



## **MIG REAL ESTATE**

**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

### **ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ  
1.734.000 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ  
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ  
ΠΟΥ ΠΡΟΗΛΘΑΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ  
ΜΕ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ  
ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 10.04.2013 ΑΠΟΦΑΣΗΣ  
ΤΗΣ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ανέρχεται σε 5.202.000 € και γίνεται με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων και με την έκδοση 1.734.000 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, προς κεφαλαιοποίηση ισόποσων υποχρεώσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (Ε.Κ.) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Η ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 19<sup>η</sup> Ιουνίου 2013

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

<b>1</b>	<b>ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ</b> .....	<b>22</b>
2.1	<i>ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</i> .....	22
2.2	<i>ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ</i> .....	32
2.3	<i>ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ</i> .....	36
<b>3</b>	<b>ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ</b> .....	<b>37</b>
3.1	<i>ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ – ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ</i> .....	37
3.2	<i>ΝΟΜΙΜΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ</i> .....	38
3.2.1	Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές για τις Χρήσεις 2010 – 2012 .....	38
3.2.2	Εκθέσεις Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή για τις Χρήσεις 2010 – 2012 .....	39
3.3	<i>ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2010 – 2012 ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1.1 – 31.3.2013</i> .....	43
3.3.1	Επιλεγμένα Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων και Ενοποιημένης Κατάστασης Ταμειακών Ροών .....	44
3.3.2	Επιλεγμένα Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης .....	46
3.3.3	Φορολογικός Έλεγχος .....	47
3.4	<i>ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ</i> .....	48
3.4.1	Ιστορικό και ανάπτυξη της Εταιρίας .....	48
3.4.2	Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρίας - Επενδύσεις .....	49
3.5	<i>ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ</i> .....	50
3.5.1	Αντικείμενο Δραστηριότητας .....	50
3.5.2	Διάρθρωση Χαρτοφυλακίου .....	51
3.5.3	Επενδυτική Πολιτική και Στόχοι .....	52
3.5.4	Το Νομοθετικό Πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ .....	53
3.5.4.1	Γενικές Ρυθμίσεις .....	54
3.5.4.2	Κατηγορίες Επενδύσεων και Περιορισμοί .....	60
3.5.5	Ελληνική Νομοθεσία περί Ακινήτων .....	62
3.5.6	Επενδυτική Λειτουργία της Εταιρίας – Επενδυτική Επιτροπή .....	67
3.5.7	Εκτίμηση της Αξίας των Ακινήτων της Εταιρίας .....	67
3.5.8	Καταστάσεις Επενδύσεων .....	72
3.5.9	Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου των Ακινήτων της Εταιρίας .....	72
3.5.9.1	Ανάλυση του χαρτοφυλακίου ανά κατηγορία ακινήτων .....	74
3.5.9.2	Παρουσίαση των ακινήτων και των μισθωτών .....	76
3.5.9.3	Επισκόπηση των Μισθωτών και των Μισθωτικών Συμβάσεων .....	77
3.5.9.4	Το Χαρτοφυλάκιο ανά Γεωγραφική Περιοχή .....	78
3.5.9.5	Οι Κυριότεροι Μισθωτές .....	79
3.5.9.6	Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου ανά Κατηγορία Ακινήτου .....	80
3.5.10	Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων .....	81
3.5.11	Πωλήσεις Ακινήτων .....	95
3.5.12	Διαφημιστική Προβολή – Marketing .....	96
3.5.13	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία .....	96
3.5.14	Σημαντικές Συμβάσεις .....	96
3.6	<i>ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ</i> .....	97
3.6.1	Πληροφορίες για τη Marfin Investment Group .....	97
3.6.2	Θυγατρικές εταιρίες της MIG Real Estate .....	100
3.7	<i>ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2010 – 2012 ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1.1 – 31.3.2013</i> .....	101
3.7.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Χρήσεων 2010 – 2012 .....	101

3.7.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης Χρήσεων 2010 – 2012.....	107
3.7.3	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών Χρήσεων 2010 – 2012	113
3.7.4	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Περιόδου 1.1. – 31.3.2013 .....	114
3.7.5	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης Περιόδου 1.1. – 31.3.2013 .....	116
3.7.6	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών Περιόδου 1.1– 31.3.2013.....	119
3.7.7	Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV).....	119
3.7.8	Επενδύσεις χρήσεων 2010 – 2012 και Περιόδου 1.1 - 31.3.2013 .....	120
3.7.9	Κατάσταση Μεταβολών Ενοποιημένων Ιδίων Κεφαλαίων Χρήσεων 2010 – 2012 και Περιόδου 1.1 - 31.3.2013 .....	121
3.8	<i>ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</i> .....	124
3.8.1	Πηγές Ιδίων και Ξένων Κεφαλαίων.....	125
3.8.2	Πληροφορίες για τις Ενοποιημένες Ταμειακές Ροές.....	125
3.8.3	Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	126
3.8.4	Συνολικά Επενδεδυμένα Κεφάλαια .....	127
3.9	<i>ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ</i> .....	127
3.10	<i>ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ</i> .....	128
3.10.1	Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα Διοικητικά και Διευθυντικά Στελέχη .....	129
3.10.2	Εκπροσώπηση .....	131
3.10.3	Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανωτέρων διοικητικών στελεχών .....	132
3.10.4	Σύγκρουση Συμφερόντων .....	133
3.10.5	Αμοιβές και οφέλη .....	133
3.10.6	Οφέλη που λαμβάνονται από τρίτα μέρη για παροχή υπηρεσιών στην Εταιρία ....	135
3.10.7	Εταιρική Διακυβέρνηση – Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα.....	135
3.11	<i>ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ</i> .....	140
3.12	<i>ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ</i> .....	141
3.13	<i>ΜΕΤΟΧΟΙ</i> .....	142
3.14	<i>ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΧΡΗΣΕΩΝ</i> .....	143
3.14.1	Συναλλαγές με μετόχους της Εταιρίας.....	143
3.14.2	Συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθυντικά Στελέχη .....	143
3.15	<i>ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ</i> .....	145
3.16	<i>ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΚΚΡΕΜΟΤΗΤΕΣ</i> .....	146
3.17	<i>ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</i> .....	146
3.18	<i>ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ</i> .....	147
3.18.1	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	147
3.18.2	Εξέλιξη Μετοχικού Κεφαλαίου .....	147
3.18.3	Καταστατικό .....	150
3.19	<i>ΕΓΓΡΑΦΑ ΜΕΣΩ ΠΑΡΑΠΟΜΠΗΣ</i> .....	151
3.20	<i>ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ</i> .....	151
4	<b>ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ</b> .....	152
4.1	<i>ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ</i> .....	152
4.2	<i>ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ</i> .....	152
4.3	<i>ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ ΤΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΣΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ</i> .....	154
4.4	<i>ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ</i> .....	154

4.5	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ.....	155
4.6	ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ.....	156
4.7	ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ.....	156
4.8	ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ.....	157
4.9	ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ.....	157
4.10	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ.....	158
4.10.1	Γενικά.....	158
4.10.2	Δικαίωμα μερίσματος.....	158
4.10.3	Δικαίωμα Ψήφου και Περιορισμοί.....	159
4.10.4	Δικαιώματα Προτίμησης.....	160
4.10.5	Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης.....	160
4.10.6	Δικαιώματα μειοψηφίας.....	161
4.10.7	Προτάσεις εξαγοράς.....	161
4.10.8	Φορολογία μερισμάτων.....	161
4.10.9	Φορολογία του κέρδους από την πώληση μετοχών εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών.....	162
4.10.10	Φόρος δωρεάς και κληρονομίας.....	163
4.11	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ.....	163
4.12	ΜΕΙΩΣΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ – ΑΡΑΙΩΣΗ (DILUTION).....	164

**1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ**

Η κάτωθι εισαγωγή στο Περιληπτικό Σημείωμα απαιτείται προκειμένου να παράσχει καθοδήγηση στους αναγνώστες του Περιληπτικού Σημειώματος.

Οι απαιτήσεις γνωστοποίησης στα Περιληπτικά Σημειώματα ορίζονται ως «Στοιχεία». Τα Στοιχεία αυτά αριθμούνται σε Τμήματα Α – Ε (Α.1 – Ε.7).

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα περιέχει όλα τα Στοιχεία, τα οποία απαιτείται να συμπεριληφθούν ως περίληψη σε τέτοιου είδους κινητές αξίες και στον Εκδότη. Επειδή κάποια Στοιχεία δεν απαιτείται να αναφερθούν, ενδέχεται να υπάρχουν κενά στην αρίθμηση κάποιων Στοιχείων.

Παρότι ενδέχεται για ένα Στοιχείο να απαιτείται να εισαχθεί στο Περιληπτικό Σημείωμα λόγω του είδους των κινητών αξιών και του Εκδότη, είναι πιθανό να μη δύναται να χορηγηθεί πληροφόρηση σχετικά με το Στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή συμπεριλαμβάνεται μια συνοπτική περιγραφή στο Περιληπτικό Σημείωμα με την αναφορά «μη διαθέσιμο».

<b>Ενότητα Α — Εισαγωγή</b>	
<b>A1</b>	<p>Προειδοποίηση:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ το παρόν περιληπτικό σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του ενημερωτικού δελτίου</li> <li>▪ ο επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε απόφασή του να επενδύσει σε κινητές αξίες στη μελέτη του ενημερωτικού δελτίου στο σύνολό του</li> <li>▪ σε περίπτωση που προσφυγή σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο ενημερωτικό δελτίο παραπεμφθεί σε δικαστήριο, 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 και</li> <li>▪ αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το περιληπτικό σημείωμα, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε μετάφρασής του, αλλά μόνο εάν το περιληπτικό σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές όταν διαβάζεται μαζί με τα άλλα μέρη του ενημερωτικού δελτίου ή δεν παρέχει, όταν διαβάζεται μαζί με τα άλλα μέρη του ενημερωτικού δελτίου, κύριες πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες.</li> </ul>

<b>Ενότητα Β — Εκδότης και ενδεχόμενος εγγυητής</b>		
<b>B1</b>	Νόμιμη και εμπορική επωνυμία του εκδότη.	Η επωνυμία της Εταιρίας είναι «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και ο διακριτικός της τίτλος «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.»
<b>B2</b>	Έδρα και νομική μορφή του εκδότη, νομοθεσία βάσει της οποίας ενεργεί ο εκδότης και χώρα σύστασης.	<p>Η Εταιρία συστάθηκε το 1999 με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΑΓΡΟΤΙΚΗ – ΛΑΤΟΜΙΚΗ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.».</p> <p>Η Εταιρία εποπτεύεται από το Υπουργείο Ανάπτυξης και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 άδεια λειτουργίας της. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν.2992/2002, τον Νόμο 4141/2013 «Επενδυτικά Εργαλεία Ανάπτυξης, Παροχή Πιστώσεων και Άλλες Διατάξεις», καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.</p> <p>Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρίας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, καθώς και από ρυθμίσεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, διαφόρων αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002</p>

		<p>και 13/350/31.08.2005 Αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.</p> <p>Η έδρα της Εταιρίας είναι ο Δήμος Αθηναίων, επί της οδού Τζωρτζ 4, 106 77 Αθήνα, τηλ.: 210 3300 093.</p>
<p><b>B3</b></p>	<p>Περιγραφή της φύσης των τρεχουσών πράξεων και των κυριότερων δραστηριοτήτων του εκδότη - και σχετικοί κύριοι παράγοντες - αναφέροντας τις σημαντικότερες κατηγορίες προϊόντων που πωλήθηκαν ή/και υπηρεσιών που παρασχέθηκαν, και προσδιορισμός των κυριότερων αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται ο εκδότης.</p>	<p>Η Εταιρία δραστηριοποιείται στη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Το χαρτοφυλάκιο το οποίο έχει στην κυριότητα της αποτελείται από εμπορικά ακίνητα, τα οποία βρίσκονται στις κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας, εκμισθώνονται σε μισθωτές και αφορούν κυρίως σε χώρους γραφείων και τραπεζικά καταστήματα.</p> <p>Την 31.12.2012, το χαρτοφυλάκιο περιελάμβανε συνολικά 36 επενδυτικά ακίνητα:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>στην Ελλάδα τριάντα τέσσερα (34) ακίνητα με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 25.628,84 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία € 46.880.000, με βάση την αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών (εφεξής «Σ.Ο.Ε.»).</li> <li>Επιπρόσθετα, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιλαμβάνει την κατά 99,96% συμμετοχή στη Ρουμάνικη Ανώνυμη Εταιρία Egnatia Properties SA, ιδιοκτήτρια 2 επενδυτικών ακινήτων στη Ρουμανία, ήτοι ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάια Μάρε, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 3.303,00 τμ.</li> </ol> <p>Το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, κατά την 31.12.2012, ήταν εκμισθωμένο με ποσοστό πληρότητας 80,3% ως προς την μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια και 81,6% ως προς την αξία αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων. Την 1.1.2013 η Εταιρία προχώρησε στη μίσθωση του ακινήτου της επί της οδού Βουκουρεστίου στην Αθήνα (ακίνητο Νο 1 στους ανωτέρω πίνακες). Κατόπιν τούτου, το ποσοστό πληρότητας του συνολικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο 81,9% της συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας και αντίστοιχα στο 84,0% της αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου. Εκτοτε και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπήρξαν μεταβολές στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου.</p> <p>Πέραν της εκμετάλλευσης των επενδυτικών ακινήτων της, η Εταιρία ιδιοχρησιμοποιεί ως γραφεία τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4 στην Αθήνα.</p> <p>Το ανωτέρω χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας, κατά τη χρήση 2012, απέφερε συνολικά έσοδα από μισθώματα € 4.453 χιλ. Κατά την ίδια χρήση η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου, όπως εκτιμάται από το ΣΟΕ σε εξάμηνη βάση, μειώθηκε κατά € 12.636 χιλ. Λαμβάνοντας υπόψη αφενός τα μισθωτικά έσοδα για τη χρήση 2012 και αφετέρου τις ζημίες από την αναπροσαρμογή των ακινήτων στην εύλογη αξία τους, η Εταιρία, για το σύνολο του 2012, εμφάνισε ζημίες προ φόρων € 9.744 χιλ.</p> <p>Στις 31.12.2012, οι τέσσερις μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρίας είναι η Marfin Laiki Bank, η Marfin Bank Romania και η Marfin Leasing IFN Romania, η Millenium Bank και η Τράπεζα Πειραιώς, από τους οποίους προερχόταν το 66,3% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων (1) της Εταιρίας την 31.12.2012.</p> <p>Η ανωτέρω εικόνα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου ως προς το βάρος των μεγαλύτερων μισθωτών στα ετησιοποιημένα μισθωτικά έσοδα μεταβλήθηκε ριζικά μετά την εκδήλωση της κρίσης χρέους της Κύπρου και την επιτευχθείσα συμφωνία της Κυπριακής Δημοκρατίας με την Ευρωζώνη, η οποία προέβλεπε μεταξύ άλλων την πώληση των δραστηριοτήτων της Cyprus Popular Bank και της Τράπεζας Κύπρου στην Ελλάδα.</p> <p>Στις 26 Μαρτίου 2013 η Τράπεζα Πειραιώς απέκτησε τις Ελληνικές τραπεζικές δραστηριότητες της Cyprus Popular Bank, συμπεριλαμβανομένων των δανείων και</p>

<sup>1</sup> Τα ετησιοποιημένα μισθώματα είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος κάθε ακινήτου σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία επί δώδεκα μήνες (άνευ χαρτόσημου και χωρίς αναπροσαρμογή ΔΚΤ)



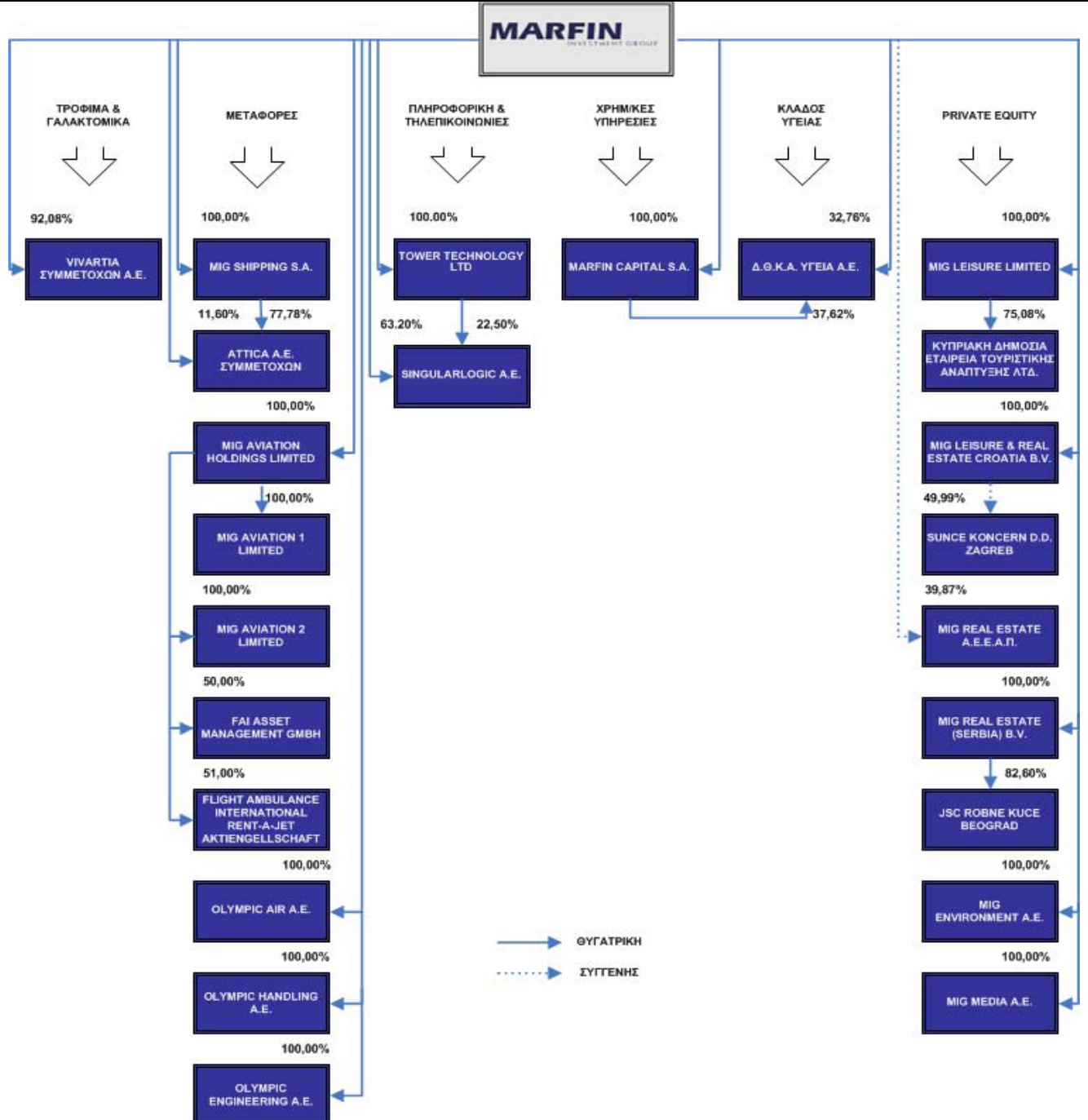
		<p>καταθέσεων των θυγατρικών τους στην Ελλάδα. Η συμφωνία καταρτίστηκε σε συνέχεια πρότασης που υπέβαλε η Τράπεζα Πειραιώς για την εξαγορά του δικτύου καταστημάτων και των δραστηριοτήτων των 3 κυπριακών τραπεζών στην Ελλάδα, στα πλαίσια σχετικής πρόσκλησης που απηύθυναν προς τις Ελληνικές τράπεζες η Ελληνική κυβέρνηση, η Τράπεζα της Ελλάδος και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ).</p> <p>Στις 21.4.2013 η Τράπεζα Πειραιώς υπέγραψε οριστική συμφωνία με τη Millennium BCP για την εξαγορά της Millennium Bank Greece, θυγατρικής της BCP Millennium. Η ανωτέρω συμφωνία τελεί υπό την αίρεση:</p> <p>(α) της ολοκλήρωσης ορισμένων διαδικαστικών ενεργειών και της θέσης σε εφαρμογή ορισμένων επιμέρους συμφωνιών μεταξύ των μερών στο πλαίσιο της διαδικασίας μετάβασης της Millennium από τον όμιλο BCP στον Όμιλο Πειραιώς (για τη ανακεφαλαιοποίηση της Millennium εκ μέρους της BCP και τη συμμετοχή της BCP στο μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας Πειραιώς), και</p> <p>(β) λήψης των απαραίτητων εγκρίσεων από τις αρμόδιες αρχές (κεντρικές τράπεζες Ελλάδος &amp; Πορτογαλίας, Υπουργείο Οικονομικών της Πορτογαλίας Δ/ση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, Ελληνική Επιτροπή Ανταγωνισμού, Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την απόκτηση της Millennium ΑΕΔΑΚ).</p> <p>Συνεπεία της ανωτέρω εξέλιξης με τις εξαγορές της Τράπεζας Πειραιώς και τη συγκέντρωση στον εγχώριο τραπεζικό κλάδο, οι μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρίας σήμερα είναι η Τράπεζα Πειραιώς, η Marfin Bank Romania και η Marfin Leasing IFN Romania, και η Grant Thornton, από τους οποίους προέρχονται το 68,8% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων σύμφωνα με την πληρότητα του χαρτοφυλακίου και τις συμφωνίες μίσθωσης του χαρτοφυλακίου κατά την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Κατά την ίδια ημερομηνία, τα συνολικά ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου (μηνιαία μισθωτικά έσοδα αναγόμενα σε ετήσια βάση) ανέρχονταν σε € 3.881 χιλ. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Α' πενταμήνου της τρέχουσας χρήσης, στις 31.5.2013 το συνολικό ύψος μισθωμάτων σε καθυστέρηση ανερχόταν σε € 54,7 χιλ, έναντι € 45,1 χιλ στις 31.3.2013 και 54,2 χιλ στις 31.12.2012. Η Εταιρία θεωρεί, ότι οι ανωτέρω απαιτήσεις από μισθωτές της είναι εισπράξιμες.</p>
<p><b>B4a</b></p>	<p>Περιγραφή των σημαντικότερων πρόσφατων τάσεων που επηρεάζουν τον εκδότη και των αγρών στις οποίες δραστηριοποιείται</p>	<p>Το αντίξοο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον των τελευταίων ετών έχει επιφέρει ασφυκτικές συνθήκες ύφεσης στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Σε όλη την περίοδο της κρίσης καταγράφονται:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Η στροφή των επιχειρήσεων προς πιο περιορισμένη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη.</li> <li>▪ Η υπερβάλλουσα προσφορά με αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων.</li> <li>▪ Η πτωτική τάση των εμπορικών αξιών και των μισθωμάτων. Οι μισθωτικές τιμές, κατά το 2012 σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος, εμφάνισαν σημαντικές πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση, ιδίως σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων και σε λιγότερο ποιοτικά εμπορικά ακίνητα.</li> </ul> <p>Κατά το τρέχον έτος οι ανωτέρω τάσεις έχουν αμβλυθεί, οι δε προσδοκίες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων καταγράφονται ελαφρώς βελτιωμένες. Όμως, το μακροοικονομικό περιβάλλον εξακολουθεί να αποτελεί την κύρια πηγή αβεβαιότητας για τον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων. Στα πλαίσια αυτής της ευμετάβλητης οικονομικής κατάστασης δεν είναι εφικτή οποιαδήποτε εκτίμηση για την εξέλιξη των οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρίας για την τρέχουσα οικονομική χρήση.</p> <p>Οι τάσεις που αφορούν την Εταιρία και ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητές της για την περίοδο από 1.4.2013 έως και το τέλος της τρέχουσας οικονομικής χρήσης επικεντρώνονται στα ακόλουθα σημεία: <b>Η επιφυλακτικότητα διατηρείται λόγω της υπερβάλλουσας προσφοράς και των περιορισμένων συναλλαγών</b></p> <p>Η αβεβαιότητα στο οικονομικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με τις περιορισμένες δυνατότητες χρηματοδότησης και το θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο, συντηρούν την</p>

		<p>επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων και την εισροή νέων επενδυτικών κεφαλαίων από την εγχώριο αγορά και το εξωτερικό.</p> <p>Περαιτέρω, η παρατηρούμενη συγκέντρωση στον εγχώριο τραπεζικό κλάδο αναμένεται να έχει δυναμικές μεσο-μακροπρόθεσμες προεκτάσεις στην αγορά ακινήτων. Οι τράπεζες και οι εταιρίες του ευρύτερου χρηματοοικονομικού χώρου διατηρούν ένα πολύ εκτεταμένο δίκτυο καταστημάτων και γραφειακών χώρων στην Ελλάδα, με αρκετές πλέον επικαλύψεις, για το οποίο είναι επόμενο να γίνει επανασχεδιασμός στο άμεσο ή απώτερο μέλλον. Συνέπεια της ανωτέρω εξέλιξης θα είναι και η σταδιακή αποχώρηση από μη-λειτουργικά ακίνητα – τόσο τραπεζικά καταστήματα, όσο και αυτοτελή κτίρια γραφείων και λοιπούς γραφειακούς χώρους – με αποτέλεσμα την αύξηση της προσφοράς.</p> <p>Η Εταιρία, όπως όλοι οι θεσμικοί επενδυτές, παρακολουθεί τις προεκτάσεις αυτών των εξελίξεων στο απόθεμα επαγγελματικών ακινήτων, στις εμπορικές αξίες και στα μισθώματα και τις μισθωτικές αποδόσεις.</p> <p><b>Διατήρηση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και αποφυγή επισφαλειών</b>          Τα μισθωτικά έσοδα της Εταιρίας θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Γι' αυτό, πρωταρχικό θέμα είναι σήμερα η διασφάλιση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και η ικανότητά τους να καταβάλλουν το μίσθωμα. Στο παρελθόν η Εταιρία προχώρησε, κατά περίπτωση, σε τροποποιήσεις μισθωτικών συμβάσεων, προσαρμοζόμενη στα μεταβαλλόμενα δεδομένα στην αγορά ακινήτων και ανταποκρινόμενη στις ανάγκες των μισθωτών, με αποτέλεσμα την αποφυγή επισφαλειών.</p> <p>Σήμερα η Εταιρία παρακολουθεί στενά τις τάσεις στην αγορά (προσφορά ακινήτων, διαμόρφωση των μισθωτικών αποδόσεων), ώστε η διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της και οι σχέσεις με τους μισθωτές να είναι εναρμονισμένες με τις συνθήκες της αγοράς αφενός και, αφετέρου, ο κίνδυνος επισφαλειών να παραμείνει περιορισμένος.</p> <p><b>Αβεβαιότητα σχετικά με νέες επενδύσεις</b>          Η Εταιρία δεν προγραμματίζει άμεσα νέες επενδύσεις. Οποιαδήποτε νέα επένδυση θα αξιολογείται ανάλογα με τη περίπτωση (ύπαρξη φερέγγυου μισθωτή, ανταγωνιστική μισθωτική απόδοση ακινήτου) και υπό το πρίσμα της δυνατότητας χρηματοδότησης με ίδια κεφάλαια ή/και τραπεζικό δανεισμό.</p> <p>Σύμφωνα με τη διοίκηση της Εταιρίας, δεν υπάρχει κάποια γνωστή – πέραν των ανωτέρω – τάση, αβεβαιότητα, δέσμευση ή γεγονός που να αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρίας για την τρέχουσα χρήση. Παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν θετικά ή αρνητικά τις προοπτικές της Εταιρίας αναλύονται στο Κεφάλαιο 2 «Παράγοντες Κινδύνου».</p>
<p><b>B5</b></p>	<p>Εάν ο εκδότης είναι μέλος ομίλου, περιγραφή του ομίλου και της θέσης που κατέχει σε αυτόν ο εκδότης.</p>	<p>Η MIG REAL ESTATE είναι συγγενής εταιρία της «MARFIN INVESTMENT GROUP ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (εφεξής «MARFIN INVESTMENT GROUP» ή «MIG»), με αριθμό Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών 16836/06/Β/88/06 και έδρα τον Δήμο Αμαρουσίου, Λεωφόρος Κηφισίας 24, 151 25.</p> <p>Η MIG είναι μια διεθνής εταιρία επενδύσεων χαρτοφυλακίου με βάση την Ελλάδα και δραστηριότητες στη Νοτιοανατολική Ευρώπη. Η MIG είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών. Διαθέτει χαρτοφυλάκιο αποτελούμενο από εταιρίες που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης στους κλάδους Τροφίμων &amp; Ποτών, Υγείας, Πληροφορικής &amp; Τηλεπικοινωνιών, Μεταφορών &amp; Ναυτιλίας, Διαχείρισης Ακινήτων, Τουρισμού &amp; Αναψυχής, Περιβάλλοντος και Χρηματοοικονομικών</p> <p>Στο χαρτοφυλάκιο και τις θυγατρικές της MIG συμπεριλαμβάνονται οι ακόλουθες εταιρίες: η Vivartia (ποσοστό συμμετοχής 92,08%), επιχείρηση που ηγείται του κλάδου τροφίμων και λιανικής πώλησης τροφίμων στην περιοχή, η Attica Group (ποσοστό συμμετοχής 89,38%), κορυφαία επιχείρηση στην οχηματογώγ νανυλία και η Olympic</p>



Air (ποσοστό συμμετοχής 100%), ο εθνικός αερομεταφορέας της Ελλάδας. Επίσης, ο όμιλος νοσοκομείων Υγεία (ποσοστό συμμετοχής 70,38%), κορυφαίος όμιλος ιδιωτικών νοσοκομείων στην Ελλάδα, την Κύπρο, την Αλβανία, η Singular Logic (ποσοστό συμμετοχής 85,70%), μια ισχυρή δύναμη στην αγορά ολοκληρωμένων λύσεων πληροφορικής στην Ελλάδα, και τέλος η Robne Kuce Beograd (ποσοστό συμμετοχής 82,34%), η μεγαλύτερη αλυσίδα πολυκαταστημάτων στη Σερβία. (Σημείωση: τα ποσοστά συμμετοχής επί των θυγατρικών αφορούν στοιχεία της 30/09/12).

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η διάρθρωση του Ομίλου MIG την 31.3.2013:



- Πηγή: δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1.1-31.3.2013 της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.

		<p>Σύμφωνα με δήλωση της MIG «οι κατά 100% θυγατρικές εταιρίες της “MIG LEISURE AND REAL ESTATE (KROATIA) B.V.” και “MIG REAL ESTATE (SERBIA) B.V.”:</p> <p>α) δεν έχουν συναφή δραστηριότητα με την MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ,  β) διέπονται από διαφορετικό θεσμικό πλαίσιο σε σχέση με την MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ και  γ) ακολουθούν διαφορετική επιχειρηματική στρατηγική σε σχέση με την MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ».</p> <p>Η Εταιρία «MIG LEISURE AND REAL ESTATE (CROATIA) B.V.» είναι εταιρία συμμετοχών και η αποκλειστική της δραστηριότητα είναι η συμμετοχή κατά 49,99%, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας «SUNCE KONCEN D.D.» (SUNCE). Η SUNCE δραστηριοποιείται στον τουριστικό τομέα μέσω των ξενοδοχειακών μονάδων BLUE SUN HOTELS &amp; RESORTS, ενώ κατέχει μεγάλες εδαφικές εκτάσεις, καθώς και ποσοστό στο αεροδρόμιο του νησιού Brač.</p> <p>Η Εταιρία «MIG REAL ESTATE (SERBIA) B.V.» είναι επίσης εταιρία συμμετοχών, της οποίας η αποκλειστική δραστηριότητα, κατά την ημερομηνία του παρόντος, είναι η κατά 66,67% συμμετοχή της στην Εταιρία «TAU 1 BEOGRAD D.O.O». Η «TAU 1 BEOGRAD D.O.O» κατέχει το 100% της Εταιρίας «JSC ROBNE KUCE BEOGRAD» (RKB), αλυσίδας ακινήτων εμπορικών κέντρων της πρώην Γιουγκοσλαβίας. Διαθέτει χαρτοφυλάκιο ακινήτων σε ελκυστικές και κεντρικές τοποθεσίες στις μεγαλύτερες πόλεις της Σερβίας και του Μαυροβουνίου συνολικής επιφάνειας 232.000 τμ.</p> <p>Σήμερα, η MIG, πέραν της μετοχικής της συμμετοχής στη MIG Real Estate που διαμορφώθηκε σε 39,87%, μετά την εισαγωγή της τελευταίας στο Χρηματιστήριο τον Ιούλιο του 2009, δεν έχει συμμετοχή στα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρίας και κατά συνέπεια δεν συμμετέχει στη διοίκηση και στη χάραξη της επιχειρηματικής στρατηγικής της MIG Real Estate. Κατόπιν τούτου σημειώνεται, ότι μεταξύ της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ και της MIG δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων.</p>																														
<p><b>B6</b></p>	<p>- Στο βαθμό που είναι γνωστό στον εκδότη, το όνομα κάθε προσώπου το οποίο κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό του κεφαλαίου ή των δικαιωμάτων ψήφου του εκδότη που πρέπει να κοινοποιείται δυνάμει της εθνικής νομοθεσίας του εκδότη, καθώς και το ύψος της συμμετοχής που κατέχει το πρόσωπο αυτό.</p> <p>- Διευκρινίζεται εάν οι κύριοι μέτοχοι του εκδότη κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου, εφόσον υπάρχουν.</p> <p>- Να αναφερθεί εάν και από ποιον</p>	<p>Κατά την ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 10.4.2013, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας διαιρείτο σε 12.340.000 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μία.</p> <p><u>Η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας την 10.4.2013 είχε ως ακολούθως:</u></p> <table border="1" data-bbox="535 1293 1479 1587"> <thead> <tr> <th></th> <th>Αριθμός Μετοχών</th> <th>%</th> <th>Αριθμός Δικαιωμάτων Ψήφου</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MIG</td> <td>4.920.000</td> <td>39,87%</td> <td>4.920.000</td> <td>39,87%</td> </tr> <tr> <td>Medscope Holdings</td> <td>4.132.800</td> <td>33,49%</td> <td>4.132.800</td> <td>33,49%</td> </tr> <tr> <td>N. Γουλανδρής</td> <td>805.711</td> <td>6,53%</td> <td>805.711</td> <td>6,53%</td> </tr> <tr> <td>Λοιποί Μέτοχοι (&lt; 5%)</td> <td>2.481.489</td> <td>20,11%</td> <td>2.481.489</td> <td>20,11%</td> </tr> <tr> <td><b>Σύνολο</b></td> <td><b>12.340.000</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>12.340.000</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Αριθμός μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου σύμφωνα με το Ν. 3556/2007.</li> <li>▪ Η Medscope Holdings ελέγχεται άμεσα από τον κ. Βενετσιάνο Κάκκαβα</li> <li>▪ Πηγή: Εταιρία</li> </ul> <p>Εως την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχει επέλθει μεταβολή στην ανωτέρω μετοχική σύνθεση. Η Εταιρία δεν γνωρίζει να υπάρχει άλλος μέτοχος, ο οποίος να κατέχει ποσοστό άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου.</p> <p>Η Medscope Holdings Ltd ελέγχεται άμεσα από τον κ. Βενετσιάνο Κάκκαβα. Οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρίας Medscope Holdings και MIG διαθέτουν τόσα δικαιώματα ψήφου όσα ο αριθμός μετοχών που κατέχουν. Η Εταιρία, δεν γνωρίζει την ύπαρξη οιασδήποτε</p>		Αριθμός Μετοχών	%	Αριθμός Δικαιωμάτων Ψήφου	%	MIG	4.920.000	39,87%	4.920.000	39,87%	Medscope Holdings	4.132.800	33,49%	4.132.800	33,49%	N. Γουλανδρής	805.711	6,53%	805.711	6,53%	Λοιποί Μέτοχοι (< 5%)	2.481.489	20,11%	2.481.489	20,11%	<b>Σύνολο</b>	<b>12.340.000</b>	<b>100%</b>	<b>12.340.000</b>	<b>100%</b>
	Αριθμός Μετοχών	%	Αριθμός Δικαιωμάτων Ψήφου	%																												
MIG	4.920.000	39,87%	4.920.000	39,87%																												
Medscope Holdings	4.132.800	33,49%	4.132.800	33,49%																												
N. Γουλανδρής	805.711	6,53%	805.711	6,53%																												
Λοιποί Μέτοχοι (< 5%)	2.481.489	20,11%	2.481.489	20,11%																												
<b>Σύνολο</b>	<b>12.340.000</b>	<b>100%</b>	<b>12.340.000</b>	<b>100%</b>																												

	<p>ο εκδότης κατέχεται ή ελέγχεται, άμεσα ή έμμεσα, στο βαθμό που ο εκδότης γνωρίζει τις σχετικές πληροφορίες, και να περιγραφεί η φύση αυτού του ελέγχου.</p>	<p>συμφωνίας μεταξύ μετόχων για ενιαία ψήφο σε γενικές συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας.</p> <p>Η Εταιρία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, στο οποίο δεν συμμετέχουν οι ανωτέρω αναφερόμενοι κύριοι μέτοχοι Medscope Holdings και MIG. Το παρόν ΔΣ, το οποίο εξελέγει από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας την 28.2.2012, δεν ελέγχεται άμεσα ή έμμεσα από συγκεκριμένους μετόχους. Σημειωτέον, ότι εξελέγη με απόλυτη παμψηφία, ήτοι από το σύνολο των εκπροσωπηθέντων μετόχων που αντιπροσώπευαν ποσοστό 73,955% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου. Στο βαθμό που η Εταιρία γνωρίζει, δεν υφίσταται συμφωνία μετόχων για την αντιπροσώπευσή τους στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, καθώς επίσης η φύση του ελέγχου που ασκείται από τους μετόχους της (και λαμβανομένων υπόψη των μέτρων που έχουν ληφθεί για να διασφαλιστεί) δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό.</p> <p>Από τους ανωτέρω δύο βασικούς μετόχους, ο μεν κος Κάκκαβας συμμετέχει στην Επενδυτική Επιτροπή, η δε MIG δεν συμμετέχει σε κανένα διοικητικό, διαχειριστικό ή εποπτικό όργανο.</p> <p>Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας, η Διοίκησή της δεν έχει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας, της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μια μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές στον έλεγχο της Εταιρίας. Επιπλέον, η Εταιρία δεν γνωρίζει πληροφορίες σχετικές με συμφωνίες μεταξύ μετόχων της που να ρυθμίζουν θέματα άμεσου ή έμμεσου ελέγχου επ' αυτής.</p> <p>Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας δεν υπάρχουν περιορισμοί στην μεταβίβαση μετοχών που κατέχουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρίας καθώς και των μετοχών που θα κατέχουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα ανώτατα διοικητικά στελέχη καθώς και τα μέλη των διοικητικών και εποπτικών οργάνων της.</p>																																																																																																
<p><b>B7</b></p>	<p>Επιλεγμένες ιστορικές κύριες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τον εκδότη, οι οποίες παρέχονται για κάθε οικονομική χρήση της περιόδου που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες και για κάθε μεταγενέστερη ενδιάμεση οικονομική περίοδο που συνοδεύεται από συγκριτικά στοιχεία που αντιστοιχούν στην ίδια περίοδο της προηγούμενης χρήσης· η υποβολή ωστόσο των ισολογισμών τέλους χρήσεως είναι αρκετή για να πληρούται η απαίτηση περί</p>	<p><b>Επιλεγμένα Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(’000 €)</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>1.1-31.3.2012</th> <th>1.1-31.3.2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Εσοδα από Μισθώματα</b></td> <td><b>5.052</b></td> <td><b>5.216</b></td> <td><b>4.453</b></td> <td><b>1.281</b></td> <td><b>956</b></td> </tr> <tr> <td><i>μεταβολή έναντι προηγούμενης περιόδου</i></td> <td><i>11,4%</i></td> <td><i>3,2%</i></td> <td><i>-14,6%</i></td> <td><i>-4,1%</i></td> <td><i>-25,4%</i></td> </tr> <tr> <td>Ζημιές από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες</td> <td>-3.538</td> <td>-9.444</td> <td>-12.636</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Κέρδη / Ζημιές από την πώληση ακινήτων</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Άλλα Εσοδα</td> <td>118</td> <td>179</td> <td>270</td> <td>32</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>Εσοδα Τόκων</td> <td>80</td> <td>165</td> <td>140</td> <td>50</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td><b>Σύνολο Εσόδων</b></td> <td><b>1.712</b></td> <td><b>-3.885</b></td> <td><b>-7.773</b></td> <td><b>1.363</b></td> <td><b>1.072</b></td> </tr> <tr> <td>Διοικητικά Έξοδα</td> <td>483</td> <td>436</td> <td>430</td> <td>93</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</td> <td>198</td> <td>430</td> <td>445</td> <td>99</td> <td>110</td> </tr> <tr> <td>Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα</td> <td>432</td> <td>399</td> <td>476</td> <td>123</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>Έξοδα Τόκων</td> <td>482</td> <td>621</td> <td>579</td> <td>116</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>Αποσβέσεις</td> <td>128</td> <td>106</td> <td>40</td> <td>14</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td><b>Σύνολο Εξόδων</b></td> <td><b>1.722</b></td> <td><b>1.991</b></td> <td><b>1.971</b></td> <td><b>445</b></td> <td><b>372</b></td> </tr> <tr> <td><b>Κέρδη / Ζημιές προ Φόρων</b></td> <td><b>-10</b></td> <td><b>-5.876</b></td> <td><b>-9.744</b></td> <td><b>918</b></td> <td><b>700</b></td> </tr> <tr> <td><b>Κέρδη / Ζημιές μετά από Φόρους</b></td> <td><b>-532</b></td> <td><b>-6.082</b></td> <td><b>-9.943</b></td> <td><b>861</b></td> <td><b>647</b></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.</li> <li>▪ Πηγή:</li> <li>▪ Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.</li> <li>▪ <i>Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή..</i></li> </ul> <p><b>Εσοδα Μισθωμάτων</b></p> <p>Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας αποτελείται κυρίως από έσοδα από μισθώματα. Η Εταιρία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ενώ δεν αναλαμβάνει ως εκμισθωτής χρηματοδοτικές μισθώσεις.</p>	(’000 €)	2010	2011	2012	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013	<b>Εσοδα από Μισθώματα</b>	<b>5.052</b>	<b>5.216</b>	<b>4.453</b>	<b>1.281</b>	<b>956</b>	<i>μεταβολή έναντι προηγούμενης περιόδου</i>	<i>11,4%</i>	<i>3,2%</i>	<i>-14,6%</i>	<i>-4,1%</i>	<i>-25,4%</i>	Ζημιές από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	-3.538	-9.444	-12.636	0	0	Κέρδη / Ζημιές από την πώληση ακινήτων	0	0	0	0	0	Άλλα Εσοδα	118	179	270	32	85	Εσοδα Τόκων	80	165	140	50	31	<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>1.712</b>	<b>-3.885</b>	<b>-7.773</b>	<b>1.363</b>	<b>1.072</b>	Διοικητικά Έξοδα	483	436	430	93	90	Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	198	430	445	99	110	Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	432	399	476	123	84	Έξοδα Τόκων	482	621	579	116	81	Αποσβέσεις	128	106	40	14	8	<b>Σύνολο Εξόδων</b>	<b>1.722</b>	<b>1.991</b>	<b>1.971</b>	<b>445</b>	<b>372</b>	<b>Κέρδη / Ζημιές προ Φόρων</b>	<b>-10</b>	<b>-5.876</b>	<b>-9.744</b>	<b>918</b>	<b>700</b>	<b>Κέρδη / Ζημιές μετά από Φόρους</b>	<b>-532</b>	<b>-6.082</b>	<b>-9.943</b>	<b>861</b>	<b>647</b>
(’000 €)	2010	2011	2012	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013																																																																																													
<b>Εσοδα από Μισθώματα</b>	<b>5.052</b>	<b>5.216</b>	<b>4.453</b>	<b>1.281</b>	<b>956</b>																																																																																													
<i>μεταβολή έναντι προηγούμενης περιόδου</i>	<i>11,4%</i>	<i>3,2%</i>	<i>-14,6%</i>	<i>-4,1%</i>	<i>-25,4%</i>																																																																																													
Ζημιές από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	-3.538	-9.444	-12.636	0	0																																																																																													
Κέρδη / Ζημιές από την πώληση ακινήτων	0	0	0	0	0																																																																																													
Άλλα Εσοδα	118	179	270	32	85																																																																																													
Εσοδα Τόκων	80	165	140	50	31																																																																																													
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>1.712</b>	<b>-3.885</b>	<b>-7.773</b>	<b>1.363</b>	<b>1.072</b>																																																																																													
Διοικητικά Έξοδα	483	436	430	93	90																																																																																													
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	198	430	445	99	110																																																																																													
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	432	399	476	123	84																																																																																													
Έξοδα Τόκων	482	621	579	116	81																																																																																													
Αποσβέσεις	128	106	40	14	8																																																																																													
<b>Σύνολο Εξόδων</b>	<b>1.722</b>	<b>1.991</b>	<b>1.971</b>	<b>445</b>	<b>372</b>																																																																																													
<b>Κέρδη / Ζημιές προ Φόρων</b>	<b>-10</b>	<b>-5.876</b>	<b>-9.744</b>	<b>918</b>	<b>700</b>																																																																																													
<b>Κέρδη / Ζημιές μετά από Φόρους</b>	<b>-532</b>	<b>-6.082</b>	<b>-9.943</b>	<b>861</b>	<b>647</b>																																																																																													

<p>συγκρίσιμων πληροφοριών από τον ισολογισμό. Αυτό πρέπει να συνοδεύεται από αφηγηματική περιγραφή της σημαντικής αλλαγής στη χρηματοοικονομική κατάσταση του εκδότη και των αποτελεσμάτων εκμετάλλευσης κατά τη διάρκεια ή μετά την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές κύριες χρηματοοικονομικές πληροφορίες</p>	<p>Τα έσοδα από μισθώματα κατέγραφαν συνεχή άνοδο από το πρώτο έτος λειτουργίας της Εταιρίας ως ΑΕΕΑΠ (χρήση 2008: € 3.186 χιλ) έως και τη χρήση 2011 (€ 5.216 χιλ σε ενοποιημένη βάση). Η σημαντική αύξηση των μισθωτικών εσόδων ήταν αποτέλεσμα της ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου (10 επενδυτικά ακίνητα την 1.1.2008 έναντι 34 στο τέλος του 2011).</p> <p>Κατά το εξεταζόμενο διάστημα της τριετίας 2010 – 2012 τα μισθωτικά έσοδα του Ομίλου (Ελλάδα και Ρουμανία) διαμορφώθηκαν σε € 5.052 χιλ για τη χρήση 2010 (ετήσια αύξηση 11,42%) και σε € 5.216 χιλ. για τη χρήση 2011 (ετήσια αύξηση 3,25%). Η αύξηση αυτή οφείλεται στην ενσωμάτωση της θυγατρικής Egnatia Properties SA, καθώς και στην ωρίμανση μισθώσεων.</p> <p>Για τη χρήση 2012 τα ενοποιημένα μισθωτικά έσοδα υπεχώρησαν κατά 14,6% στα € 4.453 χιλ. Η πτώση αυτή υπήρξε αποτέλεσμα των τροποποιήσεων, επαναδιαπραγματεύσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων.</p> <p>Σημειώνεται, ότι κατά τη διάρκεια του έτους 2012 η Laiki Bank (πρώην Marfin Popular Bank) προχώρησε στη διακοπή της λειτουργίας 7 τραπεζικών καταστημάτων ιδιοκτησίας της MIG Real Estate στα πλαίσια της αναδιοργάνωσης των δραστηριοτήτων της στην Ελλάδα ως συνέπεια της κατά € 1,8 δισ. αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου, υποχρεωτικής για την ενίσχυση της κεφαλαιακής της επάρκειας.</p> <p>Κατά τα Α' τρίμηνο 2013 τα ενοποιημένα μισθωτικά έσοδα ανήλθαν στις 956 χιλ. €, μειωμένα κατά 25,4% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2012. Η πτώση αυτή υπήρξε αποτέλεσμα των τροποποιήσεων, επαναδιαπραγματεύσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων που έγιναν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2012. Συνεπεία των ανωτέρω, κατά το Α' τρίμηνο 2013 (σε σχέση με το Α' τρίμηνο 2012), το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων παρουσίαζε (α) μειωμένη πληρότητα και (β) χαμηλότερα μισθώματα λόγω των τροποποιήσεων που συμφωνήθηκαν με παλαιούς μισθωτές κατά τη διάρκεια του περασμένου έτους.</p> <p><b>Καθαρό κέρδος / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία</b></p> <p>Από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες που εκτιμούν εξαμηνιαίως ορκωτοί εκτιμητές προέκυψε ζημία € 12.636.213 για το σύνολο της χρήσης 2012. Κατά τις προηγούμενες χρήσεις 2011 και 2010 ο όμιλος είχε εμφανίσει ζημία από την αναπροσαρμογή σε εύλογες ύψους € 9.444.130 για το 2011 και € 3.538.100 για το 2010 αντίστοιχα. Οι ζημίες αυτές από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των ακινήτων είναι επακόλουθο της πτώσης τιμών στην αγορά ακινήτων.</p> <p><b>Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα</b></p> <p>Τα έξοδα τόκων ανήλθαν σε € 579.009 για τη χρήση 2012 έναντι € 620.651 το προηγούμενο έτος. Σημειώνεται, ότι τα δάνεια του Ομίλου είναι βραχυπρόθεσμοι και μακροπρόθεσμοι χαρακτήρα και έχουν συναφθεί στα πλαίσια αποκλειστικά της χρηματοδότησης της αγοράς επενδυτικών ακινήτων. Τέλος, κατά τη διάρκεια της παρελθούσας χρήσης ο Όμιλος είχε έσοδα τόκων € 139.619 , προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθεσίμων του στη διατραπεζική αγορά.</p> <p><b>Λειτουργικά Έξοδα</b></p> <p>Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα, δηλαδή i) τα διοικητικά έξοδα, ii) τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και iii) λοιπά έξοδα (ενοίκια, έξοδα γραφείων, αμοιβές τρίτων, συντηρήσεις, δημοσιεύσεις, κλπ) ανήλθαν σε € 1.351.351, αυξημένα κατά 6,81% έναντι συνολικών λειτουργικών εξόδων € 1.265.238 το 2011.</p> <p>Η αύξηση των λειτουργικών εξόδων οφείλεται (α) στην αύξηση στη φορολογία ακινήτων με την επιβολή του ΕΕΤΗΔΕ και (β) σε έξοδα των κενών ακινήτων, τα οποία ελλείπει μισθωτών καλύπτονται από την Εταιρία.</p>
--	--

		<p><b>Ζημίες προ Φόρων</b>                  Για τη χρήση 2012 η προ φόρων ζημία ανήλθε σε € 9.744.186 έναντι ζημιών € 5.876.247 το 2011 και € 10.256 το 2010. Οι ζημίες για τις 3 χρήσεις οφείλονται κυρίως στην απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε συνέχεια των εκτιμήσεων που διενήργησε το ΣΟΕ.</p> <p><b>Φόρος Εισοδήματος</b>                  Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε ετήσιο φόρο ίσο με 10% επί του αθροίσματος του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), πλέον μίας ποσοστιαίας μονάδας, ήτοι :10% *(Επιτόκιο Αναφοράς + 1%) και υπολογιζόμενου επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον των διαθεσίμων.</p> <p>Για τη χρήση 2012 ο φόρος εισοδήματος ανήλθε σε € 198.481, μειωμένος κατά 3,33% έναντι του φόρου εισοδήματος € 205.312 της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση του φόρου υπήρξε αποτέλεσμα της μείωσης της αξίας του ενεργητικού (λόγω της μικρότερης εύλογης αξίας των ακινήτων) σε συνδυασμό με τη διατήρηση του επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ στα ιστορικά χαμηλά επίπεδα του 0,75%. Για τη χρήση 2010 ο φόρος εισοδήματος για τον όμιλο ανήλθε σε € 250.323, η δε έκτακτη εισφορά σε € 271.842.</p> <p><b>Ζημίες μετά από φόρους</b>                  Τα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα της χρήσης 2012 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 9.942.668 έναντι ζημίας € 6.081.560 το 2011. Τα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα της χρήσης 2010 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 532.421 έναντι κερδών € 3.565.483 το 2009.</p> <p>Οι ζημίες των χρήσεων 2010 – 2012 δεν είναι ζημίες από τη λειτουργική δραστηριότητα της ΑΕΕΑΠ, αλλά αποτέλεσμα της απομείωσης της αξίας των ακινήτων που προέκυψε από τις ετήσιες αναπροσαρμογές των στην εύλογη αξία. Οι ζημίες αυτές μεταφέρονται στα ίδια κεφάλαια.</p> <p>Για το Α' τρίμηνο 2013 η Εταιρία παρουσίασε κέρδη μετά από φόρους 645 χιλ, μειωμένα κατά 23,8% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2012 ως επακόλουθο των χαμηλότερων μισθωτικών εσόδων της περιόδου.</p> <p><b>Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Ταμειακών Ροών</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">(000 €)</th> <th style="text-align: center;">2010</th> <th style="text-align: center;">2011</th> <th style="text-align: center;">2012</th> <th style="text-align: center;">1.1- 31.12.2012</th> <th style="text-align: center;">1.1- 31.12.2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</td> <td style="text-align: right;">3.752</td> <td style="text-align: right;">3.275</td> <td style="text-align: right;">2.797</td> <td style="text-align: right;">788.043</td> <td style="text-align: right;">499.060</td> </tr> <tr> <td>Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</td> <td style="text-align: right;">-2.549</td> <td style="text-align: right;">30</td> <td style="text-align: right;">102</td> <td style="text-align: right;">71.212</td> <td style="text-align: right;">-10.585</td> </tr> <tr> <td>Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</td> <td style="text-align: right;">-1.539</td> <td style="text-align: right;">-2.190</td> <td style="text-align: right;">-4.425</td> <td style="text-align: right;">-3.448.667</td> <td style="text-align: right;">-387.466</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.</li> <li>▪ Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.</li> <li>▪ <i>Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.</i></li> </ul> <p><b>Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες</b></p>	(000 €)	2010	2011	2012	1.1- 31.12.2012	1.1- 31.12.2013	Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.752	3.275	2.797	788.043	499.060	Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-2.549	30	102	71.212	-10.585	Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-1.539	-2.190	-4.425	-3.448.667	-387.466
(000 €)	2010	2011	2012	1.1- 31.12.2012	1.1- 31.12.2013																					
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.752	3.275	2.797	788.043	499.060																					
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-2.549	30	102	71.212	-10.585																					
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-1.539	-2.190	-4.425	-3.448.667	-387.466																					



( <i>'000 €</i> )	2010	2011	2012	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
<b>Αριθμός Μετοχών (τέλος χρήσης)</b>	<b>12.340.000</b>	<b>12.340.000</b>	<b>12.340.000</b>	<b>12.340.000</b>	<b>12.340.000</b>
<b>Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (προσαρμοσμένος)</b>	<b>12.340.000</b>	<b>12.340.000</b>	<b>12.340.000</b>	<b>12.340.000</b>	<b>12.340.000</b>
<b>Στοιχεία ανά Μετοχή</b>					
<b>Καθαρά Κέρδη / Ζημιές Περιόδου / Μετοχή (€)</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,49</b>	<b>-0,81</b>	<b>0,07</b>	<b>0,05</b>
<b>Εσωτερική Αξία (NAV) (<i>'000 €</i>)</b>	<b>58.380</b>	<b>49.992</b>	<b>36.940</b>	<b>47.761</b>	<b>37.565</b>
<b>Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV/Μετοχή) (€)</b>	<b>4,73</b>	<b>4,05</b>	<b>2,99</b>	<b>3,87</b>	<b>3,04</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NAV: συνολικό ενεργητικό μείον συνολικές υποχρεώσεις. Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV/μετοχή) υπολογίζεται με τον σταθμισμένο μέσο όρο μετοχών χρήσης</li> <li>▪ Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών υπολογίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33) και προσαρμόζεται για αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποιήσεις αποθεματικών ή/και μετρητά.</li> </ul>					
<b>Πηγές</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NAV &amp; NAV/μετοχή 2010-2012: καταστάσεις επενδύσεων 31.12.2010, 31.12.2011, 31.12.2012, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.</li> <li>▪ NAV &amp; NAV/μετοχή 31.3.2012 &amp; 31.3.2013: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.</li> <li>▪ Καθαρά κέρδη / μετοχή: δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2010-2012, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, &amp; ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις 01.01-31.03.2013, μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή</li> </ul>					
<b>Επιλεγμένα Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης</b>					
( <i>'000 €</i> )	2010	2011	2012	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
Επενδυτικά Ακίνητα	70.390	60.946	53.575	60.946	53.610
Λοιπά Πάγια & Ακινήτοποιήσεις υπό Εκτέλεση	2.864	2.276	1.929	2.264	1.921
Σύνολο Παγίων	73.253	63.222	55.505	63.209	55.531
<b>Σύνολο μη-κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>73.275</b>	<b>63.226</b>	<b>55.510</b>	<b>63.214</b>	<b>55.537</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις	93	82	104	133	140
Λοιπά κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία		110	106	115	127
Διαθέσιμα	3.252	4.366	2.840	1.776	2.941
<b>Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>3.345</b>	<b>4.558</b>	<b>3.050</b>	<b>2.025</b>	<b>3.208</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>76.620</b>	<b>67.783</b>	<b>58.560</b>	<b>65.238</b>	<b>58.745</b>
Μετοχικό Κεφάλαιο	37.020	37.020	37.020	37.020	37.020
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>	<b>58.380</b>	<b>49.992</b>	<b>36.940</b>	<b>47.761</b>	<b>37.565</b>
Συνολικές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	7.551	7.393	7.146	7.393	7.090
Συνολικές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	10.688	10.398	14.474	10.084	14.089
Σύνολο Υποχρεώσεων	18.239	17.791	21.620	17.477	21.179
<b>Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων &amp; Υποχρεώσεων</b>	<b>76.620</b>	<b>67.783</b>	<b>58.560</b>	<b>65.238</b>	<b>58.745</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Πηγές:</li> <li>▪ Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2010-2012 &amp; ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-31.03.2013, μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή</li> </ul>					
<b>Επενδύσεις σε ακίνητα</b>					
<p>Κατά τη χρήση 2010 η Εταιρία, απέκτησε δύο ακίνητα στη Ρουμανία, τα οποία ανήκουν στην θυγατρική εταιρία Egnatia Properties SA. Από τον Αύγουστο του 2010 έως τον Δεκέμβριο του 2012 η Εταιρία δεν προχώρησε σε νέες επενδύσεις στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Στις 31.12.2012 η Εταιρία αγόρασε 2 επενδυτικά ακίνητα (αυτοτελή κτίρια γραφείων). Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε 5.202.000 € (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα € 64.086), ισούται με την αξία αποτίμησης των εν λόγω ακινήτων που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και είναι καταβλητέο έως την 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2013. Η Εταιρία δεν προχώρησε σε νέες επενδύσεις κατά το Α' τρίμηνο 2013.</p>					
<b>Τραπεζικός δανεισμός</b>					



## Ενημερωτικό Δελτίο

		<p>Στο τέλος της χρήσης 2012 ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός ανερχόταν σε € 14.557.421, αναλύόμενος σε βραχυχρόνιο € 8.214.333 και σε μακροπρόθεσμο 6.343.088. Ο συνολικός δανεισμός έχει συναφθεί αποκλειστικά για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητα, αποτελεί δε το 24,86% του συνολικού ενεργητικού σύμφωνα με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2012.</p> <p>Σε μητρικό επίπεδο, η μόχλευση είναι χαμηλότερη, καθώς στις 31.12.2012 τα δάνεια ανερχόταν σε 7.600.000 € και αντιστοιχούσαν στο 14,85% του ενεργητικού της. Στις 31.12.2012, ο καθαρός δανεισμός της Εταιρίας (δάνεια μείον διαθέσιμα) σε μητρικό επίπεδο ανερχόταν σε 5.216.200 €, δηλαδή μόλις στο 10,19% του συνολικού ενεργητικού ή στο 9,40% της εύλογης αξίας του Ελληνικού χαρτοφυλακίου (αποτιμηθέν σε 55.490.00000 € από το ΣΟΕ με ημερομηνία 31.12.2012).</p>
<b>B8</b>	Οι επιλεγμένες κύριες άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνουν σαφή αναφορά στο γεγονός ότι λόγω της φύσης τους, οι άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν μια υποθετική κατάσταση και, ως εκ τούτου, δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική θέση ή τα αποτελέσματα της εταιρίας.	Δεν συντρέχει
<b>B9</b>	Όταν γίνεται πρόβλεψη ή εκτίμηση κερδών, δηλώνεται το ποσό.	Δεν συντρέχει
<b>B10</b>	Περιγραφή της φύσης τυχόν επιφυλάξεων στην έκθεση ελέγχου για τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες.	Δεν συντρέχει
<b>B11</b>	Εάν το κεφάλαιο κίνησης του εκδότη δεν επαρκεί για τις τρέχουσες απαιτήσεις του εκδότη πρέπει να συμπεριληφθεί επεξήγηση.	Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης, για τους επόμενους δώδεκα μήνες, επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές της.

### Ενότητα Γ – Κινητές αξίες Παραρτήματα

<b>Γ1</b>	Περιγραφή του είδους και της κατηγορίας των κινητών αξιών που προσφέρονται	Οι μετοχές της Εταιρίας που εκδίδονται με την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου είναι άυλες, κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου. Θα διαπραγματευτούν στη Γενική Κατηγορία Διαπραγμάτευσης (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
-----------	--	--

	ή/και εισάγονται προς διαπραγμάτευση, συμπεριλαμβανομένου οποιουδήποτε αριθμού αναγνώρισης κινητών αξιών.	Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) των κοινών μετοχών της Εταιρίας είναι GRS509003000.
<b>Γ2</b>	Νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένες οι κινητές αξίες	Οι μετοχές της Εταιρίας είναι εκφρασμένες και διαπραγματεύονται σε Ευρώ.
<b>Γ3</b>	Ο αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και έχουν ολοσχερώς εξοφληθεί, και των μετοχών που εκδόθηκαν αλλά δεν έχουν εξοφληθεί. Η ονομαστική αξία ανά μετοχή, ή αναφορά του γεγονότος ότι οι μετοχές δεν έχουν ονομαστική αξία.	<p>Το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται, προ της παρούσας αύξησης, σε € 37.020.000, είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και διαιρείται σε 12.340.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.</p> <p>Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 10.4.2013 αποφάσισε την κατά € 5.202.000 αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση 1.734.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 3, και τιμή διαθέσεως €3, προς ισόποση κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων και με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων στην αύξηση αυτή.</p> <p>Κατ' ακολουθία το μετοχικό κεφάλαιο θα ανέλθει σε € 42.222.000, διαιρούμενο σε 14.074.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.</p>
<b>Γ4</b>	Περιγραφή των δικαιωμάτων που συνδέονται με τις κινητές αξίες.	<p>Η Εταιρία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετοχές. Κάθε μετοχή της Εταιρίας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Κ.Ν. 2190/1920 και το Καταστατικό της, το οποίο δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο Νόμος. Το καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων προσώπων.</p> <p>Η κατοχή του τίτλου της μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο της του καταστατικού της Εταιρίας και των νόμιμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της, έστω και αν δεν έλαβαν μέρος σε αυτές οι μέτοχοι.</p> <p>Δεδομένου, ότι οι μετοχές της Εταιρίας είναι εισηγμένες στο Χ.Α. ισχύει η σχετική περί χρηματιστηρίου νομοθεσία. Η κατοχή του τίτλου της μετοχής και η ιδιότητα του μετόχου συνεπάγεται αυτοδικαίως την αυτοδίκαιη και χωρίς περιορισμό άσκηση των δικαιωμάτων και ανάληψη των υποχρεώσεων που πηγάζουν από το νόμο, το καταστατικό της Εταιρίας και των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.</p>
<b>Γ5</b>	Περιγραφή τυχόν περιορισμών στην ελεύθερη μεταβίβαση των κινητών αξιών.	Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και ελεύθερα μεταβιβάσιμες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγμάτευση και μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας.
<b>Γ6</b>	Αναφορά του κατά πόσο οι προσφερόμενες κινητές αξίες αποτελούν ή θα αποτελέσουν αντικείμενο αίτησης εισαγωγής προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και της ταυτότητας όλων των ρυθμιζόμενων αγορών, στις οποίες οι	Οι προσφερόμενες κινητές αξίες θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση αποκλειστικά στο Χρηματιστήριο Αθηνών και ειδικότερα στη Γενική Κατηγορία Διαπραγμάτευσης (Κύρια Αγορά) .

	κινητές αξίες αποτελούν ή πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο διαπραγμάτευσης.	
Γ7	Περιγραφή της μερισματικής πολιτικής.	<p>Η MIG Real Estate, για τις χρήσεις 2010 και 2011, διένειμε συνολικά μερίσματα 1.851.000 € (0,15 €/μετοχή) από τα κέρδη χρήσης 2010 και 3.085.000 € (0,25 €/μετοχή) από τα κέρδη χρήσης 2011. Η διανομή ήταν εφικτή λόγω της ύπαρξης αποθεματικού από κέρδη προηγούμενων χρήσεων.</p> <p>Για τη χρήση 2012 δεν υπήρξε δυνατότητα διανομής μερίσματος, επειδή τα κέρδη που προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις δεν επαρκούν για να καλύψουν της ζημιές που εμφάνισε η εταιρεία κατά την τελευταία χρήση η εταιρεία δεν δύναται να διανείμει μέρισμα στους μετόχους της, παρά την ύπαρξη θετικών ταμειακών ροών.</p> <p>Στο μέλλον, η Εταιρία σκοπεύει να διανέμει μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρίας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρίας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβάλει η Εταιρία στο μέλλον.</p> <p>Μέχρι τη ψήφιση του Ν. 4141/2013 τον Μάρτιο 2013, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνταν να διανέμουν ετησίως στους μετόχους των τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετήσιων καθαρών κερδών των (Ν. 2778/1999, άρθρ. 27). Μετά τη ψήφιση του νέου Νόμου 4141/2013 «επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις», ο οποίος τροποποίησε τον Ν. 2778, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών διανεμητέων κερδών των.</p>

<b>Ενότητα Δ — Κίνδυνοι</b>		
Δ1	Κύριες πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς κινδύνους που αφορούν ειδικά στον εκδότη ή στον τομέα δραστηριότητάς του.	<p><b>Α. Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις εν γένει δραστηριότητες της Εταιρίας</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Η πλειοψηφία των ακινήτων της Εταιρίας εκμισθώνεται σε τρεις μισθωτές (Τράπεζα Πειραιώς, Marfin Leasing IFN Romania, και Grant Thornton), γεγονός που θα μπορούσε να έχει δυνητικά αρνητική επίπτωση στη χρηματοοικονομική της θέση σε περίπτωση καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης από οποιονδήποτε εκ των τεσσάρων μισθωτών.</li> <li>• Η Εταιρία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της, καθώς και στην ικανότητά των να καταβάλλουν μίσθωμα, το οποίο εξαρτάται από τα οικονομικά τους αποτελέσματα.</li> <li>• Σχετικά με τα 2 νέα επενδυτικά ακίνητα που αποκτήθηκαν στις 31.12.2012, δεν υπάρχει ευγγύηση, ότι οι υφιστάμενοι μισθωτές θα ανανεώσουν τις συμβάσεις στη λήξη τους, καθώς επίσης ότι δεν θα προχωρήσουν σε καταγγελία των συμβάσεών τους πριν τη λήξη των.</li> <li>• Η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή να εκμισθώσει εκ νέου τους κενούς χώρους έγκαιρα ή να τους εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την απόδοση των εργασιών της.</li> <li>• Στην περίπτωση που η τρέχουσα διεθνής οικονομική αβεβαιότητα συνεχιστεί ή επιδεινωθεί η ύφεση της Ελληνικής οικονομίας, το ποσοστό πληρότητας των ακινήτων που εκμισθώνει η Εταιρία ή/και το ύψος των εσόδων από μισθώματα ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά.</li> <li>• Η Εταιρία ανταγωνίζεται τρίτους στην ανεύρεση μισθωτών και την απόκτηση ακινήτων.</li> <li>• Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση υλοποίησης ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων.</li> <li>• Ενδέχεται να υπάρξουν αυξήσεις στα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρίας.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Τα συμφέροντα των μετόχων πλειοψηφίας ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά των άλλων μετόχων της Εταιρίας.</li> <li>• Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρία θα είναι σε θέση να καταβάλει μέρος σε μετρητά ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο.</li> <li>• Η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρίας μπορεί να την καταστήσει ευάλωτη σε αλλαγές στις οικονομικές και λοιπές συνθήκες στην Ελλάδα.</li> <li>• Προσφάτως αποκτηθέντα ακίνητα και ακίνητα που η Εταιρία στοχεύει να αποκτήσει, ενδέχεται να μην αποφέρουν τις αναμενόμενες αποδόσεις.</li> <li>• Η Εταιρία μπορεί να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα και μπορεί να υπόκειται σε επιπρόσθετους κινδύνους κατά την απόκτηση ακινήτων που είναι υπό αποπεράτωση.</li> <li>• Η Εταιρία για την επιτυχία των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην εμπειρία και τις ικανότητες της Επενδυτικής της Επιτροπής και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της.</li> <li>• Το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς που απολαμβάνει η Εταιρία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. ενδέχεται να υποστεί αρνητική μεταβολή.</li> <li>• Ορισμένες διατάξεις των συμβάσεων μίσθωσης της Εταιρίας θα μπορούσαν να αμφισβητηθούν βάσει του ελληνικού δικαίου ή του δικαίου οιοδήποτε άλλου κράτους στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρία.</li> <li>• Ενδέχεται η Εταιρία να αντιμετωπίσει κινδύνους που συνδέονται με δανεισμό που ενδέχεται να συναφθεί με σκοπό τη χρηματοδότηση της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.</li> <li>• Η Εταιρία, στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της είναι εκτεθειμένη σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους.</li> <li>• Η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει κινδύνους σε περίπτωση που επιλέξει να προβεί σε επιλεκτικές διεθνείς επενδύσεις.</li> </ul> <p><b>B. Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από την χαμηλή ρευστότητα των επενδύσεων σε ακίνητα.</li> <li>• Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, καθώς και σε ορισμένες άλλες χώρες στις οποίες ενδέχεται η Εταιρία να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον, χαρακτηρίζεται από έλλειψη αναλυτικών στοιχείων, σε σύγκριση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων.</li> <li>• Τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς από κανονιστικές αλλαγές και νέους νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των νόμων και κανονισμών που διέπουν την χωροταξία και το περιβάλλον.</li> <li>• Η Εταιρία μπορεί να υποστεί ουσιαδεις υλικές ζημιές το ύψος των οποίων υπερβαίνει τις ασφαλιστικές αποζημιώσεις της.</li> <li>• Η ανακάλυψη συνθηκών επιβλαβών για το περιβάλλον που δεν είχαν εντοπιστεί προηγουμένως θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας.</li> <li>• Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρίας.</li> <li>• Τρομοκρατικές επιθέσεις και άλλες πράξεις βίας ή πολέμου μπορεί να επηρεάσουν οιαδήποτε αγορά στην οποία θα διαπραγματεύονται οι μετοχές της Εταιρίας, τις αγορές όπου δραστηριοποιείται η Εταιρία, τη λειτουργία της και την κερδοφορία της.</li> <li>• Η Ελληνική νομοθεσία μπορεί να περιορίσει την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα.</li> <li>• Η Ελλάδα δεν διαθέτει κεντρικό κτηματολόγιο, γεγονός που ενδέχεται να έχει αρνητικές προεκτάσεις στην απόδειξη της ύπαρξης δικαιωμάτων επί ακινήτων που η Εταιρία είτε έχει στο χαρτοφυλάκιό της τώρα ή αποκτήσει στο μέλλον.</li> <li>• Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε</li> </ul>
--	--	---

		αρνητικά την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράσει ή να διατηρήσει ακίνητα.
Δ3	Κύριες πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς κινδύνους που αφορούν ειδικά στις κινητές αξίες.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Η παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης επιφέρει τη μείωση (αραίωση) του ποσοστού συμμετοχής των παλαιών μετόχων. Μελλοντικές εκδόσεις μετοχών μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα την περαιτέρω αραίωση της συμμετοχής των παλαιών μετόχων και να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των μετοχών της Εταιρίας.</li> <li>• Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χ.Α. παρουσιάζουν χαμηλότερη ρευστότητα και έντονες διακυμάνσεις απ' ότι μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλα χρηματιστήρια.</li> <li>• Η τιμή της μετοχής της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις.</li> <li>• Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών από τους υπάρχοντες μετόχους της Εταιρίας ή από την προσδοκία, ότι τέτοιες πωλήσεις θα μπορούσαν να συμβούν σε μελλοντικό στάδιο.</li> </ul>
		<p>Είναι ευνόητο, ότι η πορεία της Εταιρίας και οι χρηματοοικονομικές της επιδόσεις είναι συνυφασμένες με τους ανωτέρω κινδύνους και τον βαθμό επίπτωσης τους στη λειτουργία της. Στην τρέχουσα χρονική συγκυρία η εκτίμηση της Εταιρίας ως προς τις βασικές παραμέτρους που επηρεάζουν το επιχειρηματικό περιβάλλον της έχει ως ακολούθως:</p> <p><b>Κίνδυνοι από την Ελληνική αγορά ακινήτων</b>          Η προοπτική ανάκαμψης εξαρτάται πρωταρχικά από την υποχώρηση της αβεβαιότητας για την Ελληνική οικονομία και την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψής της. Οι προσδοκίες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων για το έτος 2013 καταγράφονται ελαφρώς βελτιωμένες σε σχέση τόσο με το προηγούμενο όσο και με τα προγενέστερα έτη, καθώς εκτιμάται ότι θα υπάρξει σχετική σταθεροποίηση των εμπορικών αξιών και αύξηση των αναμενόμενων συναλλαγών.</p> <p><b>Κίνδυνοι από διεθνείς δραστηριότητες</b>          Η Εταιρία έχει μέσω της θυγατρικής της Egnatia Properties SA δύο επενδυτικά ακίνητα στη Ρουμανία. Οι δυνητικοί κίνδυνοι της επένδυσης στη Ρουμανία αφορούν πρωταρχικά στον κίνδυνο αγοράς. Η Ρουμανία εφαρμόζει με επιτυχία ένα πρόγραμμα δημοσιονομικής εξυγίανσης κάτω από την εποπτεία του ΔΝΤ και της ΕΕ. Η Ρουμανική οικονομία παρουσίασε το 2012 μικρή αύξηση 1,2% του ΑΕΠ, οι δε θετικοί ρυθμοί ανάπτυξης θα διατηρηθούν και για το 2013 με προβλεπόμενη αύξηση του ΑΕΠ κατά 3% έναντι του 2012 (πηγή: World Bank).</p> <p><b>Κίνδυνοι επισφαλειών</b>          Κατά το έτος 2012 η Εταιρία δεν είχε επισφάλειες από μισθώματα. Πρωταρχικό θέμα στην Ελληνική κτηματαγορά είναι σήμερα η διασφάλιση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και η ικανότητά τους να καταβάλλουν το μίσθωμα. Η Εταιρία έχει προχωρήσει, κατά περίπτωση, σε τροποποιήσεις των συμβάσεων, σύμφωνα με τα δεδομένα στην αγορά ακινήτων και ανταποκρινόμενη στις ανάγκες των μισθωτών της.</p>

<b>Ενότητα Ε – Προσφορά</b>		
Ε1	Τα συνολικά καθαρά έσοδα και εκτίμηση των συνολικών εξόδων της έκδοσης/ προσφοράς, συμπεριλαμβανομένων των κατ' εκτίμηση εξόδων που χρεώνονται στον επενδυτή από τον εκδότη ή τον	<p>Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ανέρχεται σε € 5.202.000 και πραγματοποιείται όχι με την καταβολή μετρητών, αλλά με την κεφαλαιοποίηση ισόποσων υποχρεώσεων προερχόμενων από την δύο αγορά επενδυτικών ακινήτων, οι οποίες αφορούν σε αντίστοιχη απαίτηση του πωλητή των ακινήτων αυτών.</p> <p>Δεν υπάρχουν δαπάνες έκδοσης ή οποιεσδήποτε δαπάνες που να επιβαρύνουν τον επενδυτή, δηλαδή τον πωλητή των ακινήτων, έναντι του οποίου υφίσταται η υποχρέωση καταβολής του τιμήματος των 5.202.000 € .</p>

	<p>προσφέροντα.</p> <p><b>E2a</b> Λόγοι της προσφοράς και της χρήσης των εσόδων, εκτιμώμενο καθαρό ποσό των εσόδων.</p>	<p>Ο λόγος της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, όπως αναφέρονται στην από 12.03.2013 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 10.4.2013, η οποία απεφάσισε την παρούσα αύξηση, είναι η κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων, συνολικού ύψους € 5.202.000, οι οποίες αφορούν στο οφειλόμενο τίμημα αγοράς 2 επενδυτικών ακινήτων στον πωλητή των και μέτοχο της Εταιρίας κo Νικολαο Γουλανδρη.</p> <table border="1" data-bbox="531 442 1486 1081"> <thead> <tr> <th>(ποσά σε €)</th> <th>Εταιρία 31.3.2013 πριν την κεφαλαιοποίηση</th> <th>Ομίλος 31.3.2013</th> <th>Εταιρία μετά την κεφαλαιοποίηση</th> <th>Ομίλος</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Μακροπρόθεσμα δάνεια</td> <td></td> <td>6.308.254</td> <td>0</td> <td>6.308.254</td> </tr> <tr> <td>Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</td> <td>691.487</td> <td>781.838</td> <td>691.487</td> <td>781.838</td> </tr> <tr> <td><b>1. Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b></td> <td><b>691.487</b></td> <td><b>7.090.092</b></td> <td><b>691.487</b></td> <td><b>7.090.092</b></td> </tr> <tr> <td><b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Οφειλόμενο τίμημα αγοράς επενδυτικών ακινήτων</td> <td>5.202.000</td> <td>5.202.000</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Προμηθευτές</td> <td>552.471</td> <td>875.390</td> <td>552.471</td> <td>875.390</td> </tr> <tr> <td>Σύνολο Προμηθευτών</td> <td>5.754.471</td> <td>6.077.390</td> <td>552.471</td> <td>875.390</td> </tr> <tr> <td>Φόροι πληρωτέοι</td> <td>22.299</td> <td>97.635</td> <td>22.299</td> <td>97.635</td> </tr> <tr> <td>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</td> <td>7.300.000</td> <td>7.914.333</td> <td>7.300.000</td> <td>7.914.333</td> </tr> <tr> <td><b>2. Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b></td> <td><b>13.076.770</b></td> <td><b>14.089.358</b></td> <td><b>7.874.770</b></td> <td><b>8.887.358</b></td> </tr> <tr> <td><b>3 (=1+2). Συνολικές Υποχρεώσεις</b></td> <td><b>13.768.257</b></td> <td><b>21.179.450</b></td> <td><b>8.566.257</b></td> <td><b>15.977.450</b></td> </tr> <tr> <td><b>4. Ίδια Κεφάλαια</b></td> <td><b>37.565.148</b></td> <td><b>37.565.393</b></td> <td><b>42.767.148</b></td> <td><b>42.767.393</b></td> </tr> <tr> <td><b>5. Ενεργητικό (= 3+4: συνολικές υποχρεώσεις &amp; ίδια κεφάλαια)</b></td> <td><b>51.333.405</b></td> <td><b>58.744.843</b></td> <td><b>51.333.405</b></td> <td><b>58.744.843</b></td> </tr> <tr> <td>Συνολικές Υποχρεώσεις / Ενεργητικό</td> <td>26,82%</td> <td>36,05%</td> <td>16,69%</td> <td>27,20%</td> </tr> <tr> <td>Συνολικές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια</td> <td>36,65%</td> <td>56,38%</td> <td>20,03%</td> <td>37,36%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Οι συνολικές δαπάνες της αύξησης (φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου, δικαιώματα Χ.Α. και Ε.Χ.Α.Ε., τέλος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εισφορά Επιτροπής Ανταγωνισμού, ανακοινώσεις στον Τύπο, κλπ) εκτιμώνται σε € 87.539, θα καλυφθούν εξ ολοκλήρου από την Εταιρία και αναλύονται ως εξής:</p>	(ποσά σε €)	Εταιρία 31.3.2013 πριν την κεφαλαιοποίηση	Ομίλος 31.3.2013	Εταιρία μετά την κεφαλαιοποίηση	Ομίλος	<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					Μακροπρόθεσμα δάνεια		6.308.254	0	6.308.254	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	691.487	781.838	691.487	781.838	<b>1. Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>691.487</b>	<b>7.090.092</b>	<b>691.487</b>	<b>7.090.092</b>	<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					Οφειλόμενο τίμημα αγοράς επενδυτικών ακινήτων	5.202.000	5.202.000	0	0	Προμηθευτές	552.471	875.390	552.471	875.390	Σύνολο Προμηθευτών	5.754.471	6.077.390	552.471	875.390	Φόροι πληρωτέοι	22.299	97.635	22.299	97.635	Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	7.300.000	7.914.333	7.300.000	7.914.333	<b>2. Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>13.076.770</b>	<b>14.089.358</b>	<b>7.874.770</b>	<b>8.887.358</b>	<b>3 (=1+2). Συνολικές Υποχρεώσεις</b>	<b>13.768.257</b>	<b>21.179.450</b>	<b>8.566.257</b>	<b>15.977.450</b>	<b>4. Ίδια Κεφάλαια</b>	<b>37.565.148</b>	<b>37.565.393</b>	<b>42.767.148</b>	<b>42.767.393</b>	<b>5. Ενεργητικό (= 3+4: συνολικές υποχρεώσεις &amp; ίδια κεφάλαια)</b>	<b>51.333.405</b>	<b>58.744.843</b>	<b>51.333.405</b>	<b>58.744.843</b>	Συνολικές Υποχρεώσεις / Ενεργητικό	26,82%	36,05%	16,69%	27,20%	Συνολικές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	36,65%	56,38%	20,03%	37,36%
(ποσά σε €)	Εταιρία 31.3.2013 πριν την κεφαλαιοποίηση	Ομίλος 31.3.2013	Εταιρία μετά την κεφαλαιοποίηση	Ομίλος																																																																																			
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>																																																																																							
Μακροπρόθεσμα δάνεια		6.308.254	0	6.308.254																																																																																			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	691.487	781.838	691.487	781.838																																																																																			
<b>1. Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>691.487</b>	<b>7.090.092</b>	<b>691.487</b>	<b>7.090.092</b>																																																																																			
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>																																																																																							
Οφειλόμενο τίμημα αγοράς επενδυτικών ακινήτων	5.202.000	5.202.000	0	0																																																																																			
Προμηθευτές	552.471	875.390	552.471	875.390																																																																																			
Σύνολο Προμηθευτών	5.754.471	6.077.390	552.471	875.390																																																																																			
Φόροι πληρωτέοι	22.299	97.635	22.299	97.635																																																																																			
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	7.300.000	7.914.333	7.300.000	7.914.333																																																																																			
<b>2. Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>13.076.770</b>	<b>14.089.358</b>	<b>7.874.770</b>	<b>8.887.358</b>																																																																																			
<b>3 (=1+2). Συνολικές Υποχρεώσεις</b>	<b>13.768.257</b>	<b>21.179.450</b>	<b>8.566.257</b>	<b>15.977.450</b>																																																																																			
<b>4. Ίδια Κεφάλαια</b>	<b>37.565.148</b>	<b>37.565.393</b>	<b>42.767.148</b>	<b>42.767.393</b>																																																																																			
<b>5. Ενεργητικό (= 3+4: συνολικές υποχρεώσεις &amp; ίδια κεφάλαια)</b>	<b>51.333.405</b>	<b>58.744.843</b>	<b>51.333.405</b>	<b>58.744.843</b>																																																																																			
Συνολικές Υποχρεώσεις / Ενεργητικό	26,82%	36,05%	16,69%	27,20%																																																																																			
Συνολικές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	36,65%	56,38%	20,03%	37,36%																																																																																			
<p><b>E3</b></p>	<p>Περιγραφή των όρων και προϋποθέσεων της προσφοράς.</p>	<p>Το Διοικητικό Συμβούλιο πρότεινε στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 10.4.2013 την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά το ποσό των € 5.202.000, με κεφαλαιοποίηση και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων.</p> <p>Η τιμή διάθεσης των νέων μετοχών ορίστηκε σε € 3,00 ανά μετοχή, δηλαδή, ίση με την ονομαστική αξία αυτών. Σημειώνεται ότι η τιμή της μετοχής στις 10.4.2013, ημέρα σύγκλισης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, διαμορφώθηκε σε € 1,44. Η προτεινόμενη τιμή διάθεσης ύψους € 3,000 των μετοχών είναι ανώτερη κατά 43,33% από τη μέγιστη χρηματιστηριακή τιμή (1,70€) των τελευταίων 12 μηνών (10.4.2012 – 10.4.2013) προ της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης. Η τιμή αυτή θεωρείται εύλογη και συμφέρουσα, τόσο για την Εταιρεία, όσο και τους υφιστάμενους μετόχους της, σύμφωνα με τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας, αλλά και τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της.</p>																																																																																					
<p><b>E4</b></p>	<p>Περιγραφή τυχόν συμφερόντων που επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση/προσφορά, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων συμφερόντων.</p>	<p>Δεν υπάρχουν συμφέροντα, συμπεριλαμβανομένων συγκρουόμενων συμφερόντων, που να επηρεάζουν την έκδοση.</p>																																																																																					



<p><b>E5</b></p>	<p>Όνομα του προσώπου ή της οντότητας που προσφέρεται να πωλήσει την κινητή αξία. Συμφωνίες υποχρεωτικής διακράτησης; ενδιαφερόμενα μέρη και περίοδος υποχρεωτικής διακράτησης.</p>	<p>Δεν υπάρχει πρόσωπο / οντότητα που να προσφέρει προς πώληση κινητές αξίες.</p> <p>Οι υφιστάμενοι μέτοχοι δεν συμμετέχουν στην παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, δεδομένου ότι καταργείται το δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων. Δεν υπάρχουν δηλώσεις των βασικών παλαιών μετόχων αναφορικά με τη διατήρηση της συμμετοχής τους μετά την ολοκλήρωση της αύξησης.</p> <p>Σχετικά με την ανάληψη των νέων μετοχών από την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου από τον πωλητή των ακινήτων, δεν υπάρχει συμφωνία διακράτησης και συνεπώς περίοδος υποχρεωτικής διακράτησης.</p>
<p><b>E6</b></p>	<p>Ποσό και ποσοστό της άμεσης μείωσης της διασποράς που προκύπτει από την προσφορά. Εάν η προσφορά εγγραφής γίνεται σε υφιστάμενους μετόχους, να αναφερθεί το ποσό και το ποσοστό της άμεσης μείωσης της διασποράς εάν οι μέτοχοι αυτοί δεν εγγράψουν τη νέα προσφορά.</p>	<p>Η παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου γίνεται για την κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων με έκδοση νέων μετοχών με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης για τους παλαιούς μετόχους. Οι νέες μετοχές θα διατεθούν για την εξόφληση υποχρεώσεων που αφορούν στην καταβολή του τιμήματος στον πωλητή κο Ν. Γουλανδρη των 2 επενδυτικών ακινήτων.</p> <p>Η συμμετοχή εκάστου παλαιού μετόχου στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας υπόκειται σε άμβλυση (αραίωση) αναλογικά με τον αριθμό των μετοχών που κατείχε προ της εν λόγω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου. Ο πωλητής, καθότι και μέτοχος της Εταιρίας, δεν θα υποστεί αραίωση του ποσοστού συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.</p>
<p><b>7</b></p>	<p>Εκτιμώμενα έξοδα που χρεώνονται στον επενδυτή από τον εκδότη ή τον προσφέροντα.</p>	<p>Δεν συντρέχει.</p>

## **2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**

Η επένδυση στις μετοχές της MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π. υπόκειται σε μία σειρά κινδύνων. Μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους κινδύνους που περιγράφονται κατωτέρω, πριν επενδύσουν στην Εταιρία. Εάν επέλθει οποιοσδήποτε από τους κινδύνους που περιγράφονται κατωτέρω, οι επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, η χρηματοοικονομική της θέση ή τα οικονομικά της αποτελέσματα ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς και ουσιωδώς και, ανάλογα, μπορεί να σημειωθεί πτώση στην αξία και την τιμή διαπραγμάτευσης των κοινών ονομαστικών μετοχών της, οδηγώντας σε απώλεια του συνόλου ή μέρους της επένδυσης στις μετοχές αυτές. Επιπρόσθετα, οι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που περιγράφονται κατωτέρω μπορεί να μην είναι οι μόνοι που ενδεχομένως να αντιμετωπίσει η Εταιρία. Πρόσθετοι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρία δεν γνωρίζει ή που θεωρεί θεωρούνται επουσιώδεις, μπορεί επίσης να επιδράσουν δυσμενώς στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και τα οικονομικά της αποτελέσματα. Σημειώνεται ότι η σειρά παράθεσης των κινδύνων δεν παραπέμπει σε διαφοροποίηση τους όσον αφορά στην βαρύτητα ή στη πιθανότητα πραγματοποίησης καθενός απ' αυτούς.

### **2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

**Κίνδυνος από τη μη ανανέωση ή την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης των 2 νέων ακινήτων, για τη χρηματοδότηση της απόκτησής των πραγματοποιείται η παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου**

Τα 2 επενδυτικά ακίνητα, τα οποία αποκτήθηκαν στις 31.12.2012 και για τη χρηματοδότηση των οποίων γίνεται η παρούσα αύξηση, έχουν τις ακόλουθες μισθώσεις σε ισχύ:

Το ακίνητο Νο 33 (Βασ. Σοφίας 16 & Μουρούζη 17) είναι μισθωμένο στην εταιρία «ΑΘΗΝΑ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ». Η έναρξη μίσθωσης έγινε την 1.9.2008, η δε λήξη της είναι η 30.4.2018. Προβλέπεται η ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος σε ποσοστό ΔTK + 1%. Ο μισθωτής θεωρείται φερέγγυος.

Το ακίνητο Νο 34 (Βασ. Σοφίας 18 & Μουρούζη 19) είναι μισθωμένο στην εταιρία «BOSTON CONSULTING GROUP ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ – ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ». Η έναρξη μίσθωσης έγινε την 15.1.2011, η δε λήξη της είναι η 14.1.2014. Ο μισθωτής, ως πολυεθνική εταιρία, θεωρείται φερέγγυος.

Δεν υπάρχει συμφωνία για την ανανέωση των ανωτέρω συμβάσεων μίσθωσης πέραν της λήξης των. Περαιτέρω, η Εταιρία δηλώνει, ότι μέχρι και την ημερομηνία έγκρισης του παρόντος Ενημερωτικού δεν είναι αποδέκτης ενημέρωσης από τους ανωτέρω 2 μισθωτές της, καθώς επίσης και από οιονδήποτε άλλο μισθωτή της για πρόθεσή του να προχωρήσει σε καταγγελία ή τροποποίηση συμφωνίας μίσθωσης.

**Η πλειονότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας εκμισθώνεται σε τρεις (3) μισθωτές, γεγονός που θα μπορούσε να έχει δυνητικά αρνητική επίπτωση στη χρηματοοικονομική της θέση σε περίπτωση καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης από οποιονδήποτε εκ των τριών μισθωτών.**

Κατά την 31.12.2012 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιελάμβανε τριάντα τέσσερα (34) ακίνητα στην Ελλάδα και δύο στη Ρουμανία, μέσω της συμμετοχής στην Egnatia Properties SA. Το 66,3% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων (άνευ χαρτοσήμου), σύμφωνα με τις μισθώσεις της 31.12.2012, προέρχεται από τέσσερις μισθωτές: την Laiki Bank, τη Marfin Leasing IFN Romania και τη Marfin Bank Romania στη Ρουμανία, την MILLENNIUM BANK A.E. και την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.».

Στις 26 Μαρτίου 2013 η Τράπεζα Πειραιώς απέκτησε τις Ελληνικές τραπεζικές δραστηριότητες της Cyprus Popular Bank, συμπεριλαμβανομένων των δανείων και καταθέσεων των θυγατρικών τους στην Ελλάδα. Η συμφωνία καταρτίστηκε σε συνέχεια πρότασης που υπέβαλε η Τράπεζα Πειραιώς για την εξαγορά του δικτύου καταστημάτων και των δραστηριοτήτων των 3 κυπριακών τραπεζών στην Ελλάδα, στα πλαίσια σχετικής πρόσκλησης που απηύθυναν προς τις Ελληνικές τράπεζες η Ελληνική κυβέρνηση, η Τράπεζα της Ελλάδος και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) μετά την επιτευχθείσα συμφωνία της Κυπριακής Δημοκρατίας με την Ευρωζώνη για την επίλυση της κρίσης χρέους της Κύπρου.

Στις 21.4.2013 η Τράπεζα Πειραιώς υπέγραψε οριστική συμφωνία με τη Millennium BCP για την εξαγορά της Millennium Bank Greece, θυγατρικής της BCP Millennium. Η ανωτέρω συμφωνία τελεί υπό την αίρεση:

(α) της ολοκλήρωσης ορισμένων διαδικαστικών ενεργειών και της θέσης σε εφαρμογή ορισμένων επιμέρους συμφωνιών μεταξύ των μερών στο πλαίσιο της διαδικασίας μετάβασης της Millennium από τον όμιλο BCP στον Όμιλο Πειραιώς (για τη ανακεφαλαιοποίηση της Millennium εκ μέρους της BCP και τη συμμετοχή της BCP στο μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας Πειραιώς), και

(β) λήψης των απαραίτητων εγκρίσεων από τις αρμόδιες αρχές (κεντρικές τράπεζες Ελλάδος & Πορτογαλίας, Υπουργείο Οικονομικών της Πορτογαλίας Δ/ση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, Ελληνική Επιτροπή Ανταγωνισμού, Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την απόκτηση της Millennium ΑΕΔΑΚ).

Συνεπεία της ανωτέρω εξέλιξης με τις εξαγορές της Τράπεζας Πειραιώς και τη συγκέντρωση στον εγχώριο τραπεζικό κλάδο, οι μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρίας σήμερα είναι η Τράπεζα Πειραιώς, η Marfin Bank Romania και η Marfin Leasing IFN Romaniakai η Grant Thornton, από τους οποίους προέρχονται συνολικά το 68,8% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων σύμφωνα με την πληρότητα του χαρτοφυλακίου και τις συμφωνίες μίσθωσης του χαρτοφυλακίου κατά την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η καταγγελία ορισμένων ή όλων των συμβάσεων μίσθωσης από αυτούς τους μισθωτές δεν θα επηρέαζε δυσμενώς τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα, ούτε ότι η Εταιρία θα μπορούσε να βρει εξίσου κατάλληλους μισθωτές προς αντικατάσταση των υπαρχόντων. Επιπρόσθετα, δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οποιοσδήποτε από τους ανωτέρω μισθωτές στο μέλλον δεν θα επιδιώξει να διαπραγματευθεί ευνοϊκότερους όρους μίσθωσης. Οποιοδήποτε από τα ανωτέρω δύο ενδεχόμενα θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τα οικονομικά αποτελέσματά της.

### **Κίνδυνος από το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα**

Η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται πρωταρχικά από την υποχώρηση της αβεβαιότητας για την Ελληνική οικονομία και την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψής της. Μετά το επικαιροποιημένο πρόγραμμα σταθερότητας του Νοεμβρίου του 2012 μεταξύ της Ελλάδας και της Ευρωζώνης υπάρχει αισιοδοξία για την επάνοδο της Ελληνικής οικονομίας σε θετικούς ρυθμούς ανάκαμψης από το τέλος του 2013 ή τις αρχές του 2014.

Ετσι, οι προσδοκίες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων για το έτος 2013 καταγράφονται ελαφρώς βελτιωμένες σε σχέση τόσο με το προηγούμενο όσο και με τα προγενέστερα έτη, καθώς εκτιμάται ότι θα υπάρξει σχετική σταθεροποίηση των εμπορικών αξιών και αύξηση των αναμενόμενων συναλλαγών.

Η ενίσχυση της ζήτησης προϋποθέτει, εκτός από την πρωταρχική προϋπόθεση της αναστροφής των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, καθώς επίσης και μια σειρά παρεμβάσεων στους τομείς της γραφειοκρατίας και της πολυπλοκότητας του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, συμπεριλαμβανομένης της εξασφάλισης ενός σταθερού συστήματος φορολογίας για τα ακίνητα.

Παρά τις μέχρι τώρα επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, η Εταιρία δεν έχει υποστεί αξιοσημείωτες αρνητικές μεταβολές στις δραστηριότητές της, καθότι:

- Με την έναρξη του οικονομικού έτους 2013 τα ακίνητα της Εταιρίας είναι μισθωμένα στη συντριπτική πλειοψηφία τους σε μεγάλους και οικονομικά εύρωστους επιχειρηματικούς ομίλους, το δε ποσοστό πληρότητας του χαρτοφυλακίου διατηρείται σε υψηλά επίπεδα ( 83,0% της συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας τον Μάιο του 2013).
- Οι ταμειακές ροές από τις επενδύσεις της Εταιρίας σε ακίνητα είναι σταθερές.
- Ο τραπεζικός δανεισμός της Εταιρίας είναι περιορισμένος, η δε εξυπηρέτησή του δεν δημιουργεί απολύτως κανένα πρόβλημα στις ταμειακές ροές της Εταιρίας, ακόμη και σε ενδεχόμενη σημαντική αύξηση των επιτοκίων δανεισμού.
- Η Εταιρία δεν έχει επενδύσει σε αγορές με αυξημένο κίνδυνο οικονομικής αστάθειας.

### **Κίνδυνοι από διεθνείς δραστηριότητες**

Η Εταιρία έχει αποκτήσει μέσω της θυγατρικής της Egnatia Properties SA δύο επενδυτικά ακίνητα στη Ρουμανία. Σε αυτή την επένδυσή της μπορεί να επηρεασθεί από εξωγενείς παράγοντες, όπως η πολιτική και οικονομική αστάθεια στη Ρουμανία, καθώς και δυνητικά δυσμενείς αλλαγές στο θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις σε ακίνητα στη Ρουμανία. Οι δυνητικοί κίνδυνοι της επένδυσης στη Ρουμανία αξιολογούνται ως ακολούθως:

### **Κίνδυνος αγοράς**

a) Η Ρουμανία εφαρμόζει με επιτυχία ένα πρόγραμμα δημοσιονομικής εξυγίανσης κάτω από την εποπτεία του ΔΝΤ και της ΕΕ, έχοντας πετύχει κατά το 2011 την επιτάχυνση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, την καλύτερη από την αναμενόμενη εκτέλεση του προϋπολογισμού με τη μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος και του πληθωρισμού, τη σταθεροποίηση της οικονομίας, την ανάταξη της οικονομικής δραστηριότητας και την επαναφορά του ΑΕΠ σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης ήδη από το Β' τρίμηνο 2011.

Η Ρουμανική οικονομία παρουσίασε το 2012, για δεύτερο έτος μετά το 2011, μικρή αύξηση 1,2% του ΑΕΠ, οι δε θετικοί ρυθμοί ανάπτυξης θα διατηρηθούν και για το 2013 με προβλεπόμενη αύξηση του ΑΕΠ κατά 3% έναντι του 2012 (πηγή: World Bank).

Σύμφωνα με εκτιμήσεις του ΔΝΤ, τα επόμενα 5 έτη η Ρουμανική οικονομία μπορεί να αναπτυχθεί με ρυθμούς 3,5% έως 5% ετησίως, εφόσον υπάρξει συνέπεια στο πρόγραμμα μεταρρυθμίσεων, στο οποίο έχει δεσμευθεί η χώρα και υπάρξει η προβλεπόμενη απορρόφηση των Ευρωπαϊκών κονδυλίων.

b) **Χρηματοπιστωτικός κίνδυνος (εξωγενής χρηματοοικονομικός κίνδυνος)**

Η απόδοση της επένδυσης είναι αισθητά υψηλότερη από το κόστος του δανεισμού.

c) **Επισφάλειες από τον μισθωτή (εξωγενής λειτουργικός κίνδυνος)**

Η MIG Real Estate δεν θεωρεί ότι υπάρχει πιστωτικός κίνδυνος του μισθωτή της, ούτε διαβλέπει οιονδήποτε κίνδυνο σχετικά με την ικανότητα καταβολής του μισθώματος.

d) **Κίνδυνος εποπτικών αρχών (εξωγενής λειτουργικός κίνδυνος)**

Η MIG Real Estate είναι πλήρως εναρμονισμένη με το νομοθετικό πλαίσιο στη Ρουμανία.

Η μέχρι σήμερα απόδοση της επένδυσης της Εταιρίας στη Ρουμανία συμβαδίζει με τους αρχικούς στόχους.

### **Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρίας ενδέχεται μελλοντικά να εξαρτώνται από εταιρείες του Ομίλου MIG.**

Κατά την ημερομηνία εκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου η MIG Real Estate δεν μίσθωνε κάποιο από τα ακίνητά της στη MIG ή σε εταιρία του ομίλου της. Στο παρελθόν η Εταιρία μίσθωνε ακίνητό της (κτίριο γραφείων επί της οδού Καποδιστρίου, Αθήνα / Χαλάνδρι) στη θυγατρική της MIG «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ – ΥΓΕΙΑ Α.Ε.». Η εν λόγω μίσθωση τερματίστηκε τον Απρίλιο του 2012.

Η MIG Real Estate δεν εξετάζει προς το παρόν συνεργασίες με τη MIG ή με εταιρίες συμφερόντων της, είτε αυτές αφορούν στην εκμίσθωση ακινήτων της MIG Real Estate είτε στην απόκτηση ακινήτων ιδιοκτησίας των εταιριών του Ομίλου της MIG. Μελλοντικά ενδεχεται να υπαρξουν επενδυτικές συνεργασίες, με δεδομένο, ότι η MIG θα παραμείνει και μετά την ολοκλήρωση της παρουσιας αύξησης ο μεγαλύτερος μετοχος της Εταιρίας (με ποσοστό 34,96%). Σημειωνεται, οτι σημερα, πέραν της μετοχικής συμμετοχής της, η MIG δεν έχει συμμετοχή στα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρίας και κατ' επεκταση στη χάραξη της επιχειρηματικής στρατηγικής της MIG Real Estate

### **Η Εταιρία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της καθώς και στην ικανότητα των μισθωτών της να καταβάλουν μίσθωμα το οποίο εξαρτάται από τα οικονομικά τους αποτελέσματα και την αποδοτικότητά τους.**

Η Εταιρία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της. Δεν μπορούν να υπάρξουν εγγυήσεις ότι οι μισθωτές της δεν θα παραβούν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από τις συμβάσεις μίσθωσης και ότι δεν θα παύσουν τις πληρωμές τους προς την Εταιρία. Ιδιαίτερος οι μισθωτές της μπορεί να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για ορισμένα χρονικά διαστήματα, και ως εκ τούτου, ακόμα και στην περίπτωση είσπραξης τελικά των μισθωμάτων αυτών, μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς τα αποτελέσματα της Εταιρίας για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Επιπλέον, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο χρειάζονται συνήθως χρονοβόρες διαδικασίες για την έξωση υπερήμερων μισθωτών, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα της Εταιρίας να

αντικαταστήσει άμεσα τους παλαιούς με νέους μισθωτές καθώς επίσης μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας.

Οι τοπικές οικονομικές συνθήκες και οι παράγοντες που επηρεάζουν τους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές της Εταιρίας, μπορεί να επηρεάσουν την ικανότητά τους να της καταβάλλουν το μίσθωμα, με αποτέλεσμα οι μισθωτές της Εταιρίας να επιδιώξουν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων μίσθωσης. Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους προς μίσθωση από εταιρείες εξαρτάται κυρίως από τα πρόσφατα χρηματοοικονομικά αποτελέσματά τους και τις προοπτικές ανάπτυξής τους. Αρνητικά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ή αρνητικές εκτιμήσεις αποτελεσμάτων είναι πιθανό να έχουν ως αποτέλεσμα οι εταιρείες – μισθωτές να επιδιώξουν τη μείωση των εξόδων τους αναφορικά με ακίνητα, επηρεάζοντας δυσμενώς την Εταιρία, παρ' όλο που οι περισσότερες μισθώσεις της είναι ορισμένου χρόνου.

Περαιτέρω, αφερέγγυοι μισθωτές μπορεί να επιδιώξουν την προστασία που παρέχει το εφαρμοστέο πτωχευτικό δίκαιο, γεγονός που θα μπορούσε να οδηγήσει σε πρόωρη λύση των συμβάσεων μίσθωσης, με αποτέλεσμα την πιθανή μείωση των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα. Η απώλεια των εσόδων από μισθώματα και η αδυναμία αντικατάστασης των μισθωτών αυτών μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας, καθώς και την ικανότητά της να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις.

Κατά το έτος 2012 η Εταιρία δεν είχε επισφάλειες από μισθώματα.

Πρωταρχικό θέμα στην Ελληνική κτηματαγορά είναι σήμερα η διασφάλιση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και η ικανότητά τους να καταβάλλουν το μίσθωμα. Ετσι, με βάση τα μέχρι σήμερα δεδομένα, η Εταιρία δεν θεωρεί ότι έχει επιδεινωθεί ο κίνδυνος επισφαλειών, καθότι:

- Η Εταιρία έχει προχωρήσει, κατά περίπτωση, σε τροποποιήσεις των συμβάσεων, σύμφωνα με τα δεδομένα στην αγορά ακινήτων και ανταποκρινόμενη στις ανάγκες των μισθωτών.
- Οι μισθωτές της Εταιρίας κρίνονται ως οικονομικά φερέγγυοι. Με βάση αυτά τα χαρακτηριστικά των μισθώσεων, ο μισθωτικός κίνδυνος που απορρέει από τους μισθωτές δεν κρίνεται άξιος αναφοράς.

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

Οι συμβάσεις μίσθωσης, οι οποίες λήγουν μεταξύ 2013 και 2014, αντιπροσωπεύουν το 18,3% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων (υπολογιζόμενα - κατά την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου). Επιπρόσθετες συμβάσεις που αντιπροσωπεύουν το 11,6% των ετησιοποιημένων εσόδων λήγουν έως την 31.12.2017. Το υπόλοιπο 70,08% των εσόδων προέρχεται από συμβάσεις που λήγουν μεταξύ 2018 και - 2025. Από τις ανωτέρω συμβάσεις, οι 12 έχουν συναφθεί κατά τη διάρκεια του έτους 2012.

Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο περί επαγγελματικών μισθώσεων δίδει τη δυνατότητα στους μισθωτές να καταγγείλουν τη μίσθωση μετά το πέρας του πρώτου έτους. Σημειώνεται, ότι οι συμβάσεις της θυγατρικής Egnatia Properties SA με τη Marfin Bank Romania και τη Marfin Leasing IFN Romania για τα 2 ακίνητα της Ρουμανίας λήγουν το έτος 2020 και δεν μπορούν να καταγγελθούν πρόωρα, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία της Ρουμανίας.

Οι υφιστάμενοι μισθωτές μπορεί να μην ανανεώσουν τις συμβάσεις μίσθωσης κατά την λήξη τους. Επίσης, οι υφιστάμενοι μισθωτές μπορεί να καταγγείλουν τις συμβάσεις τους πριν τη λήξη τους.

Σε περίπτωση μη ανανέωσης ή καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης, η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση να αντικαταστήσει τους υφιστάμενους μισθωτές με εξίσου κατάλληλους νέους μισθωτές εγκαίρως, και κατά συνέπεια, να χάσει σημαντική πηγή εσόδων και να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα μέχρι την εκ νέου εκμίσθωση του ακινήτου. Οι εν λόγω δαπάνες μπορεί να περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων το κόστος νομικών υπηρεσιών, υπηρεσιών εκτίμησης, υπηρεσιών κτηματομεσίτη και λοιπών υπηρεσιών για την εκ νέου εκμίσθωση, κόστος συντήρησης, κόστος κοινόχρηστων δαπανών, ασφαλιστικής κάλυψης και διαφημιστικής προβολής (marketing).



Επιπρόσθετα, οι όροι ανανέωσης υφιστάμενης σύμβασης μίσθωσης ή νέας σύμβασης μίσθωσης ενδέχεται να είναι λιγότερο ευνοϊκοί από τους όρους της υφιστάμενης μίσθωσης. Εάν τα ακίνητα παραμείνουν αμίσθωτα για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρία θα έχει μειωμένα έσοδα, ως εκ τούτου χαμηλότερα αποτελέσματα, γεγονός που θα έχει ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, τη διανομή μικρότερου μερίσματος στους μετόχους της. Επιπρόσθετα, η αξία μεταπώλησης κάποιου ακινήτου μπορεί να μειωθεί, επειδή η αγοραία αξία ενός ακινήτου εξαρτάται κυρίως από το ύψος των μισθωμάτων που μπορεί να αποφέρει.

### **Καταγγελία μισθωτηρίων συμβολαίων**

Μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρία δεν είναι αποδέκτης ενημέρωσης από οιονδήποτε μισθωτή της για πρόθεσή του να προχωρήσει σε καταγγελία συμφωνίας μίσθωσης ή να ζητήσει τροποποίηση όρων της.

### **Η Εταιρία ανταγωνίζεται τρίτους στην ανεύρεση μισθωτών και την απόκτηση ακινήτων.**

Ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα, αλλά και στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις οποίες ενδέχεται να επιδιώξει να επεκταθεί η Εταιρία, είναι ιδιαίτερος ανταγωνιστικός. Ως προς την αγορά και μίσθωση ακινήτων, η Εταιρία αναπόφευκτα θα ανταγωνίζεται με πολλές εταιρείες που επίσης δραστηριοποιούνται στις ίδιες αγορές. Ορισμένες από αυτές τις εταιρείες λειτουργούν σε εθνικό, περιφερειακό ή διεθνές επίπεδο και διαθέτουν σημαντικούς πόρους. Ως εκ τούτου, η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση ή να μην έχει την ευκαιρία να προβεί στο μέλλον σε κατάλληλες επενδύσεις με ευνοϊκούς όρους. Ο ανταγωνισμός σε κάποια συγκεκριμένη περιοχή θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα της Εταιρίας να μισθώσει τα ακίνητά της ή να αυξήσει ή να διατηρήσει τα έσοδά της από μισθώματα.

### **Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων.**

Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που πληρούν τα κριτήρια επενδύσεών της. Συγκεκριμένα, η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση στην ανεύρεση ή από τυχόν αδυναμία ανεύρεσης κτιρίων υψηλής ποιότητας με σύγχρονες υποδομές που βρίσκονται σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και ακινήτων με ελκυστικές αποδόσεις.

Επιπρόσθετα, η Εταιρία είναι δυνατό να μην μπορεί να βρει αξιόλογα ακίνητα εξαιτίας του ανταγωνισμού από άλλους επενδυτές στις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα και στις λοιπές χώρες του ενδιαφέροντός της στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Οποιοσδήποτε παράγοντας που θα μπορούσε να δυσχεράνει ακόμα περισσότερο την έγκαιρη ανεύρεση προς αγορά και μίσθωση ακινήτων, όπως είναι η σημαντική μείωση στην προσφορά ακινήτων στις συγκεκριμένες αγορές, μπορεί να αποβεί επιζήμιος για τις αποδόσεις της. Αν και η Εταιρία διαχειρίζεται ενεργά τα αποθέματά της σε μετρητά προκειμένου να βελτιώσει τις αποδόσεις της, οι βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες επενδύσεις στις οποίες θα τοποθετηθούν τα μετρητά που δεν έχουν επενδυθεί, θα αποφέρουν αισθητά μικρότερες αποδόσεις από αυτές που επιδιώκει η Εταιρία από τις επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα υψηλού προφίλ. Σε περίπτωση που καθυστερήσει στην επιλογή και αγορά ακινήτων ή δεν είναι σε θέση να βρει κατάλληλα ακίνητα προς αγορά, θα μπορούσαν να επηρεαστούν δυσμενώς και τ' αποτελέσματα της Εταιρίας και η ικανότητά της να διανείμει μέρισμα στους μετόχους της.

### **Ενδέχεται να υπάρξουν αυξήσεις στα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρίας.**

Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρίας θα μπορούσαν να αυξηθούν χωρίς αντίστοιχη αύξηση του κύκλου εργασιών ή των καταβολών από μισθωτές για λειτουργικές και άλλες δαπάνες.

Παράγοντες που θα μπορούσαν, μεταξύ άλλων, να αυξήσουν τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα περιλαμβάνουν:

- τροποποιήσεις στους νόμους, κανονισμούς ή κυβερνητικές πολιτικές (περιλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με την υγιεινή και την ασφάλεια κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών) που αυξάνουν το κόστος συμμόρφωσης,
- αύξηση στη φορολόγηση των ακινήτων
- αυξήσεις στα ασφάλιστρα,
- μη προβλέψιμες αυξήσεις στο κόστος συντήρησης των ακινήτων και
- προβλήματα που επηρεάζουν τα ακίνητα και χρήζουν αποκατάστασης, δημιουργώντας απρόβλεπτες κεφαλαιουχικές δαπάνες.



Τέτοιου είδους αυξήσεις θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τη δυνατότητά της να διανείμει μέρισμα στους Μετόχους της.

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

Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν τη δυνατότητα και το χρόνο καταβολής μερίσματος προς τους μετόχους. Το ποσό που διατίθεται για μέρισμα επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες και μεταβλητές, όπως η χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας και το επίπεδο των λειτουργικών της εξόδων καθώς και η ανάγκη δημιουργίας αποθεματικού για μελλοντικές επενδύσεις. Επιπρόσθετα, τυχόν δάνεια που θα λάβει η Εταιρία στο μέλλον θα μπορούσαν να έχουν ως συνέπεια την αύξηση του κόστους έκδοσης και εξυπηρέτησης δανείων.

Το προς διανομή εκάστοτε ύψος μερισμάτων μπορεί να διαφέρει σημαντικά από τυχόν εκτιμήσεις. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρία θα είναι σε θέση να καταβάλει μέρισμα, ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο. Ούτε υπάρχουν εγγυήσεις ότι τα μισθώματα από τα ακίνητα θα αυξάνονται, ή ότι οι μελλοντικές αγορές ακινήτων θα αυξήσουν την κερδοφορία της και συνεπώς το ποσό σε μετρητά που θα είναι διαθέσιμο για την καταβολή μερίσματος προς τους μετόχους.

**Η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρίας μπορεί να την καταστήσει ευάλωτη σε αλλαγές στις οικονομικές και λοιπές συνθήκες στην Ελλάδα.**

Η Εταιρία, επί του παρόντος, δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και τη Ρουμανία. Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου προκύπτει από ή σχετίζεται με τις επενδύσεις της στην Αττική. Συγκεκριμένα, κατά την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου τα είκοσι έξι (26) από τα τριάντα έξι (36) ακίνητα του χαρτοφυλακίου βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής.

Κατά συνέπεια, ρυθμιστικές αλλαγές, τυχόν ύφεση της ελληνικής οικονομίας ή της ελληνικής αγοράς ακινήτων εν γένει ή της αγοράς ακινήτων στην Αττική συγκεκριμένα, καθώς και οποιαδήποτε μείωση στο επίπεδο ζήτησης εμπορικών χώρων και οποιαδήποτε οικονομική ύφεση ή δυσμενείς συνθήκες στην αγορά ακινήτων στην Αττική ή στην Ελλάδα, ενδέχεται να οδηγήσουν τους μισθωτές της Εταιρίας να επιδιώξουν νέους όρους μίσθωσης ή να επαναδιαπραγματευτούν τους υφιστάμενους όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της θέση και την αξία των ακινήτων της σε μεγαλύτερο βαθμό απ' ό,τι εάν η Εταιρία είχε κατανείμει τις επενδύσεις της κατά τρόπο τέτοιο ώστε να είχαν συμπεριληφθεί ακίνητα σε μεγαλύτερη γεωγραφική έκταση.

**Προσφάτως αποκτηθέντα ακίνητα και ακίνητα που η Εταιρία στοχεύει να αποκτήσει, ενδέχεται να μην αποφέρουν τις αναμενόμενες αποδόσεις.**

Όταν η Εταιρία αποφασίζει εάν θα αγοράσει ένα συγκεκριμένο ακίνητο, χρησιμοποιεί παραδοχές αναφορικά με την προσδοκώμενη μελλοντική απόδοση του εν λόγω ακινήτου. Συγκεκριμένα, εκτιμά την απόδοση της επένδυσης με βάση το αναμενόμενο ποσοστό πληρότητας και το ύψος των μισθωμάτων. Εάν η εκτιμώμενη απόδοση επένδυσης αποδειχθεί ανακριβής και το ακίνητο δεν έχει τη δυνατότητα να επιτύχει το προσδοκώμενο ποσοστό πληρότητας ή / και το ύψος των μισθωμάτων, η Εταιρία μπορεί να μην έχει την απόδοση που αναμένει κατά την ανάλυση της επένδυσής της. Εάν ένα ή περισσότερα από τα προσφάτως αποκτηθέντα δεν έχουν την αναμενόμενη απόδοση ή εάν δεν είναι δυνατή η επιτυχημένη ενσωμάτωση των νέων ακινήτων στις υφιστάμενες δραστηριότητες της Εταιρίας, η χρηματοοικονομική απόδοσή της ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς.

**Η Εταιρία μπορεί να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα και μπορεί να υπόκειται σε επιπρόσθετους κινδύνους κατά την απόκτηση ακινήτων που είναι υπό αποπεράτωση.**

Η Εταιρία έχει αγοράσει και σκοπεύει να συνεχίσει να αγοράζει κυρίως αποπερατωμένα ακίνητα. Στις περιπτώσεις που η Εταιρία αγοράσει ακίνητα υπό ανακατασκευή ή ανάπτυξη, ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σχετικά με την κατασκευή και ανάπτυξη τους. Οι αναπτυξιακές και κατασκευαστικές δραστηριότητες της Εταιρίας, μπορεί να ενέχουν τους εξής κινδύνους:

- το κόστος κατασκευής ενός έργου μπορεί τελικώς να υπερβεί τις αρχικές εκτιμήσεις της Εταιρίας, καθιστώντας την ολοκλήρωση του έργου ασύμφορη,

- η κατασκευή και μίσθωση ενός ακινήτου ενδέχεται να μην ολοκληρωθεί σύμφωνα με το συμφωνημένο χρονοδιάγραμμα με ενδεχόμενη συνέπεια για την Εταιρία την αύξηση των εξόδων εξυπηρέτησης δανείων, ή/και την αύξηση του κόστους κατασκευής ή ανακαίνισης, ή/και την απώλεια υποψήφιων μισθωτών, στους οποίους στόχευε η Εταιρία,
- στην περίπτωση κατά την οποία τα ακίνητα υπό κατασκευή ή αναδιαμόρφωση δεν μισθωθούν πριν την αποπεράτωσή τους, ενδέχεται να μισθωθούν με χαμηλότερο μίσθωμα από το αναμενόμενο και
- τα ποσοστά πληρότητας και τα μισθώματα προσφάτως κατασκευασμένων ακινήτων κυμαίνονται ανάλογα με μια σειρά παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων των συνθηκών της αγοράς και της οικονομίας και η επένδυση της Εταιρίας ενδέχεται να μην είναι κερδοφόρα.

Επιπρόσθετα, η αδυναμία έγκαιρης ολοκλήρωσης του έργου από τον κατασκευαστή μπορεί να οδηγήσει τους μισθωτές να καταγγείλουν τις συμβάσεις μίσθωσης. Αυτές οι ενέργειες μπορεί να αυξήσουν τα έξοδα της Εταιρίας ή να την υποχρεώσουν να προβεί σε δικαστικές ενέργειες προκειμένου να αναστραφεί η αγορά του ακινήτου, να υποχρεώσει τον αντισυμβαλλόμενο σε παροχή ή να ασκήσει αγωγή αποζημίωσης. Τέτοιου είδους νομικές ενέργειες μπορεί να δημιουργήσουν για την Εταιρία αυξημένα έξοδα.

### **Η Εταιρία για την επιτυχία των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην εμπειρία και τις ικανότητες της Επενδυτικής της Επιτροπής και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της.**

Η διαχείριση και οι λειτουργίες της Εταιρίας εξαρτώνται σε σημαντικό βαθμό από την συνεισφορά των ανώτερων διευθυντικών στελεχών και της Επενδυτικής της Επιτροπής. Η απώλεια των υπηρεσιών οποιουδήποτε εξ αυτών των μερών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, την χρηματοοικονομική της θέση και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

### **Το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς που απολαμβάνει η Εταιρία ως ΑΕΕΑΠ ενδέχεται να υποστεί αρνητική μεταβολή**

Μπορεί οι φορολογικές ελαφρύνσεις που παρέχονται στην Εταιρία λόγω της λειτουργίας της ως ΑΕΕΑΠ να επηρεαστούν από ενδεχόμενες δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή την ερμηνεία της. Αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία της Ελλάδας ή της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορεί να έχουν τα ακόλουθα αποτελέσματα, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων:

- να μειώσουν ή να εκμηδενίσουν τα οφέλη που απολαμβάνει στην Ελλάδα δυνάμει του φορολογικού καθεστώτος της ως ΑΕΕΑΠ και
- να επηρεάσουν την αξία των επενδύσεών της και την ικανότητά της να πετύχει τους επενδυτικούς της στόχους.

Σε περίπτωση που επέλθει αρνητική μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς της Εταιρίας, ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς η χρηματοοικονομική της θέση και τα αποτελέσματα των εργασιών της, καθώς και το καθαρό ποσό του καταβλητέου μερίσματος στους Μετόχους της.

### **Ορισμένες διατάξεις των συμβάσεων μίσθωσης της Εταιρίας θα μπορούσαν να αμφισβητηθούν βάσει του ελληνικού δικαίου ή του δικαίου οιοδήποτε άλλου κράτους στο οποίο ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί η Εταιρία.**

Η ελληνική νομοθεσία περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ. 34/1995) περιέχει ορισμένες διατάξεις που αποσκοπούν στην παροχή ειδικών δικαιωμάτων και προστασίας στους μισθωτές. Για παράδειγμα, η σύμβαση μίσθωσης έχει ελάχιστη διάρκεια δώδεκα (12) έτη και ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να τη καταγγείλει μετά από περίοδο ενός έτους με έγγραφη γνωστοποίηση τριών (3) μηνών πριν την καταγγελία και την επιπρόσθετη καταβολή μισθώματος ενός μήνα. Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα, σε αντίθεση με το προηγούμενο, δεν αναγνωρίζει τυχόν συμφωνία μεταξύ των συμβαλλομένων στη σύμβαση μίσθωσης για παραίτηση του μισθωτή από το δικαίωμα της πρόωρης καταγγελίας

Η MIG Real Estate έχει συνάψει με όλους τους μισθωτές της μισθώσεις διάρκειας 12 ετών. Ορισμένες συμβάσεις της ενδέχεται να περιλαμβάνουν όρους παραίτησεων από δικαιώματα. Όμως, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία περί επαγγελματικών μισθώσεων, δεν υπάρχουν εγγυήσεις, ότι ένα δικαστήριο θα αναγνώριζε την ισχύ όρων παραίτησης. Έτσι, στην υποθετική περίπτωση της πρόωρης καταγγελίας μισθωτικών συμβάσεων η Εταιρία θα επηρεασθεί δυσμενώς στα αποτελέσματα των εργασιών της.

Οι συμβάσεις της θυγατρικής Egnatia Properties SA για τα 2 ακίνητα της Ρουμανίας με τη Marfin Bank Romania και τη Marfin Leasing IFN Romania διέπονται από το Ρουμάνικο δίκαιο. Οι συγκεκριμένες

συμβάσεις μίσθωση λήγουν το έτος 2020 και δεν μπορούν να καταγγελθούν πρόωρα, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία της Ρουμανίας.

### **Στην περίπτωση που η τρέχουσα οικονομική ύφεση στην Ελληνική οικονομία συνεχιστεί ή επιδεινωθεί, το ποσοστό πληρότητας των ακινήτων που εκμισθώνει η Εταιρία ή/και το ύψος των εσόδων από μισθώματα ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά**

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας απαρτίζεται κυρίως από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα (34 ακίνητα έναντι 2 ακινήτων στη Ρουμανία), με αποτέλεσμα το σύνολο των εσόδων της Εταιρίας να επηρεάζεται άμεσα από τις ευρύτερες συνθήκες και τάσεις της εγχώριας αγοράς ακινήτων. Η ύφεση στην Ελληνική οικονομία κατά τη τελευταία πενταετία έχει επιφέρει σημαντικό, αρνητικό αντίκτυπο στην εγχώριο αγορά ακινήτων: α) στις εμπορικές αξίες των ακινήτων, β) στην κατακόρυφη πτώση της ζήτησης για μίσθωση εμπορικών ακινήτων και γραφείων, γ) στην επαναδιαπραγμάτευση των όρων μίσθωσης. Οι τάσεις αυτές αναπόφευκτα έχουν επηρεάσει επί τα χείρω την επενδυτική στρατηγική της Εταιρίας, έχουν οδηγήσει στην επαναδιαπραγμάτευση ή/και καταγγελία μισθωτικών συμβάσεων και έχουν δυσμενείς προεκτάσεις στα οικονομικά της αποτελέσματα.

Επί του παρόντος, το οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από υψηλή αβεβαιότητα, χωρίς να μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια ο χρόνος που θα παρέλθει μέχρι τη βελτίωση των οικονομικών συνθηκών και την αποκατάσταση των ισορροπιών στην οικονομία και την κτηματαγορά. Επιπρόσθετα, ενδεχόμενη επιδείνωση στο διεθνές περιβάλλον θα επιδεινώνει τις προοπτικές εξόδου της Ελληνικής οικονομίας από την κρίση της τελευταίας πενταετίας. Σε ένα τέτοιο οικονομικό περιβάλλον, δεν μπορούν να παρασχεθούν εγγυήσεις ότι δεν θα καταγγελθούν ορισμένες ή όλες οι συμβάσεις μίσθωσης ή/και ότι οι υφιστάμενοι μισθωτές δεν θα αιτηθούν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων μίσθωσης, ούτε ότι η Εταιρία θα μπορέσει να εκμισθώσει τυχόν κενούς χώρους έγκαιρα με το ίδιο επωφελές όρους. Στην περίπτωση που λάβει χώρα οποιοδήποτε από τα ανωτέρω ενδεχόμενα πιθανόν να επηρεαστούν αρνητικά η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας, τα αποτελέσματα εργασιών της και η ικανότητά της να καλύπτει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις.

### **Ενδέχεται η Εταιρία να αντιμετωπίσει κινδύνους που συνδέονται με μελλοντικό δανεισμό για τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.**

Οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να δανείζονται μέχρι το 75% του ενεργητικού των με σκοπό την απόκτηση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας (Νόμος 4141/2013 «Επενδυτικά Έργα/Εργαλεία Ανάπτυξης, Παροχή Πιστώσεων και Άλλες Διατάξεις»). Στο τέλος της χρήσης 2012 η Εταιρία, σε ενοποιημένη βάση, είχε συνολικό δανεισμό ίσο με το 24,86% του ενεργητικού της.

Στο μέλλον, η Εταιρία ενδέχεται να εξετάσει τη χρήση δανεισμού προκειμένου να χρηματοδοτήσει νέες επενδύσεις. Το ύψος και οι όροι τυχόν δανεισμού θα εξαρτώνται αφενός από την ικανότητα της Εταιρίας να αντλήσει δανειακά κεφάλαια από το τραπεζικό σύστημα και αφετέρου από τη σταθερότητα των ταμειακών της ροών, ώστε να εξυπηρετεί τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις. Εάν κατά καιρούς η Εταιρία δεν είναι σε θέση να εξασφαλίσει κατάλληλη ή επαρκή χρηματοδότηση, μπορεί να μην είναι σε θέση να επενδύσει σε ορισμένα ακίνητα και να διευρύνει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της, σύμφωνα με την επενδυτική της στρατηγική, γεγονός που είναι πιθανό να επηρεάσει δυσμενώς την απόδοση των επενδύσεών της και των μετοχών της.

Ο δανεισμός προς το παρόν παρέχεται στην Εταιρία άνευ εξασφαλίσεων. Με την προγραμματιζόμενη έκδοση ομολογιακού δανείου που θα αναχρηματοδοτήσει ισόποσο βραχυπρόθεσμο δανεισμό, η Εταιρία θα παράσχει, προς εξασφάλιση του δανείου, υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης 1ης σειράς για λογαριασμό των ομολογιούχων επί 9 ακινήτων της. Η σύμβαση κάλυψης υπεγράφη με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος και την Emporiki Bank – Cyprus Ltd στις 14.12.2012. Το ομολογιακό δάνειο δεν έχει εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου.

Στο μέλλον, η Εταιρία ενδέχεται να συνάψει επιπρόσθετες συμφωνίες δανείων έναντι εξασφαλίσεων επί επιπρόσθετων περιουσιακών της στοιχείων. Η χρήση δανεισμού ή άλλων συναφών τεχνικών μπορεί να οδηγήσει σε μεγαλύτερες διακυμάνσεις των αποδόσεων μιας επένδυσης, γεγονός που ενδέχεται να οδηγήσει την Εταιρία σε μειονεκτική θέση έναντι ανταγωνιστών της που δανείζονται λιγότερο. Εάν τα έσοδα και η υπεραξία (capital appreciation) των επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με δανεισμό είναι

μικρότερα από το κόστος του δανεισμού, τα καθαρά έσοδα και η εσωτερική αξία των μετοχών της Εταιρίας (NAV) ενδέχεται να μειωθούν.

Η χρήση δανειακών κεφαλαίων έχει από τη μία πλευρά ως αποτέλεσμα τη δυνατότητα χρηματοδότησης επενδύσεων. Από την άλλη, στην περίπτωση εμφάνισης δυσμενών εξελίξεων (πχ πτώση εμπορικών αξιών, χρηματοπιστωτική ασφυξία, αύξηση επιτοκίων δανεισμού, επιδείνωση ταμειακών ροών), ο υψηλός βαθμός μόχλευσης θα μπορούσε να έχει σημαντική επίδραση στην Εταιρία, λόγω, μεταξύ άλλων:

- της μείωσης στις αποδόσεις που μπορούν να επιτευχθούν από τα ακίνητα της Εταιρίας, γεγονός που θα επηρεάσει αρνητικά τα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές
- της συνεπαγόμενης αναγκαιότητας να χρησιμοποιείται σημαντικό μέρος των ταμειακών ροών στην εξυπηρέτηση των δανείων,
- του περιορισμού της ικανότητας της Εταιρίας να καταβάλλει μερίσματα, να επενδύει σε ακίνητα, να πωλεί περιουσιακά στοιχεία, να προβαίνει σε πρόσθετο δανεισμό, να εκδίδει μετοχές και να προβαίνει σε άλλες συναλλαγές και
- της σύστασης επιπρόσθετων εξασφαλιστικών δικαιωμάτων ή της παροχής επιπρόσθετων εμπράγματων ασφαλειών ή εγγυήσεων επί των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας.

Στις 31.12.2012 η Εταιρία, σε μητρικό επίπεδο, είχε βραχυπρόθεσμο δανεισμό ύψους 7.600.000 €. Ταυτόχρονα, τα διαθέσιμα της Εταιρίας ανέρχονταν σε 2.383.800 €.

Τα έσοδα και η απόδοση των επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με δανεισμό μέχρι σήμερα είναι αισθητά υψηλότερα από το κόστος του δανεισμού.

Βέβαια, ενδεχόμενη σημαντική αύξηση των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού της Εταιρίας στο μέλλον ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την απόδοση των επενδύσεών της. Για τον περιορισμό του κινδύνου επιτοκίου η Εταιρία παρακολουθεί συνεχώς τόσο τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές της, όσο τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις τάσεις στις κεφαλαιαγορές.

Με βάση την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας στο τέλος της χρήσης 2012, το ύψος δανεισμού της κρίνεται απόλυτα διαχειρίσιμο, καθότι:

- Η μόχλευση της Εταιρίας, σε μητρικό επίπεδο, είναι χαμηλή, καθώς τα δάνεια ανέρχονται στο 14,85% του ενεργητικού της.
- Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρίας (δάνεια μείον διαθέσιμα) σε μητρικό επίπεδο ανέρχεται σε 5.216.200 € στις 31.12.2012, δηλαδή μόλις στο 10,90% της εύλογης αξίας του Ελληνικού χαρτοφυλακίου (αποτιμηθέν σε 47.848.000 € από το ΣΟΕ με ημερομηνία 31.12.2012).
- Η Εταιρία πρόκειται να αντικαταστήσει τον βραχυπρόθεσμο δανεισμό με 4ετές ομολογιακό δάνειο.
- Η Εταιρία είναι κερδοφόρος (λειτουργική κερδοφορία) και έχει θετικές ταμειακές ροές.

### **Η Εταιρία, στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, είναι εκτεθειμένη σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους**

Η Εταιρία, στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως ο κίνδυνος της αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο επιτοκιακός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι κίνδυνοι αυτοί πηγάζουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρίας που αποτελούνται κυρίως από καταθέσεις σε τράπεζες, βραχυπρόθεσμα δάνεια, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας και εστιάζεται στην αναγνώριση και στην εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, ώστε αφενός να μην αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εξεύρεση κεφαλαίων για την κάλυψη των υποχρεώσεών της και, αφετέρου, να αποφύγει ενδεχόμενη αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της από δυσμενείς εξελίξεις στις αγορές χρήματος.

### **Κίνδυνος αγοράς**

Ο κίνδυνος αγοράς ορίζεται ως ο κίνδυνος, η εύλογη αξία ή οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού μέσου να μεταβάλλονται λόγω αλλαγής στις τιμές της αγοράς. Η Εταιρία υπόκειται σε κίνδυνο διακύμανσης των μελλοντικών ταμειακών της ροών ως αποτέλεσμα μιας μεταβολής των επιτοκίων λόγω της λήψης τραπεζικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Τα επιτόκιο του συνόλου των δανειακών της υποχρεώσεων επανατιμολογείται κάθε μήνα. Επιπλέον η Εταιρία έχει επενδύσεις σε τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Η έκθεση της σε κίνδυνο επιτοκίου από τα στοιχεία αυτά

δεν είναι σημαντική καθώς οι καταθέσεις της συνίσταται σε καταθέσεις προθεσμίας με μέγιστη διάρκεια λιγότερο από ένα μήνα.

### Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη σε ένα χρηματοοικονομικό μέσο να αθετήσει την υποχρέωσή του προξενώντας οικονομική ζημία στο άλλο μέρος. Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρίας πηγάζει από τις καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα και από τις απαιτήσεις από πελάτες και λοιπούς χρεώστες συμπεριλαμβανομένων και των αιτιήσεων από συμβόλαια εκμίσθωσης.

Αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθωτήρια συμβόλαια, η Εταιρία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της. Είναι πιθανόν οι μισθωτές να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για ορισμένα χρονικά διαστήματα. Ωστόσο η Εταιρία δεν αναμένει σημαντικές πιστωτικές ζημιές καθώς σύμφωνα με την πολιτική της συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται με πελάτες με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα.

### Πληθωριστικός κίνδυνος

Η Εταιρία θεωρεί, ότι δεν διατρέχει κίνδυνο από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον, καθότι:

- Η Ελληνική οικονομία βρίσκεται σε περιβάλλον χαμηλού πληθωρισμού και ύφεσης
- Η Εταιρία προστατεύεται από τον πληθωριστικό κίνδυνο, καθότι οι συμβάσεις με τους μισθωτές της είναι μακροχρόνιες και προβλέπουν την ετήσια αναπροσαρμογή τους σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή πλέον περιθωρίου έως 2%.

### Κίνδυνος εποπτικών αρχών

Ο όμιλος μπορεί να υπόκειται σε δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία αυτής. Για την αντιμετώπιση τέτοιων ενδεχομένων, ο όμιλος χρησιμοποιεί εξειδικευμένους συμβούλους και θεωρεί, ότι είναι πλήρως ενήμερος με το νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα και στην Ρουμανία και ότι δεν υφίσταται αξιωματικώς κίνδυνος από ενδεχόμενη μη-συμμόρφωσή του με το νομοθετικό πλαίσιο και τις εποπτεύουσες αρχές.

### Η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σε περίπτωση που επιλέξει να προβεί σε επιλεκτικές διεθνείς επενδύσεις.

Μέχρι σήμερα, η Εταιρία έχει επενδύσει στη Ρουμανία, έχει δε εξετάσει, χωρίς να πραγματοποιήσει, και άλλες επενδύσεις σε αγορές χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στο μέλλον η Εταιρία ενδέχεται να επαναξιολογήσει την επέκτασή της σε δυναμικές αγορές της Ευρωπαϊκής Ένωσης υπό την προϋπόθεση ύπαρξης σταθερού οικονομικού περιβάλλοντος και ελκυστικών προοπτικών στην απόδοση των επενδύσεων.

Τα αποτελέσματα της Εταιρίας αναφορικά με τις επενδύσεις αυτές, εφόσον πραγματοποιηθούν, ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιωδώς από γεγονότα πέραν του ελέγχου της, όπως η γενικευμένη ύφεση σε τοπικές οικονομίες, αλλαγές στις τοπικές κανονιστικές απαιτήσεις και τους εφαρμοστέους νόμους (συμπεριλαμβανομένων των σχετικών με τη φορολογία και την πολεοδομία), η κατάσταση των τοπικών χρηματαγορών, η τοπική νομική και πολιτική αστάθεια τα τοπικά επιτόκια, οι διακυμάνσεις στο ποσοστό πληθωρισμού και τις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η εγκληματικότητα και η διαφθορά, οι κίνδυνοι απαλλοτρίωσης, κρατικοποιήσεων και κατασχέσεων περιουσιακών στοιχείων και οι αλλαγές στη νομοθεσία αναφορικά με τα επιτρεπτά όρια ξένων επενδύσεων.

Τέτοιου είδους γεγονότα ενδέχεται να μειώσουν το ύψος των μισθωμάτων που θα ανέμενε η Εταιρία να εισπράξει για τα συγκεκριμένα ακίνητα ή/και την κεφαλαιουχική αξία οποιωνδήποτε τέτοιων περιουσιακών στοιχείων, που θα μπορούσε να έχει δυσμενή επίδραση στις ταμειακές της ροές. Περαιτέρω, ορισμένες χώρες ενδέχεται να απαιτούν διοικητικές εγκρίσεις ή να ρυθμίζουν τον επαναπατρισμό εισοδημάτων από επενδύσεις, κεφαλαίων ή προσόδων από πώληση κινητών αξιών από ξένους επενδυτές. Επιπλέον, μια χώρα μπορεί να επιβάλλει προσωρινούς περιορισμούς στον επαναπατρισμό ξένων κεφαλαίων εκτός της χώρας. Τέτοιοι περιορισμοί ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την ικανότητα επαναπατρισμού ποσών ή μερισμάτων.



## **2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ**

### **Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων**

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και συγκεκριμένα τόσο τα αποτελέσματα, όσο και τα ίδια κεφάλαια. Κατά τη χρήση 2012 η Εταιρία εμφάνισε ζημίες από την αναπροσαρμογή των ακινήτων της σε εύλογη αξία συνολικού ύψους € 12.635.213.

Μια σημαντική μεταβολή στην εμπορική αξία των ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει την χρηματοοικονομική θέση της.

### **Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από την χαμηλή ρευστότητα των επενδύσεων σε ακίνητα.**

Τα ακίνητα των οποίων την απόκτηση ενδέχεται να εξετάσει στο μέλλον η Εταιρία, βρίσκονται σε κλάδους ή γεωγραφικές περιοχές με χαμηλότερη ρευστότητα σε σχέση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων. Τέτοια χαμηλή ρευστότητα μπορεί να επηρεάσει την ικανότητα της Εταιρίας να διαφοροποιήσει το χαρτοφυλάκιό της ή να διαθέσει ή να ρευστοποιήσει μέρος του χαρτοφυλακίου της εγκαίρως και σε ικανοποιητικές τιμές προκειμένου να ανταποκριθεί στις αλλαγές των συνθηκών της οικονομίας, της αγοράς ακινήτων ή άλλων καταστάσεων. Αυτό θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας και τα αποτελέσματα των εργασιών της και κατά συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η χρηματιστηριακή αξία των μετοχών της ή η ικανότητά της να καταβάλει το αναμενόμενο μέρος στους μετόχους της.

### **Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα και σε χώρες, στις οποίες ενδέχεται η Εταιρία να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον, χαρακτηρίζεται από τον σχετικά περιορισμένο αριθμό στατιστικών, αναλυτικών στοιχείων, σε σύγκριση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων.**

Η αξιολόγηση των επενδύσεων βασίζεται, μεταξύ άλλων, στην πρόσβαση και αξιολόγηση στατιστικών στοιχείων και αναλύσεων. Τα στοιχεία αυτά παρέχονται από ιδιωτικούς και δημόσιους φορείς και οργανισμούς. Για ορισμένες αγορές ακινήτων, για τις οποίες η Εταιρία ενδέχεται να εξετάσει επενδυτικές προτάσεις, ενδέχεται το εύρος των στοιχείων αυτών να είναι σημαντικά μικρότερο και λιγότερο συνεπές απ' ό,τι σε άλλες ώριμες αγορές ακινήτων, κυρίως λόγω της σχετικά μικρής περιόδου κατά την οποία έχουν δημοσιευτεί τα στοιχεία αυτά, της έλλειψης διαφάνειας στις συγκεκριμένες αγορές ακινήτων, της περιορισμένης πρόσβασης σε δημόσια και ιδιωτικά δεδομένα και της έλλειψης δημόσιων αρχείων αναφορικά με τις τιμές πώλησης ακινήτων. Η σχετική έλλειψη στατιστικών και άλλων στοιχείων καθιστά πιο δύσκολη την αξιολόγηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων στις χώρες αυτές.

### **Τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς από κανονιστικές αλλαγές και νέους νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των νόμων και κανονισμών που διέπουν την πολεοδομία, ρυμοτομία, χωροταξία και το περιβάλλον.**

Η Διοίκηση της Εταιρίας δίνει απόλυτη έμφαση στη τήρηση της νομοθεσίας (πολεοδομικής, χωροταξικής, ρυμοτομικής και περιβαλλοντικής) και στη λήψη όλων των απαραίτητων οικοδομικών αδειών και λοιπών εγκρίσεων για τα ακίνητά της. Έτσι, η Εταιρία θεωρεί ότι οι δραστηριότητές της και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε άποψη με τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς νόμους και κανονισμούς.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι δραστηριότητες της Εταιρίας θα τελούν πάντοτε σε πλήρη συμμόρφωση με όλους την εφαρμοστέα νομοθεσία, ότι δεν θα θεσπιστούν νέοι κανόνες και κανονισμοί ή ότι οι υφιστάμενοι κανόνες και κανονισμοί δεν θα εφαρμοστούν κατά τρόπο που θα μπορούσε να περιορίσει τις υφιστάμενες δραστηριότητες της Εταιρίας ή τη μελλοντική της ανάπτυξη. Τροποποιήσεις σε υφιστάμενους νόμους και κανονισμούς ή πιο αυστηρή εφαρμογή αυτών, ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τη λειτουργία και τη χρηματοοικονομική της απόδοση.

Η Εταιρία, ενδέχεται, κατ' εφαρμογή του κοινοτικού δικαίου στην Ελλάδα ή και σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις οποίες δραστηριοποιείται ή ενδεχομένως δραστηριοποιηθεί, να υποχρεωθεί να εφαρμόσει νέα πρότυπα αναφορικά με τις προδιαγραφές των ακινήτων, τα οποία θα απαιτούσαν την αναβάθμισή των. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρία θα μπορούσε να συμμορφωθεί με τα πρότυπα αυτά, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της.



Ενδεχόμενη τέτοια υποχρέωση ενδέχεται να οδηγήσει σε πρόσθετες δαπάνες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της, καθώς και τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

Ακόμη, ενδεχόμενη παράβαση της ισχύουσας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας μπορεί να οδηγήσει (i) στην επιβολή προστίμων, (ii) σε αποφάσεις για σημαντικές μετατροπές και αναβαθμίσεις στο κτίριο ή (iii) σε ορισμένες περιπτώσεις στην κήρυξη του κτιρίου ή μέρους του ως κατεδαφιστέου και ενδεχομένως στην κατεδάφισή του. Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις απειλούνται και ποινικές κυρώσεις εναντίον του παραβάτη.

Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρία από δημόσια αρχή, και η Εταιρία δεν γνωρίζει τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τη νομοθεσία σε σχέση με οποιοδήποτε ακίνητο το οποίο αποτελεί ή αποτελούσε στο παρελθόν μέρος του χαρτοφυλακίου της. Επιπρόσθετα, η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίστανται πιθανές παραβάσεις στο χαρτοφυλάκιο της, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα. Τέλος, η Εταιρία δεν έχει καταγράψει στις οικονομικές της καταστάσεις καμία ουσιώδη ευθύνη σε σχέση με πολεοδομικά, χωροταξικά ή περιβαλλοντικά ζητήματα.

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

Μολονότι η Εταιρία έχει ασφαλισθεί πλήρως για όλους τους κινδύνους που προβλέπει η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενδέχεται να υπάρξει είδος κινδύνου που δεν συμπεριλαμβάνεται στο καθοριζόμενο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς πλαίσιο ασφαλιστικών καλύψεων. Επιπρόσθετα, σχετικά με ορισμένα είδη κινδύνου (όπως κίνδυνος πολέμου και σεισμού κατά τη διάρκεια τεχνικών εργασιών) είτε δεν διατίθεται στην ασφαλιστική αγορά κάλυψη, είτε διατίθεται περιορισμένη κάλυψη, είτε το κόστος τέτοιου είδους ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με το συγκεκριμένο κίνδυνο.

Περαιτέρω, στην ασφαλιστική αγορά ενδέχεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων κατά των οποίων η Εταιρία είναι ασφαλισμένη. Εάν η Εταιρία υποστεί κάποια ανασφάλιστη ζημία πέραν του ορίου ασφάλισης, θα μπορούσε να απολέσει το κεφάλαιο που επένδυσε στο πληγέν ακίνητο, καθώς και τα μελλοντικά έσοδα που αναμενόταν να έχει από το συγκεκριμένο ακίνητο. Επιπρόσθετα, θα μπορούσε να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που προκλήθηκαν από ανασφάλιστους κινδύνους. Θα μπορούσε επίσης να εξακολουθεί να ευθύνεται για τυχόν χρέη ή άλλες οικονομικές υποχρεώσεις που σχετίζονται με το συγκεκριμένο ακίνητο. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι δεν θα υπάρξουν στο μέλλον ουσιώδεις ζημιές το ύψος των οποίων να υπερβαίνει τις ασφαλιστικές αποζημιώσεις της Εταιρίας.

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

Βάσει της ελληνικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας, διαταγμάτων και κανονισμών, υφιστάμενοι ή πρώην κύριοι ακινήτων μπορεί να ευθύνονται για τα έξοδα απομάκρυνσης ή αποκατάστασης συνεπειών από επικίνδυνες ή τοξικές ουσίες που βρίσκονται επί, υπό ή εντός των ακινήτων. Τα έξοδα αυτά ενδέχεται να είναι σημαντικά. Δυνάμει της σχετικής νομοθεσίας ενδέχεται να θεμελιώνεται ευθύνη του ιδιοκτήτη ανεξαρτήτως αν εκείνος γνώριζε ή όχι, ή ήταν υπεύθυνος ή όχι για την ύπαρξη τέτοιων επιβλαβών ή τοξικών ουσιών.

Η περιβαλλοντική νομοθεσία μπορεί να επιβάλλει περιορισμούς στον τρόπο χρήσης ενός ακινήτου ή στις επιτρεπόμενες επαγγελματικές δραστηριότητες, και λόγω των περιορισμών αυτών μπορεί να προκύψουν σημαντικές δαπάνες ή να παρεμποδιστεί η σύναψη συμβάσεων μίσθωσης με υποψήφιους μισθωτές που επηρεάζονται από τις διατάξεις αυτές. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι προβλέπουν κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης και μπορεί να επιβληθούν από κρατικούς φορείς, τοπικές αρχές ή, σε ορισμένες περιπτώσεις, από ορισμένα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Υπάρχει το ενδεχόμενο τρίτοι να αξιώσουν αποζημίωση από την Εταιρία για σωματική βλάβη ή περιουσιακή ζημία που συνδέεται με την έκθεση στις επικίνδυνες ή τοξικές ουσίες. Το κόστος υπεράσπισης της Εταιρίας στο πλαίσιο αυτών των αγωγών αποζημίωσης, συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις διατάξεων περιβαλλοντικού δικαίου, αποκατάστασης

περιουσιακών στοιχείων που μολύνθηκαν από τέτοιες ουσίες ή καταβολής αποζημίωσης για σωματική βλάβη, θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τη λειτουργία της και τη χρηματοοικονομική της απόδοση. Επιπρόσθετα η παρουσία τέτοιων ουσιών ή η αδυναμία αποκατάστασης τυχόν ζημιών που έχουν προκαλέσει οι ουσίες αυτές, μπορεί επίσης να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα της Εταιρίας να πωλήσει ή να μισθώσει το συγκεκριμένο ακίνητο. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρία δεν κατέχει ακίνητα επί, υπό ή εντός των οποίων προκαλούνται επιβλαβείς για το περιβάλλον επιπτώσεις.

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

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές, όπως πυρκαγιές και πλημμύρες, μπορεί να επηρεάσουν την αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, τη λειτουργία και την κερδοφορία της. Η πιθανότητα καταστροφών ή ζημιών από σεισμούς είναι γενικά υψηλότερη στην Ελλάδα σε σχέση με άλλα μέρη της Ευρώπης. Τέτοια γεγονότα θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές στα ακίνητα της Εταιρίας, σημαντική χρονική υστέρηση αποκατάστασής τους ή να τα καταστρέψουν με ενδεχόμενες ζημιές που να ξεπερνούν την ασφαλιστική της κάλυψη καθώς και να προκαλέσουν ενδεχόμενη μείωση των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα, ή μείωση των ταμειακών της ροών και εσόδων. Τα γεγονότα αυτά ενδέχεται επίσης να προκαλέσουν αυξημένες διακυμάνσεις ή ζημιά στις ελληνικές χρηματαγορές και την ελληνική οικονομία. Δυσμενείς οικονομικές συνθήκες μπορούν να επηρεάσουν τα επίπεδα ζήτησης των μισθωτών καθώς και την ικανότητά τους να καταβάλλουν μίσθωμα, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιαστικά τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και την ικανότητά της να καταβάλει μέρισμα στους μετόχους της και μπορεί να οδηγήσει σε διακυμάνσεις της τιμής διαπραγμάτευσης των μετοχών της. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν έχει επηρεαστεί δυσμενώς από σεισμούς και άλλες φυσικές καταστροφές.

Όπως αναπτύσσεται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, στο κεφ. 3.5.4.1 «το Νομοθετικό Πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ - Γενικές Ρυθμίσεις», οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να ασφαλίζουν το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τους κατά μίας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το κόστος αντικατάστασης ή εκ νέου κατασκευής του ακινήτου. Επίσης πρέπει να καλύπτεται η απώλεια χρήσης του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα τουλάχιστον μήνες. Το περιεχόμενο των ασφαλιστικών συμβολαίων των ΑΕΕΑΠ καθορίζεται από την απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρία έχει συνάψει για τα ακίνητα της ασφαλιστικά συμβόλαια που καλύπτουν όλους τους κινδύνους που προβλέπει η ανωτέρω απόφαση της Επ. Κεφαλαιαγοράς. Δυνητικός κίνδυνος, με αρνητικές επιπτώσεις στη λειτουργία και στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας, θα ήταν ενδεχόμενο να προκύψει σε περιπτώσεις σημαντικής καθυστέρησης ή αδυναμίας καταβολής αποζημιώσεων ή χρονικής υστέρησης στην αποκατάσταση των ζημιών πέραν των 12 μηνών (με συνέπεια την απώλεια ενοικίων).

### **Τρομοκρατικές επιθέσεις και άλλες πράξεις βίας ή πολέμου μπορεί να επηρεάσουν την αγορά στην οποία θα διαπραγματεύονται οι μετοχές της Εταιρίας, τις αγορές όπου δραστηριοποιείται η Εταιρία ή ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί, τη λειτουργία της και την κερδοφορία της.**

Τρομοκρατικές επιθέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη λειτουργία της Εταιρίας και τις αποδόσεις προς τους μετόχους της. Τέτοιου είδους επιθέσεις ή ένοπλες συρράξεις ενδέχεται να επηρεάσουν άμεσα την αξία των ακινήτων της Εταιρίας λόγω ζημιών, καταστροφών, απώλειας ή αύξησης των εξόδων ασφάλειας και μπορεί να επηρεάσουν την πρόθεση νέων μισθωτών να μισθώσουν κάποιο ακίνητο και τους υφιστάμενους μισθωτές να ανανεώσουν τις μισθώσεις τους. Η ασφαλιστική κάλυψη κατά τρομοκρατικών επιθέσεων που διαθέτει η Εταιρία μπορεί να μην επαρκεί για την κάλυψη των ζημιών στα ακίνητά της από τρομοκρατικές επιθέσεις. Επιπρόσθετα, ορισμένες ζημιές που προκλήθηκαν από γεγονότα τέτοιου τύπου δεν επιδέχονται ασφαλιστικής κάλυψης ενώ άλλα γεγονότα δεν καλύπτονται από την υφιστάμενη ασφάλιση της Εταιρίας κατά τρομοκρατικών επιθέσεων. Πρόσθετη ασφάλιση κατά τρομοκρατικών επιθέσεων μπορεί να μη διατίθεται καθόλου ή να μη διατίθεται σε εύλογη τιμή.

Οποιαδήποτε τέτοια γεγονότα ενδέχεται να προκαλέσουν αύξηση των διακυμάνσεων ή ζημιά στην ελληνική και τις διεθνείς χρηματαγορές και οικονομία. Δυσμενείς οικονομικές συνθήκες μπορούν να

επιρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να καταβάλουν μίσθωμα, γεγονός που θα μπορούσε να επιρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και την ικανότητά της να καταβάλει μέρισμα στους μετόχους της, και ενδέχεται να προκαλέσει διακυμάνσεις στη χρηματιστηριακή των μετοχών της. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν έχει επηρεαστεί δυσμενώς από τρομοκρατικές επιθέσεις και άλλες πράξεις βίας ή πολέμου.

### **Η ελληνική νομοθεσία μπορεί να περιορίσει την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα.**

Σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Α.Π., η Εταιρία δεν μπορεί να πωλήσει ένα ακίνητο του χαρτοφυλακίου της σε τιμή χαμηλότερη κατά 5% από την αγοραία (εύλογη) αξία του, όπως αυτή αποτιμάται από το Σ.Ο.Ε. και δεν μπορεί να αγοράσει ακίνητο σε τιμή υψηλότερη κατά 5% της αγοραίας (εύλογης) αξίας του, όπως αυτή αποτιμάται από το Σ.Ο.Ε. Οι εν λόγω περιορισμοί θα μπορούσαν να επιρεάσουν αρνητικά την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράζει και να πωλεί ακίνητα κατά τρόπο που να συνάδει με τους επενδυτικούς της στόχους και την επενδυτική της πολιτική.

### **Η Ελλάδα δεν διαθέτει κεντρικό κτηματολόγιο, γεγονός που δυσχεραίνει την απόδειξη της ύπαρξης δικαιωμάτων επί ορισμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας.**

Η Ελλάδα δε διαθέτει κεντρικό κτηματολόγιο. Αντίθετα το υπάρχον σύστημα δεν είναι κεντρικό και βρίσκεται σε έγχαρτη μορφή, με αποτέλεσμα να μην είναι εύκολη η αναζήτηση στοιχείων σε αυτό και τα όρια των ακινήτων που έχουν καταχωρηθεί στο εν λόγω σύστημα δεν έχουν διασταυρωθεί με αυτά άλλων καταχωρημένων ακινήτων, γεγονός που καθιστά τα δικαιώματα επί ακινήτων στην Ελλάδα ευάλωτα σε διεκδικήσεις κυριότητας και ισχυρισμούς παράνομης μεταβίβασης για περίοδο 20 ετών ή μεγαλύτερη.

Επιπρόσθετα, οι τίτλοι ιδιοκτησίας των περισσότερων καταχωρημένων ακινήτων στην Ελλάδα κινδυνεύουν να καταστραφούν, να υποστούν ζημιές, να κλαπούν, να απολεσθούν οριστικά ή προσωρινά λόγω εσφαλμένης τοποθέτησης, καθώς δεν υπάρχουν αντίγραφα στα αρχεία των υποθηκοφυλακείων. Αν και το σύστημα κτηματογράφησης στην Ελλάδα βρίσκεται σε εξέλιξη προς ένα κεντρικό ηλεκτρονικό σύστημα, η εν λόγω διαδικασία θα χρειαστεί χρόνια για να ολοκληρωθεί και η απόδειξη της ύπαρξης δικαιωμάτων επί των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας μπορεί να παραμείνει ευάλωτη στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα.

### **Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράσει ή να διατηρήσει ακίνητα.**

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου προς την Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί εάν, μεταξύ άλλων, (i) ο μεταβιβάζων κατά τη χρονική στιγμή πώλησης ή μεταβίβασης του ακινήτου ήταν αφερέγγυος ή η μεταβίβαση του συγκεκριμένου ακινήτου τον οδήγησε σε αφερεγγυότητα και (ii) η Εταιρία 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 χρηματικών υποχρεώσεων του οφειλέτη, προκειμένου να καθοριστεί εάν υφίσταται ή όχι παύση πληρωμών.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι αγορές ακινήτων στις οποίες θα προβεί η Εταιρία δεν θα ακυρωθούν από ελληνικό δικαστήριο. Τυχόν ακυρώσεις μεταβιβάσεων θα επηρέαζαν δυσμενώς τη στρατηγική εξαγορών της Εταιρίας, τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

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

### 2.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ

**Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χ.Α. παρουσιάζουν χαμηλότερη ρευστότητα και έντονες διακυμάνσεις απ' ό,τι μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλα χρηματιστήρια.**

Η μόνη αγορά διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας θα το Χ.Α. Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χ.Α. έχουν χαμηλότερη ρευστότητα σε σχέση με μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλες σημαντικές αγορές στην υπόλοιπη Ευρώπη και τις Ηνωμένες Πολιτείες. Ως εκ τούτου, οι κάτοχοι Μετοχών ίσως να αντιμετωπίσουν κάποιες δυσκολίες στην αγορά και πώλησή τους, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να συναλλάγουν σε μεγάλους όγκους.

Στο παρελθόν, μετοχές και άλλες κινητές αξίες εταιρειών που είναι εισηγμένες στο Χ.Α. είχαν παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις στη τιμή διαπραγμάτευσης τους, γεγονός που έχει επηρεάσει στο παρελθόν και ίσως να επηρεάσει και στο μέλλον την τιμή διαπραγμάτευσης και τη ρευστότητα των μετοχών των εταιρειών που έχουν εισαχθεί στο Χ.Α., συμπεριλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των Μετοχών της Εταιρίας.

**Η τιμή της Μετοχής της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις.**

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

- οι γενικές οικονομικές συνθήκες,
- προσλήψεις ή αποχωρήσεις βασικών στελεχών της Διοίκησης της Εταιρίας,
- αλλαγές στις αποτιμήσεις των ακινήτων της,
- η μεταβολή των οικονομικών εκτιμήσεων των χρηματιστηριακών αναλυτών,
- δημοσιεύματα αναφορικά με τα έσοδά της, τις εργασίες της και τις προοπτικές της στον οικονομικό τύπο,
- διακυμάνσεις στα έσοδά της και στα λειτουργικά έξοδα,
- ενδεχόμενη ή πραγματοποιηθείσα πώληση μεγάλου αριθμού μετοχών της Εταιρίας στην χρηματιστηριακή αγορά,
- η θέση των ανταγωνιστών της Εταιρίας στην αγορά,
- οι συνθήκες και τάσεις στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα και σε άλλες αγορές στην Ευρώπη,
- οι ανακοινώσεις των αποτελεσμάτων της Εταιρίας και των ανταγωνιστών της,
- η συγκριτική αποτίμηση της Εταιρίας σε σχέση με άλλες ΑΕΕΑΠ,
- η γενικότερη κατάσταση των κεφαλαιαγορών.

Οι προαναφερθέντες παράγοντες ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας ανεξαρτήτως της πραγματικής της απόδοσης, και η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της μπορεί να διαφέρει σημαντικά από την εσωτερική αξία (NAV).

**Η τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της από τους υπάρχοντες μετόχους της Εταιρίας ή την προσδοκία ότι τέτοιες πωλήσεις θα μπορούσαν να συμβούν.**

**Μελλοντικές εκδόσεις μετοχών μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των Υφιστάμενων Μετόχων και να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των Μετοχών της Εταιρίας.**

Η Εταιρία ενδέχεται να εκδώσει επιπλέον μετοχές σε μεταγενέστερη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, ενδέχεται δε αυτές οι μετοχές να μην προσφερθούν στους υφιστάμενους μετόχους με δικαίωμα προτίμησης, εφόσον υπάρξει σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας. Κάτω από αυτές τις συνθήκες, μπορεί να μην είναι εφικτό για τους υφιστάμενους μετόχους να συμμετάσχουν σε κάποια ή σε όλες τις μελλοντικές εκδόσεις μετοχών της Εταιρίας, γεγονός που μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των υπαρχόντων μετόχων. Επιπρόσθετα, η έκδοση πρόσθετων μετοχών από την Εταιρία, ή η πιθανότητα να προβεί η Εταιρία σε τέτοια έκδοση, μπορεί να προκαλέσει πτώση της τιμής διαπραγμάτευσης των υφισταμένων μετοχών της Εταιρίας.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.1 ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ – ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ

Στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιέχονται και παρουσιάζονται με εύληπτο και κατανοητό τρόπο όλες οι πληροφορίες που είναι απαραίτητες, προκειμένου οι επενδυτές να μπορούν με εμπειριστατωμένο τρόπο να αξιολογήσουν τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα Αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας, καθώς και τα δικαιώματα που απορρέουν από τις κοινές, μετά ψήφου, ονομαστικές μετοχές της.

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

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινήσεις μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία της «MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.», Τζωρτζ 4, 106 77 Αθήνα, τηλ 210 – 3300 093 (αρμόδιοι οι κκ Ιωάννης Αραγιώργης, Διευθύνων Σύμβουλος και Παναγής Μέντες, Οικονομικός Διευθυντής).

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει κάθε πληροφορία, της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται από τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και τον Ν. 3401 / 2005 (Ενημερωτικό δελτίο δημόσιας προσφοράς κινητών αξιών και εισαγωγής τους για διαπραγμάτευση) και η οποία αφορά στην Εταιρία και στην παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων.

Το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Χρηματιστηρίου Αθηνών ([www.ase.gr](http://www.ase.gr)), στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ([www.hcmc.gr](http://www.hcmc.gr)) και στην ιστοσελίδα της «MIG REAL ESTATE A.E.E.A.Π.» ([www.migre.gr](http://www.migre.gr)), σύμφωνα με το άρθρο 14του Ν. 3401/2005, όπως ισχύει.

Η Εταιρία και τα μέλη του Δ.Σ. της είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των Οικονομικών Καταστάσεων που έχουν περιληφθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρίας και αποτελούν περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Τα φυσικά πρόσωπα από την πλευρά της Εταιρίας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι τα εξής:

- Ο κ. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Ο κ. Ιωάννης Αραγιώργης, Αντιπρόεδρος του ΔΣ και Διευθύνων Σύμβουλος και
- Ο κ. Παναγής Μέντες, Οικονομικός Διευθυντής.

Η διεύθυνση των ανωτέρω προσώπων είναι η διεύθυνση της Εταιρίας, Τζωρτζ 4, 106 77 Αθήνα, τηλ.: 210 3300 093.

Τα ανωτέρω φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το περιεχόμενό του. Περαιτέρω γνωστοποιείται στο επενδυτικό κοινό ότι δεν έχει διενεργηθεί ανεξάρτητος νομικός και οικονομικός έλεγχος και ότι κάθε πληροφορία που περιλαμβάνεται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο βασίζεται αποκλειστικά σε στοιχεία της Εταιρίας ή δηλώσεις των εκπροσώπων της και των φυσικών προσώπων που επιμελήθηκαν της σύνταξης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.



Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι, δεν υπάρχουν συμφέροντα φυσικών και νομικών προσώπων, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων συμφερόντων, τα οποία επηρεάζουν την εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, πέραν όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

### 3.2 ΝΟΜΙΜΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΤΑΚΤΙΚΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ

#### 3.2.1 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές για τις Χρήσεις 2010 – 2012

Η Εταιρία συντάσσει και δημοσιεύει οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τις πρόνοιες των Δ.Α.Π./Δ.Π.Χ.Π. από την οικονομική χρήση 2007.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012 εγκρίθηκαν αντίστοιχα από τις από 14.04.2011, 28.2.2012 και 10.4.2013 Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της και έχουν ελεγχθεί για τη μεν χρήση 2010 από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881), για τις δε χρήσεις 2011 και 2012 από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Παναγιώτη Χριστόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 28481), αμφότεροι της ελεγκτικής Εταιρίας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315).

Τις προσυμφωνημένες διαδικασίες επί των Καταστάσεων Επενδύσεων με ημερομηνίες 30.6.2010 και 31.12.2010, καθώς και επί των καταστάσεων υπολογισμού της εσωτερικής λογιστικής αξίας (NAV) της μετοχής, έχει διενεργήσει ο Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής κ. Ιωάννης Λέος (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881) της ελεγκτικής Εταιρίας GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ.

Τις προσυμφωνημένες διαδικασίες επί των Καταστάσεων Επενδύσεων με ημερομηνίες 30.6.2011, 31.12.2011, 30.6.2012 και 31.12.2012, καθώς και επί των καταστάσεων υπολογισμού της εσωτερικής λογιστικής αξίας (NAV) της μετοχής, έχει διενεργήσει ο Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής κ. Παναγιώτης Χριστόπουλος (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 28481) της ελεγκτικής Εταιρίας GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ.

Οι εκθέσεις ελέγχου των εν λόγω δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων και οι εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2012 περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη σύμφωνη γνώμη της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας

Ο ανωτέρω ελεγκτές κκ Ι. Λέος (για τη χρήση 2010) και Π. Χριστόπουλος (για τις χρήσεις 2011 και 2012) δηλώνουν, ότι δεν υπήρξαν διαφωνίες μεταξύ αυτών και της Διοίκησης της Εταιρίας, καθώς και ότι η Εταιρία διαθέτει σύστημα εσωτερικού ελέγχου, το οποίο είναι επαρκές.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις χρήσεων 2010 – 2012, καθώς και η Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2012, μαζί με τις συνοδές εκθέσεις ελέγχου και ευρημάτων των Ορκωτών Ελεγκτών, περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, βρίσκονται στην διάθεση του επενδυτικού κοινού και είναι ανηρτημένες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας [www.migre.gr](http://www.migre.gr).



**3.2.2 Εκθέσεις Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή για τις Χρήσεις 2010 – 2012**

**Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2010, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία με βάση τα ΔΠΧΠ και συνοδεύονται από τις συγκριτικές Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2009.**

Αθήνα, 15 Φεβρουαρίου 2011

**Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών της, που αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2010, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και την περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

**Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

**Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις και όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της Εταιρίας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

**Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρίας και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Αναφορά επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

A) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43<sup>α</sup> του Κ.Ν 2190/1920

B) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Ιωάννης Γ. Λέος (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24881)

**Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2011 οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και συνοδεύονται από τις συγκριτικές οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2010 - 2011.**

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2012

**Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών της, που αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2011, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και την περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

**Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

**Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις και όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της Εταιρίας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

**Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρίας και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2011, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Αναφορά επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

A) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43<sup>α</sup> του Κ.Ν 2190/1920

B) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Παναγιώτης Χριστόπουλος (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481)

**Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2012 οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και συνοδεύονται από τις συγκριτικές οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2011 - 2012.**

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2013

**Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών της, που αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2012, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και την περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

**Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

**Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις και όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

**Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Αναφορά επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών θεμάτων**

A) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43<sup>α</sup> του Κ.Ν 2190/1920

B) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Παναγιώτης Χριστόπουλος (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481)

**Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2012 προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.»**

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2013

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρίας «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο της απόφασης 8/259/19.12.2002 και 10/566/26.10.2010 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999, σχετικά με την ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012. Η διοίκηση της Εταιρίας έχει την ευθύνη κατάρτισης της προαναφερόμενης Κατάστασης Επενδύσεων. Αναλάβαμε αυτήν την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

**Διαδικασίες:**

1. Εξετάσαμε την πληρότητα της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
2. Εξετάσαμε τη συνέπεια των πληροφοριών που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου» και «Τοποθεσία & Διεύθυνση» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων με τις αντίστοιχες πληροφορίες που παρατίθενται στην σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2012.
3. Συγκρίναμε τα ποσά τα οποία αναφέρονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης», με την αντίστοιχη εύλογη αξία κάθε ακινήτου όπως προέκυψε από την έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2012.
4. Συμφωνήσαμε το σύνολο της Αξία Αποτίμησης της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων με το σύνολο των κονδυλίων «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και «Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα» όπως αυτά αναφέρονται στην Ετήσια οικονομική Έκθεση της Εταιρίας για την χρήση 01.01.2012-31.12.2012.
5. Επιβεβαιώσαμε ότι οι Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από την Ετήσια Οικονομική Έκθεση του Ομίλου για τη χρήση 01.01.2012-31.12.2012, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.
6. Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

**Ευρήματα:**

- α) Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται για τον σκοπό αυτό από το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- β) Οι πληροφορίες που αναφέρονται στις στήλες «Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου» και «Τοποθεσία & Διεύθυνση» είναι συνεπείς με το περιεχόμενο της έκθεσης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2012.
- γ) Τα ποσά τα οποία αναφέρονται στην στήλη «Αξία Αποτίμησης» συμφωνούν με την αντίστοιχη εύλογη αξία κάθε ακινήτου όπως προέκυψε από την έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2012.
- δ) Το σύνολο της στήλης «Αξίας Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνεί με το άθροισμα των κονδυλίων «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και «Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα» όπως αυτά αναφέρονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρίας για τη χρήση 01.01.2012-31.12.2012.
- ε) Οι Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες που περιλαμβάνονται στη Κατάσταση Επενδύσεων έχουν ορθά εξαχθεί από την Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρίας για τη χρήση 01.01.2012-31.12.2012.
- στ) Οι υπολογισμοί που διενεργήθηκαν για την κατάρτιση της Κατάστασης Επενδύσεων είναι ορθοί.

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

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς σχετικό νομοθετικό πλαίσιο λειτουργίας της και το κανονιστικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που συνέταξε η Εταιρία για τη χρήση 01.01.2012 έως 31.12.2012 για την οποία εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση ελέγχου με ημερομηνία 29 Ιανουαρίου 2013.

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Παναγιώτης Χριστόπουλος (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481)

### **3.3 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2010 – 2012 ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1.1 – 31.3.2013**

Στην παρούσα ενότητα, παρουσιάζονται επιλεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2010-2012, καθώς και για την περίοδο 1.1 – 31.3.2013, όπως αυτά προκύπτουν από τις δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2010, 2011 και 2012 και της ενδιάμεσης περιόδου 01.01-31.03.2013 (οι οποίες συνοδεύονται από συγκριτικές της περιόδου 01.01-31.03.2012),, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012 εγκρίθηκαν αντίστοιχα από τις από 14.04.2011, 28.2.2012 και 10.4.2013 Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της και έχουν ελεγχθεί για τη μεν χρήση 2010 από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881), για τις δε χρήσεις 2011 και 2012 από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Παναγιώτη Χριστόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481), αμφότεροι της ελεγκτικής Εταιρίας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ». Οι οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 1.1-31.3.2012 & 1.1-31.3.2013 δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνεται η κατά 99,96% θυγατρική Egnatia Properties SA. Η Egnatia Properties SA είναι εταιρία ακινήτων με έδρα τη Ρουμανία, ιδιοκτήτης 2 επενδυτικών ακινήτων. Η Egnatia Properties SA, πέραν της μίσθωσης των 2 ακινήτων της, δεν έχει δραστηριότητες και δεν απασχολεί προσωπικό. Η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ ενσωματώνει τη θυγατρική της Egnatia Properties SA στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Επισημαίνεται, ότι η Εταιρία ενοποιεί τη θυγατρική Ρουμάνικη Egnatia Properties SA από την ημερομηνία απόκτησής της (23.7.2010).

Οι Οικονομικές Καταστάσεις είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εταιρίας Τζώρτζ 4, 10677, Αθήνα και στην ιστοσελίδα της Εταιρίας <http://www.migre.gr> στη θέση Χρηματοοικονομικά/Οικονομικές Καταστάσεις.

Στην παρούσα ενότητα, παρουσιάζονται χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2010 – 2012, όπως αυτά προκύπτουν από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π..



### 3.3.1 Επιλεγμένα Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων και Ενοποιημένης Κατάστασης Ταμειακών Ροών

('000 €)	2010	2011	2012	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
<b>Εσοδα από Μισθώματα</b>	<b>5.052</b>	<b>5.216</b>	<b>4.453</b>	<b>1.281</b>	<b>956</b>
Ζημίες από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	-3.538	-9.444	-12.636	0	0
Κέρδη / ζημίες από την πώληση ακινήτων	0	0	0	0	0
Άλλα Εσοδα	118	179	270	32	85
Εσοδα Τόκων	80	165	140	50	31
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>1.712</b>	<b>-3.885</b>	<b>-7.773</b>	<b>1.363</b>	<b>1.072</b>
Διοικητικά Έξοδα	483	436	430	93	90
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	198	430	445	99	110
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	432	399	476	123	84
Έξοδα Τόκων	482	621	579	116	81
Αποσβέσεις	128	106	40	14	8
<b>Σύνολο Εξόδων</b>	<b>1.722</b>	<b>1.991</b>	<b>1.971</b>	<b>445</b>	<b>372</b>
<b>Κέρδη / Ζημίες προ Φόρων</b>	<b>-10</b>	<b>-5.876</b>	<b>-9.744</b>	<b>918</b>	<b>700</b>
<b>Καθαρά Κέρδη / Ζημίες μετά από Φόρους</b>	<b>-532</b>	<b>-6.082</b>	<b>-9.943</b>	<b>861</b>	<b>647</b>
Αριθμός Μετοχών (τέλος χρήσης)	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000
Μέσος Σταθμικός Αριθμός Μετοχών (προσαρμοσμένος)	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000
<b>Καθαρά Κέρδη (Ζημίες) / Μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>-0,043</b>	<b>-0,493</b>	<b>-0,806</b>	<b>0,070</b>	<b>0,052</b>

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

- Τα κέρδη (ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη (ζημίες) με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών υπολογίζεται σύμφωνα με το Δ.Α.Π. 33 (IAS 33) και προσαρμόζεται για αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποιήσεις αποθεματικών ή/και μετρητά.
- Καθαρά κέρδη (ζημίες) / μετοχή: δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2010-2012 & ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, & ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις 01.01-31.03.2013, μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή
- Πηγές:
  - Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
  - Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Τα αποτελέσματα των χρήσεων 2010 – 2012 και της περιόδου 1.1-31.3.2013 έχουν συνοπτικά ως ακολούθως.

#### Κύκλος εργασιών

('000 €)	2010	2011	2012	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
<b>Εσοδα από Μισθώματα</b>	<b>5.052</b>	<b>5.216</b>	<b>4.453</b>	<b>1.281</b>	<b>956</b>
Ζημίες από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	-3.538	-9.444	-12.636	0	0
Κέρδη / ζημίες από την πώληση ακινήτων	0	0	0	0	0
Άλλα Εσοδα	118	179	270	32	85
Εσοδα Τόκων	80	165	140	50	31
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>1.712</b>	<b>-3.885</b>	<b>-7.773</b>	<b>1.363</b>	<b>1.072</b>

- Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
- Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

#### Εσοδα από Μισθώματα



## Ενημερωτικό Δελτίο

Για τη χρήση 2012, τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων ανήλθαν σε € 4.453.212, μειωμένα κατά 14,62% έναντι των μισθωτικών εσόδων € 5.215.600 για τη χρήση 2011. Η πτώση αυτή υπήρξε αποτέλεσμα των τροποποιήσεων, επαναδιαπραγματεύσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων.

Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων χρήσης 2011, ανήλθαν σε € 5.215.600 έναντι € 5.051.578 για τη χρήση 2010, παρουσιάζοντας αύξηση 3,25%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην πλήρη ενσωμάτωση της θυγατρικής Egnatia Properties SA (για ολόκληρη τη χρήση 2011).

Κατά το οικονομικό έτος 2010 η Εταιρία είχε καταγράψει ετήσια αύξηση 11,42% στα έσοδα από μισθώματα ακινήτων (€ 5.051.578 έναντι € 4.533.744). Η αύξηση αυτή οφείλεται αφενός στην ενσωμάτωση της θυγατρικής Egnatia Properties S.A και αφετέρου στην ωρίμανση μισθώσεων.

Κατά τα Α' τρίμηνο 2013 τα ενοποιημένα μισθωτικά έσοδα ανήλθαν στις 956 χιλ. €, μειωμένα κατά 25,4% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2012. Η πτώση αυτή υπήρξε αποτέλεσμα των τροποποιήσεων, επαναδιαπραγματεύσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων που έγιναν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2012. Συνεπεία των ανωτέρω, κατά το Α' τρίμηνο 2013 (σε σχέση με το Α' τρίμηνο 2012), το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων παρουσίαζε (α) μειωμένη πληρότητα και (β) χαμηλότερα μισθώματα λόγω των τροποποιήσεων που συμφωνήθηκαν με παλαιούς μισθωτές κατά τη διάρκεια του περασμένου έτους.

### Αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες

Από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες που εκτιμούν οι ορκωτοί εκτιμητές προέκυψε ζημία € 12.636.213 για το σύνολο της χρήσης 2012. Κατά τις προηγούμενες χρήσεις 2011 και 2010 ο όμιλος είχε εμφανίσει ζημία από την αναπροσαρμογή σε εύλογες ύψους € 9.444.130 για το 2011 και € 3.538.100 για το 2010 αντίστοιχα. Σημειώνεται, ότι οι ζημίες που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων σε εύλογες αξίες είναι λογιστικές και αποτυπώνονται, εκτός από τα αποτελέσματα χρήσης, στις οικονομικές καταστάσεις, στον λογαριασμό «αποθεματικά αναπροσαρμογής», μειώνοντας τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας.

### Στοιχεία Κατάστασης Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών

(000 €)	2010	2011	2012	1.1- 31.12.2012	1.1- 31.12.2013
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.752	3.275	2.797	788.043	499.060
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-2.549	30	102	71.212	-10.585
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-1.539	-2.190	-4.425	-3.448.667	-387.466

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

- *Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.*

### 3.3.2 Επιλεγμένα Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

(’000 €)	2010	2011	2012	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
Επενδυτικά Ακίνητα	70.390	60.946	53.575	60.946	53.610
Λοιπά Πάγια & Ακινήτοποιήσεις υπό Εκτέλεση	2.864	2.276	1.929	2.264	1.921
Σύνολο Παγίων	73.253	63.222	55.505	63.209	55.531
<b>Σύνολο μη-κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>73.275</b>	<b>63.226</b>	<b>55.510</b>	<b>63.214</b>	<b>55.537</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις	93	82	104	133	140
Λοιπά κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία		110	106	115	127
Διαθέσιμα	3.252	4.366	2.840	1.776	2.941
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	3.345	4.558	3.050	2.025	3.208
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>76.620</b>	<b>67.783</b>	<b>58.560</b>	<b>65.238</b>	<b>58.745</b>
Μετοχικό Κεφάλαιο	37.020	37.020	37.020	37.020	37.020
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>	<b>58.380</b>	<b>49.992</b>	<b>36.940</b>	<b>47.761</b>	<b>37.565</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Συνολικές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	7.551	7.393	7.146	7.393	7.090
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Συνολικές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	10.688	10.398	14.474	10.084	14.089
Σύνολο Υποχρεώσεων	18.239	17.791	21.620	17.477	21.179
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων &amp; Υποχρεώσεων</b>	<b>76.620</b>	<b>67.783</b>	<b>58.560</b>	<b>65.238</b>	<b>58.745</b>
Αριθμός Μετοχών (τέλος χρήσης)	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000
Μέσος Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών (προσαρμοσμένος)	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000
<b>Καθαρά Κέρδη (Ζημιές) / Μετοχή</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,49</b>	<b>-0,81</b>	<b>0,07</b>	<b>0,05</b>

- Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
- Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών υπολογίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33) και προσαρμόζεται για αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποιήσεις αποθεματικών ή/και μετρητά.
- Πηγή:
- Καθαρά κέρδη / μετοχή: δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2010-2012 & ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, & ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 01.01-31.03.2013, μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή
- Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2010-2011, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, και ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις περιόδου 01.01-31.03.2012 & 2013, μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή..

Τα βασικά στοιχεία του ισολογισμού της χρήσης 2012 έχουν συνοπτικά ως ακολούθως.

#### Επενδυτικά Πάγια & Συμμετοχές– Ανάπτυξη χαρτοφυλακίου

Κατά την 3ετία 2010 – 2012 οι επενδύσεις της Εταιρίας αφορούν (α) στην απόκτηση του 99,96% της ρουμανικής ανώνυμης Εταιρίας Egnatia Properties SA τον Αύγουστο 2010 και (β) στην αγορά 2 επενδυτικών ακινήτων στην Αθήνα στις 31.12.2012.

Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση της Egnatia Properties SA ανήλθε σε € 20.000, αφού ελήφθησαν υπόψη το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις της Egnatia Properties SA. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία των 2 ακινήτων της Egnatia Properties SA ήταν κατά την ημερομηνία εξαγοράς της € 7.708.000.

Στις 31.12.2012 η Εταιρία αγόρασε 2 επενδυτικά ακίνητα (αυτοτελή κτίρια γραφείων). Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε 5.202.000 € (πλέον συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα € 64.086), ισούται με την αξία αποτίμησης των εν λόγω ακινήτων που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και είναι καταβλητέο έως την 1η Ιουλίου 2013.

## Ενημερωτικό Δελτίο

Κατόπιν τούτου, στις 31/12/2012 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από 36 ακίνητα (συμπεριλαμβάνονται τα 2 ακίνητα μέσω της Ρουμανίας), μικτής εκμισθωμένης επιφάνειας 28.077 τμ και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) € 53.575.452.

### Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία

Η Εταιρία είχε προχωρήσει στην αγορά 170.000 μετοχών της εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών «TRASTOR ΑΕΕΑΠ» στις 24 & 25 Φεβρουαρίου 2011 έναντι ποσού € 135.200. Η αποτίμηση των μετοχών αυτών ήταν € 106.250 στις 31.12.2012 και 109.990 στις 31.12.2011. Η προκύπτουσα διαφορά αποτίμησης καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

Κατά την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία είχε στο χαρτοφυλάκιο της 167.500 μετοχές.

### Απαιτήσεις - επισφάλειες

Η Εταιρία, κατά την 31.12.2012, δεν είχε επισφάλειες, καθότι όλες οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις του ομίλου είναι εξυπηρετούμενες.

### Δανεισμός και Χρηματοδότηση Επενδύσεων

Οι επενδύσεις του ομίλου έχουν χρηματοδοτηθεί στο μεγαλύτερο μέρος τους με ίδια κεφάλαια και σε μικρότερο βαθμό με τραπεζικό δανεισμό. Στο τέλος της χρήσης 2012 ο συνολικός τραπεζικός δανεισμός ανερχόταν σε € 14.557.421, αναλυόμενος σε βραχυχρόνιο € 8.214.333 και σε μακροπρόθεσμο 6.343.088. Ο συνολικός δανεισμός αποτελεί το 24,86% του συνολικού ενεργητικού. Διευκρινίζεται, ότι σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οι ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να προχωρούν σε δανεισμό στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής των έως το 50% του συνολικού ενεργητικού.

Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αφορούν μακροπρόθεσμο δάνειο (λήξης 2037) της θυγατρικής εταιρίας Egnatia Properties SA στην Ρουμανία. Αναφορικά με τον βραχυπρόθεσμο δανεισμό αυτός αφορά αλληλόχρεο δάνειο ύψους € 7.600.000 που έχει χορηγηθεί στην μητρική εταιρία MIGRE και ποσό € 475.000 που αφορά αλληλόχρεο ανοιχτό λογαριασμό της θυγατρικής Egnatia Properties SA και € 139.333 που αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος του μακροπρόθεσμου δανείου της θυγατρικής.

Η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας στο τέλος της χρήσης 2012 αξιολογείται ως ακολούθως:

- Η μόχλευση της Εταιρίας, σε μητρικό επίπεδο, είναι χαμηλή, καθώς τα δάνεια ανερχονται στο 14,85% του ενεργητικού της. Σε ενοποιημένο επίπεδο, μαζί με τη θυγατρική Egnatia Properties SA, ο συνολικός δανεισμός αποτελεί το 24,86% του συνολικού ενεργητικού.
- Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρίας (δάνεια μείον διαθέσιμα) σε μητρικό επίπεδο ανερχόταν σε 5.216.200 € στις 31.12.2012, δηλαδή μόλις στο 10,19% του ενεργητικού. Σε ενοποιημένο επίπεδο, ο καθαρός δανεισμός αποτελεί το 20,01% του ενεργητικού.
- Η Εταιρία είναι κερδοφόρος (λειτουργική κερδοφορία) και έχει θετικές ταμειακές ροές.

Η Εταιρία πρόκειται να αντικαταστήσει τον βραχυπρόθεσμο δανεισμό με 4ετές ομολογιακό δάνειο. Η Εταιρία υπέγραψε σχετική σύμβαση με την Εμπορική Τράπεζα τον Δεκέμβριο του 2012. Το ομολογιακό δάνειο δεν έχει εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου λόγω της προσωρινής αδυναμίας της Κυπριακής Εμπορικής Bank – Cyprus Ltd να εκταμιεύσει τη συμμετοχή της στο δάνειο ως επακόλουθο της απαγόρευσης διακίνησης κεφαλαίων από την Κύπρο που επεβλήθη στις 22.3.2013.

Κατά την περίοδο 1.1 – 31.3.2013 δεν υπήρξε καμία αξιοσημείωτη μεταβολή στην οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, ώστε να διαφοροποιούνται ουσιαστικά τα ανωτέρω στοιχεία των οικονομικών της καταστάσεων. Ειδικότερα, η Εταιρία δεν προχώρησε σε νέες επενδύσεις, τα δε βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δανειά της εξυπηρετούνται κανονικά.

### 3.3.3 Φορολογικός Έλεγχος

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση που έληξε την 31.12.2007, τα δε οικονομικά στοιχεία της κρίθηκαν οριστικά. Ειδικότερα σημειώνεται ότι η Εταιρία για τη χρήση 2007 τακτοποιήθηκε με φορολογικό έλεγχο επί όλων των φορολογικών αντικειμένων. Ο φορολογικός αυτός έλεγχος έκρινε τα

τηρηθέντα βιβλία επαρκή και ακριβή και προσδιόρισε τα αποτελέσματα της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου όπως αυτά προκύπτουν από τα τηρηθέντα βιβλία, με την προσθήκη σ' αυτά λογιστικών διαφορών. Από τον φορολογικό έλεγχο προέκυψαν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις συνολικού ποσού € 10.072,57 έναντι του οποίου η Εταιρία είχε σχηματίσει, κατά την χρήση 2006, σχετική πρόβλεψη ποσού € 8.000,00. Με τη διαφορά ποσού € 2.072,57 επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα της χρήσης 2008. Επί των λοιπών φορολογικών αντικειμένων δεν προέκυψαν διαφορές. Τα αποτελέσματα του ανωτέρω φορολογικού ελέγχου έχουν καταστεί οριστικά.

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2008 έως 2010. Η Διοίκηση της Εταιρίας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις 2008 – 2010, καθότι ως επακόλουθο του φορολογικού καθεστώτος των ΑΕΕΑΠ, η φορολογική υποχρέωση δεν προκύπτει πλέον με βάση τα κέρδη της Εταιρίας αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της (βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων). Συνεπώς η Εταιρία δεν διενεργεί πλέον προβλέψεις διαφορών φορολογικού ελέγχου.

Η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές «GRANT THORNTON ΑΕ» για την χρήση 2011 στα πλαίσια της νομοθεσίας για τη διαπίστωση της φορολογικής συμμόρφωσης της Εταιρίας και τη χορήγηση φορολογικού πιστοποιητικού (Ν. 2238/1994, άρθρ. 82, παρ 5). Όπως βεβαιώνουν στη σχετική τους έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης οι ανωτέρω ορκωτοί ελεγκτές – λογιστές, στον φορολογικό έλεγχο δεν προέκυψαν φορολογικές διαφορές, το δε πιστοποιητικό χορηγήθηκε με σύμφωνη γνώμη.

Ο φορολογικός έλεγχος για τη χορήγηση πιστοποιητικού για τη χρήση 2012 δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι και την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Η Εταιρία θεωρεί, ότι για τη χρήση 2012 έχει πλήρως συμμορφωθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, με τις ισχύουσες φορολογικές διατάξεις και ότι δεν αναμένεται να προκύψουν φορολογικές διαφορές.

Η Εταιρία είναι φορολογικά ενήμερη έναντι του ελληνικού Δημοσίου και ασφαλιστικά ενήμερη έναντι των οικείων ασφαλιστικών φορέων.

Η θυγατρική εταιρία της Ρουμανίας φορολογείται στο εισόδημά της, βάσει φορολογικού συντελεστή 16% . Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

### 3.4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

#### 3.4.1 Ιστορικό και ανάπτυξη της Εταιρίας

Η Εταιρία συστάθηκε το 1999 με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΑΓΡΟΤΙΚΗ – ΛΑΤΟΜΙΚΗ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», δυνάμει της υπ' αριθμ. 9.720/30.9.1999 πράξης του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Στεφανάκου όπως αυτή διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 9.873/1.11.1999 πράξη του ως άνω Συμβολαιογράφου, εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 28495/4.11.99 απόφαση της Νομάρχου Αθηνών και δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 8890/5.11.1999 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Σήμερα η επωνυμία της Εταιρίας είναι «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», ο διακριτικός της τίτλος «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.» και η έδρα της ο Δήμος Αθηναίων.

Η Εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Μ.Α.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό 44270/01/Β/99/595 και η διάρκεια της έχει οριστεί εκατό (100) έτη από την καταχώρησή της στο Μ.Α.Ε.

Η Εταιρία εισήχθη στο Χρηματιστήριο Αθηνών τον Ιούλιο του 2009. Για τον σκοπό αυτό η Εταιρία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με δημόσια προσφορά και με τη διάθεση 2.500.000 νέων μετοχών προς 4,00 € / μετοχή. Οι μετοχές της Εταιρίας ξεκίνησαν τη διαπραγμάτευσή τους στην κατηγορία της Μικρής / Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης στις 23 Ιουλίου 2009.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού της Εταιρίας (εφεξής το «Καταστατικό»), όπως τροποποιήθηκε με την από 03.10.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας, ο αποκλειστικός σκοπός της Εταιρίας είναι «η απόκτηση και διαχείριση α) ακίνητης περιουσίας, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και (β) μέσω χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν.3283/2004, όπως αυτά εκάστοτε ισχύουν.

Η Εταιρία εποπτεύεται από το Υπουργείο Ανάπτυξης και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 άδεια λειτουργίας της. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τους Νόμους 4141/2013 και 2992/2002, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρίας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες και από ρυθμίσεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, διαφόρων αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002 και 13/350/31.08.2005 Αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

Τα γραφεία της Εταιρίας είναι ιδιόκτητα, βρίσκονται επί της οδού Τζωρτζ 4 106 77 Αθήνα, τηλ.: 210 3300093.

### 3.4.2 Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρίας - Επενδύσεις

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» ήταν η αγορά και η μίσθωση ακινήτων. Ο καταστατικός σκοπός της Εταιρίας κατά την ίδρυση της ήταν «η διενέργεια κτηματικών συναλλαγών πάσης εργασίας, δηλαδή η αγορά οικισμών, αγροτικών εκτάσεων, κτιρίων, διαμερισμάτων προς διαμόρφωση, πώληση, ανοικοδόμηση, διαχείριση και εκμετάλλευση πάσης φύσης, καθώς και πολλές άλλες δραστηριότητες, όπως η συμμετοχή σε διαγωνισμούς για την ανάληψη και εκτέλεση ιδιωτικών ή δημόσιων έργων και σε εταιρείες επενδύσεων και χαρτοφυλακίου, η εμπορία οικοδομικών υλικών, η επένδυση χρηματικών διαθέσιμων σε κινητές αξίες, η επέκταση σε τουριστικές δραστηριότητες, η καλλιέργεια και εμπορία αγροτικών προϊόντων και ειδών διατροφής αλλά και η κοινοπραξία και ο συνεταιρισμός με ομοειδείς εταιρείες». Την 31.12.2006 η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» είχε στην ιδιοκτησία της επτά (7) ακίνητα συνολικής αξίας € 8.244 χιλ. περίπου.

Με την από 27.08.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» μετονομάστηκε σε «MIG REAL ESTATE Α.Ε.», προκειμένου να σηματοδοτήσει την είσοδο στο μετοχικό της κεφάλαιο ως στρατηγικού εταίρου της «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», η οποία πραγματοποιήθηκε με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με έκδοση 1.200.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μια και την διάθεσή τους στη «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» έναντι ποσού € 21,67 η κάθε μια.

Με την από 03.10.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας και στα πλαίσια συμμόρφωσης της προς το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. τροποποιήθηκε περαιτέρω το καταστατικό της ορίζοντας ως αποκλειστικό σκοπό της την απόκτηση και διαχείριση: α) ακίνητης περιουσίας, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν.2778/1999 και β) μέσω χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν. 3283/2004, ως ανωτέρω εκάστοτε ισχύουν. Επίσης με την ίδια απόφαση τροποποιήθηκε και η επωνυμία της ώστε να συμπεριληφθεί σε αυτή η νέα δραστηριότητα της σύμφωνα με το Νόμο.

Τον Οκτώβριο του 2007, η Εταιρία υπέβαλε αίτηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για τη μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς προχώρησε στις 13.12.2007 στην παροχή άδειας για τη



μετατροπή της «MIG REAL ESTATE A.E.» σε Α.Ε.Ε.Α.Π. με την επωνυμία «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».

Σε συνέχεια της μετατροπής της σε ΑΕΕΑΠ η Εταιρία αξιοποίησε τις δυνατότητες του θεσμικού πλαισίου των ΑΕΕΑΠ, ανέπτυξε το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της και κατέγραψε εντυπωσιακή αύξηση στα οικονομικά της μεγέθη.

- Στις 31.12.2007 το χαρτοφυλάκιο της νεοσύστατης ΑΕΕΑΠ περιελάμβανε 10 επενδυτικά ακίνητα.
- Κατά τη χρήση 2008 η Εταιρία προχώρησε στην αγορά 20 νέων επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 37,3 εκατ.
- Το 2009 αποκτήθηκαν 2 επενδυτικά ακίνητα έναντι € 1,1 εκατ., ανεβάζοντας τον αριθμό των επενδυτικών ακινήτων σε 32.
- Κατά το 2010 η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ δεν προχώρησε στην αγορά επενδυτικών ακινήτων στην Ελλάδα. Όμως, στο πλαίσιο της στρατηγικής της για ανάπτυξη στο εξωτερικό, η Εταιρία προχώρησε τον Αύγουστο 2010 στην απόκτηση του 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής ανώνυμης Εταιρίας Egnatia Properties SA, ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπία Μάρε, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 3.303,00 τμ.  
Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση της παραπάνω συμμετοχής καθορίστηκε σε € 20.000, αφού ελήφθησαν υπόψη το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις της Egnatia Properties SA. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία των 2 ακινήτων της Egnatia Properties SA ήταν κατά την ημερομηνία εξαγοράς της € 7.708.000.
- Κατά την χρήση 2011 η Εταιρία δεν προχώρησε σε κινήσεις αγοράς επενδυτικών ακινήτων στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Η στάση αναμονής είναι αποτέλεσμα της στρατηγικής της για την ελαχιστοποίηση των κινδύνων που απορρέουν από το υφιστάμενο αβέβαιο μακροοικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον στην Ελλάδα.
- Τον Δεκέμβριο 2012 η Εταιρία αγόρασε 2 επενδυτικά ακίνητα (αυτοτελή κτίρια γραφείων) έναντι € 5.2 εκατ.  
Ετσι, στις 31.12.2012, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιελάμβανε τριάντα τέσσερα (34) ακίνητα στην Ελλάδα με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 25.628,84 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία € 46.880.000, με βάση την αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών (εφεξής το «Σ.Ο.Ε.»). Επιπρόσθετα, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιλαμβάνει τη συμμετοχή στη Ρουμανική Egnatia Properties SA.

Η Εταιρία εισήχθη στο Χρηματιστήριο Αθηνών τον Ιούλιο του 2009. Για τον σκοπό αυτό η Εταιρία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με δημόσια προσφορά και με τη διάθεση 2.500.000 νέων μετοχών προς 4,00 € / μετοχή. Η δημόσια προσφορά (η μοναδική από το έτος 2009 έως σήμερα) έλαβε χώρα τον Ιούλιο του 2009 και υπερκαλύφθηκε κατά 4,54 φορές από 10.795 νέους μετόχους. Οι μετοχές της Εταιρίας ξεκίνησαν τη διαπραγμάτευσή τους στην κατηγορία της Μικρής / Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης στις 23 Ιουλίου 2009. Σήμερα η Εταιρία διαπραγματεύεται στην κατηγορία Γενικής Διαπραγμάτευσης (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

### 3.5 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

#### 3.5.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και μέσω των χρηματαγοράς, δεδομένου ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα αποτελεί τον αποκλειστικό σκοπό της Εταιρίας κατά το Νόμο, μη επιτρεπόμενης της άσκησης, είτε κατά κύριο λόγο είτε δευτερευόντως, οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας. Στην έννοια του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας υπάγονται και τα κινητά και ακίνητα που η Εταιρία χρησιμοποιεί προς εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της.

Η Εταιρία, με την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, στοχεύει στη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου με νέες επενδύσεις σε επενδυτικά ακίνητα και στη μεγιστοποίηση της απόδοσής του. Στην έννοια «διαχείριση χαρτοφυλακίου» περιλαμβάνεται τόσο η διαχείριση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων (ακίνητη περιουσία ή μέσα χρηματαγοράς) σε στρατηγικό επίπεδο, όσο και η καθημερινή διαχείριση και παρακολούθηση των θεμάτων που σχετίζονται με τις επενδύσεις της.



## Ενημερωτικό Δελτίο

Η Εταιρία παρακολουθεί τον κλάδο της εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας αποσκοπώντας στην αναγνώριση και αξιολόγηση των προοπτικών συνεργασίας με υποψήφιους μελλοντικούς ενοικιαστές, αγοραστές ή επενδυτές με άξονα την αξιόπιστη και επωφελή επιχειρηματική συνεργασία.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας κατά την περίοδο 2010 - 2012.

(ποσά σε €)	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων Ελλάδος	62.589.709	53.295.579	45.935.452
συν Ιδιοχρησιμοποιούμενο Ακίνητο	2.793.291	2.246.421	1.912.548
Αποτίμηση Ακινήτων Ελλάδος	65.383.000	55.542.000	47.848.000
Καθαρή Θέση Θυγατρικής Egnatia Properties SA	473.999	788.281	721.477
Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Ελλάδος & Συμμετοχής	65.856.999	56.330.281	48.569.477
Αριθμός Επενδυτικών Ακινήτων Ελλάδος	32	32	34
Αριθμός Επενδυτικών Ακινήτων Ρουμανίας	2	2	2
Συνολική Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ)	27.515,5	27.515,5	29.066,8

Πηγή: στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, δημοσιευμένα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τις καταστάσεις επενδύσεων ετών 2010-2012.

Την 31.12.2012, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας στην Ελλάδα περιελάμβανε τριάντα τέσσερα (34) ακίνητα με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 25.763,83 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία € 47.848.000, με βάση την αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών (ΣΟΕ) με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2012. Τμήμα του ενός ακινήτου (854,47 τμ) ιδιοχρησιμοποιείται από την Εταιρία για τη στέγαση των γραφείων και της έδρας της. Επιπρόσθετα, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιλαμβάνει τη συμμετοχή στη Ρουμάνικη Egnatia Properties SA, ιδιοκτήτριας 2 ακινήτων συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 3.303,00 τμ.

Από την 1.1.2013 έως την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν γίνει αγορές ή πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων και, ως εκ τούτου, δεν έχει επέλθει καμία μεταβολή στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων και στη συνολική εκμισθώσιμη επιφάνειά του.

### 3.5.2 Διάρθρωση Χαρτοφυλακίου

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την κατανομή του χαρτοφυλακίου με κριτήρια τη χρήση (γραφειακοί χώροι, αμιγώς τραπεζικά καταστήματα και εμπορικά καταστήματα) και τη γεωγραφική διασπορά. Ο διαχωρισμός των ακινήτων στις ανωτέρω 3 χρήσεις είναι δυναμικός: ορισμένα ακίνητα που στο παρελθόν λειτουργούσαν ως τραπεζικά καταστήματα έχουν σήμερα εμπορική χρήση.

#### Α) Ως προς την κατηγορία ακινήτων

Κατά την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου, το χαρτοφυλάκιο των 36 ακινήτων στην Ελλάδα και τη Ρουμανία παρουσίαζε την ακόλουθη κατανομή:

(ποσά σε €)	Αριθμός Μισθωμένων Ακινήτων	Αποτίμηση ΣΟΕ 31.12.2012	% συνόλου	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ)	% συνόλου
Γραφειακοί Χώροι	10	30.883.000	57,6%	15.554	55,1%
Αμιγώς Τραπεζικά Καταστήματα	15	14.040.452	26,2%	6.018	21,3%
Εμπορικά Ακίνητα	11	8.654.000	16,2%	6.640	23,5%
Σύνολο	36	53.577.452	100%	28.212	100%

Πηγή: στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία.

**Β) Ως προς την προέλευση των μισθωμάτων ανά κατηγορία ακινήτων**

Το 60% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από χώρους γραφείων, το 30,4% από τραπεζικά καταστήματα και το 9,6% από εμπορικούς χώρους (συμπεριλαμβανομένων των δωμάτων των ακινήτων στο Μαρούσι και στο Αιγάλεω).

(ποσά σε €)	Αριθμός Ακινήτων	Ετησιοποιημένα Εσοδα	% συνόλου
Γραφειακοί Χώροι	10	2.328.821	60,00%
Αμιγώς Τραπεζικά Καταστήματα	15	1.180.498	30,42%
Εμπορικά Ακίνητα	11	371.766	9,58%
<b>Σύνολο</b>	<b>36</b>	<b>3.881.085</b>	<b>100%</b>

Πηγή: στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία.

**Γ) Ως προς τη γεωγραφική κατανομή**

Τα 26 από τα 36 ακίνητα του Ελληνικού χαρτοφυλακίου βρίσκονται στην Αθήνα και την ευρύτερη περιοχή της Αττικής. Τα ακίνητα αυτά αντιπροσωπεύουν το 78,3% της συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας του χαρτοφυλακίου.

**3.5.3 Επενδυτική Πολιτική και Στόχοι**

Οι ΑΕΕΑΠ απευθύνονται κυρίως σε μεσο-μακροπρόθεσμους επενδυτές, οι οποίοι επιδιώκουν την έκθεσή τους στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων έμμεσα, μέσω επένδυσης στη χρηματιστηριακή αγορά, και αποβλέπουν σε μερισματική και κεφαλαιακή απόδοση χωρίς την ανάληψη υψηλού κινδύνου.

Η επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρίας, ως ΑΕΕΑΠ, έγκειται στην συνεχή και ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, στην αναζήτηση επενδυτικών ευκαιριών στην Ελλάδα και το εξωτερικό και στην χρηματοδότηση των επενδύσεων με το βέλτιστο χρηματοδοτικό μίγμα ιδίων / ξένων κεφαλαίων στο διαρκώς μεταβαλλόμενο διεθνές μακρο- και μικροοικονομικό περιβάλλον.

Η Εταιρία επιδιώκει τον στόχο της επίτευξης αξιόλογων αποδόσεων μέσω της απόκτησης ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής, κυρίως σε μεγάλες αστικές περιοχές της Ελλάδας και, δευτερευόντως στο εξωτερικό, σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή σε τρίτες χώρες.

Η στρατηγική της Εταιρίας περιλαμβάνει, ενδεικτικά, τους ακόλουθους στόχους:

- Η Εταιρία ενδέχεται να αποκτήσει δικαιώματα επί ακινήτων από κοινού με άλλα νομικά πρόσωπα ή εμμέσως, συμμετέχοντας σε Εταιρείες Ειδικού Σκοπού, με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών επιβάλλονται από το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π.
- Βελτιστοποίηση της κεφαλαιακής της δομής μέσω της αξιοποίησης των δυνατοτήτων που προσφέρει το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ και που επιτρέπει, μεταξύ άλλων, δανεισμό μέχρι το 75% της αξίας του συνολικού ενεργητικού για την απόκτηση, αξιοποίηση και ανάπτυξη ακινήτων, καθώς επίσης και τη δημιουργία θυγατρικών εταιριών ακινήτων.
- Η χρήση δανεισμού εξετάζεται ανάλογα με τις εκάστοτε συνθήκες που επικρατούν στις κεφαλαιαγορές και σε σχέση με την προσδοκώμενη απόδοση επενδύσεων. Προς το παρόν ο συνολικός δανεισμός της Εταιρίας ανέρχεται στο 24,86% του ενεργητικού.
- Για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου του χαρτοφυλακίου ακινήτων επιδιώκεται ο γεωγραφικός καταμερισμός των επενδύσεων στην Ελλάδα και το εξωτερικό σε συνδυασμό με την κατανομή επενδύσεων σε ακίνητα διαφορετικής κατηγορίας (γραφεία, τραπεζικά και εμπορικά καταστήματα) και μεγέθους.
- Η διερεύνηση επενδύσεων σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή σε τρίτες χώρες θα επιδιωχθεί υπό προϋποθέσεις (οικονομική ανάπτυξη των χωρών, ιδιαιτερότητες των τοπικών αγορών ακινήτων, μισθωτικές αποδόσεις σε συνάρτηση με τα φορολογικά καθεστάτα) και με την τήρηση αυστηρών επενδυτικών κριτηρίων (αγορά υψηλής προβολής ακινήτων, εκμίσθωση σε ελκυστικές αποδόσεις και σε φερέγγυους μισθωτές.
- Βασικός στόχος της εκμίσθωσης των ακινήτων είναι η προστασία από τον πληθωρισμό μέσω της διασφάλισης ετήσιων αυξήσεων σε ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο από το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

## Ενημερωτικό Δελτίο

- Η αξιολόγηση, υπό προϋποθέσεις και κατά περίπτωση, προγραμμάτων ανάπτυξης ή επέκτασης ακινήτων, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που θέτει το νομοθετικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ.
- Στα πλαίσια της ενεργής διαχείρισης του χαρτοφυλακίου των ακινήτων θα εξετάζεται και η πώληση ακινήτων όταν ανακύβουν ευκαιρίες στην αγορά που να συνάδουν με τους επενδυτικούς της στόχους και την επενδυτική της πολιτική.

Η αξιολόγηση δυνητικών επενδύσεων σε ακίνητα γίνεται με πολλαπλά κριτήρια, μεταξύ άλλων:

- τρέχουσες και πιθανές εμπορικές ή βιομηχανικές χρήσεις του ακινήτου,
- η κατάσταση, η ποιότητα σχεδιασμού, οι εγκαταστάσεις, η κατασκευή και άλλα χαρακτηριστικά, με το προτίμηση προς υψηλής ποιότητας κτίρια πρόσφατης κατασκευής ή ανακαινισμένα,
- η γεωγραφική περιοχή, με προτίμηση προς τις αστικές περιοχές υψηλού προφίλ και με ελκυστικά δημογραφικά χαρακτηριστικά,
- η στρατηγική τοποθεσία εντός του εμπορικού πνεύμονα της αστικής περιοχής, όπου μελετάται η επένδυση, ή η εγγύτητα σε περιοχές που αναπτύσσονται ταχύτατα,
- οι τρέχουσες και οι αναμενόμενες οικονομικές συνθήκες των τοπικών και περιφερειακών αγορών ακινήτων,
- το κόστος κτήσης, συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους που συνδέεται με τη χρηματοδότηση και τη διαμόρφωση του ακινήτου
- το κόστος της αρχικής επένδυσης σε σχέση με τις αναμενόμενες ταμειακές ροές και τη στοχευόμενη απόδοση του ακινήτου,
- η δυνατότητα, οι νέες επενδύσεις να αυξήσουν την απόδοση του χαρτοφυλακίου και να βελτιώσουν τις ταμειακές ροές,
- το μέγεθος ακινήτου και τα χαρακτηριστικά των μισθωτών (αξιοπιστία και φερεγγυότητα),
- τρέχοντα και ιστορικά ποσοστά πληρότητας, με προτίμηση στα ακίνητα με υφιστάμενους μισθωτές ή μισθωτές που έχουν ήδη εντοπιστεί,
- η υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης των υφισταμένων μισθώσεων, με προτίμηση στις μισθώσεις με μεγάλη εναπομένονσα διάρκεια,
- άλλα χαρακτηριστικά υφισταμένων μισθωτών
- το ενδεχόμενο έκθεσης της επένδυσης σε πιθανά προβλήματα (πχ πολεοδομικά, περιβαλλοντικά),
- η μελλοντική αντιμετώπιση επιπτώσεων από την εφαρμογή φορολογικών νόμων.
- Βάσει των ανωτέρω κριτηρίων εκτιμάται η προσδοκώμενη απόδοση της κάθε επένδυσης σε σχέση με τον βαθμό κινδύνου.

Οι επενδυτικές αποφάσεις της Εταιρίας λαμβάνονται από την Επενδυτική της Επιτροπή, η οποία έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Γνωμοδότηση επί του τρόπου διαχείρισης των διαθεσίμων της Εταιρίας που προκύπτουν από έσοδα από μισθώματα,
- Γνωμοδότηση επί των αγορών και των πωλήσεων ακινήτων.
- Γνωμοδότηση επί της ρευστοποίησης επενδύσεων με βάση τις προσδοκώμενες αποδόσεις κάθε επένδυσης.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται σήμερα από τα ακόλουθα τρία μέλη: κ.κ. Ηλία Βολονάση, Πρόεδρο Δ.Σ., Ιωάννη Αραγιώργη, Αντιπρόεδρο Δ.Σ και Διευθύνοντα Σύμβουλο, και Βενετσιάνο Κάκκαβα, ιδρυτικό μέτοχο της Εταιρίας.

Έτσι, από την ίδρυσή της έως σήμερα η Εταιρία, αξιοποιώντας τα πλεονεκτήματα του θεσμικού πλαισίου των ΑΕΕΑΠ, πέτυχε να αναπτύξει ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων υψηλής ποιότητας (από 7 ακίνητα στο τέλος του 2007 σε 36 ακίνητα στο τέλος του 2012), εφαρμόζοντας στην επενδυτική πολιτική της αυστηρά κριτήρια αξιολόγησης και εξετάζοντας αποκλειστικά (α) ακίνητα υψηλής ποιότητας που βρίσκονται σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας ή σε ανερχόμενες περιοχές με ιδιαίτερη δυναμική ανάπτυξης και (β) ακίνητα με υφιστάμενους ή ήδη εντοπισμένους μισθωτές υψηλής φερεγγυότητας.

### 3.5.4 Το Νομοθετικό Πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ

### 3.5.4.1 Γενικές Ρυθμίσεις

#### Νομοθετικές ρυθμίσεις των 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, την αρμόδια Νομαρχία ή μετά την εισαγωγή των μετοχών τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών, το Υπουργείο Ανάπτυξης.

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας διέπονται κυρίως από τις διατάξεις των άρθρων 21 έως 31 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4141/2013) και τις διατάξεις του 2190/1920. Εκτός από την ελληνική χρηματιστηριακή νομοθεσία που εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, η Εταιρία υπόκειται επίσης σε διάφορες ρυθμιστικές διατάξεις, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, συμπεριλαμβανομένων των αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/249/25.07.2002, 13/350/31.8.2005 και 8/259/19.12.2002. Σύμφωνα με δήλωσή της, η Εταιρία συμμορφώνεται απόλυτα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει).

Τα κύρια χαρακτηριστικά του κανονιστικού πλαισίου των ΑΕΕΑΠ περιγράφονται κατωτέρω:

#### Δραστηριότητα των ΑΕΕΑΠ – Γενικό Πλαίσιο

Η διαχείριση του χαρτοφυλακίου ΑΕΕΑΠ αποσκοπεί στην μεγιστοποίηση της συνολικής αξίας του. Η αξία των επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ αποτιμάται στο τέλος κάθε χρήσης και η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο, εξαιρουμένης της πρώτης Κατάστασης Επενδύσεων που μπορεί να έχει διάρκεια μεγαλύτερη του εξαμήνου. Η εν λόγω Κατάσταση Επενδύσεων περιλαμβάνει περιγραφή κάθε ακινήτου καθώς και δεδομένα χρήσης, εμπορικής και αντικειμενικής αξίας κλπ. Η αποτίμηση διενεργείται από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά από ορκωτό εκτιμητή του Σ.Ο.Ε.

Κατά την αγορά ή πώληση ακινήτων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεσμεύονται από σχετική έκθεση εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. για το εκάστοτε υπό εξέταση ακίνητο. Στην περίπτωση αγοράς ακινήτου, το τίμημα που θα καταβάλλουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να είναι υψηλότερο μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την αξία που προσδιορίζεται από την παραπάνω έκθεση ενώ στην περίπτωση πώλησης ακινήτου, το τίμημα που θα λάβουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την προσδιορισθείσα αξία.

Βασική πηγή εσόδων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτελεί η εισπραχθείσα ενοικίων. Σε περίπτωση επένδυσης σε κινητές αξίες, τα μερίσματα που διανέμονται από τις εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτελούν μια επιπλέον πηγή εσόδων. Τέλος, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. καταγράφουν κέρδη αν κάποιο ακίνητο πωληθεί σε αξία μεγαλύτερη από την αξία κτήσης του ή την αναπόσβεστη αξία του, εφόσον οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πραγματοποιούν αποσβέσεις.

Επισημαίνεται ότι, για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. διενεργούνται αποσβέσεις μόνο στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο δεν δημιουργούνται αποσβέσεις, αλλά αποτιμήσεις της αξίας των από ανεξάρτητο εκτιμητή. Οι τυχόν υπεραξίες ή υποαξίες που διαμορφώνονται να ενσωματώνονται στα αποτελέσματα.

Τέλος, το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., τις υποχρεώνει στη διαμόρφωση διασποράς στο χαρτοφυλάκιο τους μέσω του ορισμού της αξίας κάθε ακινήτου μέχρι το 25% της συνολικής αξίας των επενδύσεών τους.

#### Πλεονεκτήματα επένδυσης σε ΑΕΕΑΠ σε σχέση με την άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία

Οι επενδύσεις σε Α.Ε.Ε.Α.Π. παρουσιάζουν σημαντικά πλεονεκτήματα σε σχέση με την άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία, τα σημαντικότερα των οποίων αναλύονται κατωτέρω:

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απολαμβάνουν σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα όπως π.χ. πλήρη απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά ακινήτων από το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας, καθώς και εξάντληση κάθε λοιπής φορολογικής υποχρέωσης της εταιρίας προς το δημόσιο με την καταβολή ετήσιου φόρου 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα επί του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα, πλέον των

διαθεσίμων τους. Το ανωτέρω ευνοϊκό φορολογικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. δίνει τη δυνατότητα για μερισματική πολιτική με διανομή υψηλού ποσοστού των καθαρών κερδών στους μετόχους. Έτσι, η μετά από φόρους απόδοση που μπορεί να πραγματοποιήσει ο μέτοχος μίας ΑΕΕΑΠ μπορεί να είναι κατά περίπτωση υψηλότερη από την καθαρή μισθωτική απόδοση που μπορεί να πετύχει ένας ιδιώτης μέσω της άμεσης επένδυσης σε ακίνητα.

Η επίτευξη υψηλών αποδόσεων επιδιώκεται μέσω της αποτελεσματικής διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων.. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. στελεχώνονται από πρόσωπα με τεχνογνωσία και εμπειρία ώστε να γίνεται η καλύτερη δυνατή διαχείριση του χαρτοφυλακίου τους.

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

Σημαντικό πλεονέκτημα των Α.Ε.Ε.Α.Π, έναντι της άμεσης επένδυσης σε ακίνητα, αποτελεί η δυνατότητα που έχει ο μέτοχος άμεσης ρευστοποίησης του επενδεδυμένου κεφαλαίου με την πώληση των μετοχών της Α.Ε.Ε.Α.Π. Η συμμετοχή σε μια Α.Ε.Ε.Α.Π. διασφαλίζει τη γρήγορη ρευστοποίηση της επένδυσης μέσω συναλλαγών στο Χ.Α. ή σε όποια αγορά είναι εισηγμένη η ΑΕΕΑΠ. Επίσης, δίνεται η δυνατότητα συμμετοχής στην Α.Ε.Ε.Α.Π. ακόμα και σε επενδυτές με σχετικά μικρό διαθέσιμο κεφάλαιο το οποίο κάτω από άλλες συνθήκες δεν θα ήταν επαρκές για επένδυση σε ακίνητα.

Ο Νέος Νόμος 4141/2013 «Επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις» διευρύνει τις δυνατότητες επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ, δίδει μεγαλύτερη ευελιξία μέσω της αύξησης του επιτρεπόμενου δανεισμού από το 50% στο 75% του ενεργητικού και αυξάνει το ποσοστό διανομής των κερδών ως μερίσματα στο 50% των καθαρών κερδών. Στα επόμενα χρόνια ο θεσμός των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία αναμένεται να αναπτυχθεί σημαντικά και να αποτελέσει μια ιδιαίτερα δημοφιλή μορφή επένδυσης. Με δεδομένο το ενδιαφέρον που εκτιμάται ότι θα επιδείξουν μεγάλοι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί, πολλοί από τους οποίους διαθέτουν σήμερα τεράστια ακίνητη περιουσία, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να αποτελέσουν μία ιδιαίτερα δημοφιλή μορφή επένδυσης και να συμβάλλουν στην σταθεροποίηση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.

### **Επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία και Αποτίμησή τους**

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και παρακολουθούνται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει μετά τη ψήφιση του νέου Νόμου 4141/2013 «επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις» στις 26.3.2013) θέτει το πλαίσιο διενέργειας επενδύσεων που ισχύει για τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. Αναλυτική παρουσίαση των δυνατοτήτων επένδυσης γίνεται στο κεφάλαιο «3.5.4.2 Επενδύσεις, Επενδυτικοί Περιορισμοί και Επενδυτικά Όρια».

### **Αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης ή πώλησης επενδύσεων**

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει), πριν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επενδύσουν σε ακίνητο ή σε δικαίωμα επί ακινήτου ή σε μετοχές Εταιρίας Ειδικού Σκοπού, προϋπόθεση είναι το συγκεκριμένο ακίνητο, δικαίωμα επί ακινήτου ή μετοχές Εταιρίας Ειδικού Σκοπού να έχουν αποτιμηθεί από ορκωτό εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. Προκειμένου περί ακινήτων που θα αποκτηθούν από την Α.Ε.Ε.Α.Π. βάσει προσυμφώνου, η εκτίμηση πραγματοποιείται πριν από την οριστική μεταβίβαση τους στις Α.Ε.Ε.Α.Π. Κατά την εκτίμηση λαμβάνεται υπόψη κάθε γεγονός το οποίο μπορεί να επηρεάσει την αξία της συγκεκριμένης επένδυσης προτού η επένδυση αυτή περιληφθεί στο χαρτοφυλάκιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. Η εκτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Το τίμημα που θα καταβάλλει για την απόκτηση τέτοιου περιουσιακού στοιχείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερο του 5% από την εκτιμηθείσα αξία του, όπως αυτή προσδιορίστηκε από τον εκτιμητή.

Οι ίδιες διατυπώσεις αποτίμησης ισχύουν κατά την εκποίηση ακινήτου του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. Παρομοίως κατά την εκποίηση ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, το τίμημα που εισπράττουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο του 5% από την αξία του ακινήτου όπως αποτιμήθηκε από τον εκτιμητή. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών ή ακινήτου στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα των Α.Ε.Ε.Α.Π., πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτηση τους.



### Αποτίμηση μέσω χρηματαγοράς

Η αποτίμηση των μέσων χρηματαγοράς του χαρτοφυλακίου επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. πραγματοποιείται σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 13/350/31.08.2005 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 30 του Ν.3371/2005, όπως ισχύει. Σχετικά με εισηγμένα μέσα χρηματαγοράς, η εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει βάσει των αποφάσεων 8/259/19.12.2002 και 10/566/26.10.2010 της Επ. Κεφαλαιαγοράς να αναφέρει μεταξύ άλλων, το κόστος κτήσης και την τρέχουσα αγοραία αξία των εν λόγω μέσων χρηματαγοράς. Εάν στο τέλος της εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί από την αποτίμηση ότι υπήρξε ζημία συνδεδεμένη με τις επενδύσεις της σε μέσα χρηματαγοράς, μπορεί να καταγραφεί μία πρόβλεψη για ολόκληρο το ποσό της ζημίας.

### Αποτίμηση και λογιστική μεταχείριση

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου 2778/1999, σε περίπτωση που κατά την ετήσια αποτίμηση ενός ακινήτου του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του σε σχέση με την αξία κτήσης του, η Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη ζημία.

Αντιθέτως, εάν κατά την ετήσια αποτίμηση ενός ακινήτου του χαρτοφυλακίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί ανατίμηση της αξίας του σε σχέση με την αξία κτήσης του, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να αναγράφουν στις Οικονομικές τους Καταστάσεις την αξία κτήσης του ενώ η υπεραξία που διαπιστώνεται από την αποτίμηση αναγράφεται σε ξεχωριστή κατάσταση υπεραξιών ακινήτων που συνοδεύει τον Ισολογισμό των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οι απαιτήσεις των ΔΛΠ συνάδουν με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.

### Αποτίμηση του Χαρτοφυλακίου – Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι υποχρεωμένες να δημοσιεύουν στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων των διαθεσίμων της με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Ως προς τα δικαιώματα επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας ακινήτων όπως και ως προς τα δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου, η εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει υποχρεωτικά περιγραφή του δικαιώματος, την πραγματική αξία του σε σχέση με την πραγματική και την αντικειμενική αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται καθώς και οποιοδήποτε άλλο χρήσιμο στοιχείο για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων.

Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή και ελέγχεται από νομικό ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο του Ν. 3693/2008. Ο εκτιμητής ορίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, μαζί με τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή της.

Η Κατάσταση Επενδύσεων υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς εντός ενός μηνός από το τέλος της σχετικής εξαμηνιαίας περιόδου (εκτός από ορισμένες πληροφορίες που μπορεί να σταλούν εντός διμήνου) και αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρίας και της αγοράς, στην οποία είναι εισηγμένη η Εταιρία (Χρηματιστήριο Αθηνών).

Το ελάχιστο περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων ορίζεται από τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/259/19.12.2002 και 10/566/26.10.2010 (η τελευταία αντικαθιστά την παράγραφο ΙΙ της Απόφασης 8/259/19.12.2002), σύμφωνα με τις οποίες η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τα παρακάτω στοιχεία:

1. Τα στοιχεία της άδειας της Επ. Κεφαλαιαγοράς για τη σύστασή της, την έδρα και τη διεύθυνσή της.
2. Την περιουσιακή κατάσταση, η οποία περιλαμβάνει τα εξής :
  - α) Περιγραφή κάθε ακινήτου και συγκεκριμένα :
    - Τοποθεσία και διεύθυνση.
    - Συνοπτική περιγραφή του οικοπέδου και επιφάνειά του.
    - Συνοπτική περιγραφή του κτιρίου και επιφάνειά του.
    - Αποτιμηθείσα (εμπορική) αξία, αξία κτήσεως και αντικειμενική αξία.
    - Τρέχουσα χρήση του ακινήτου.
    - Στοιχεία του μισθωτή.

- Δικαιώματα επί του ακινήτου (πλήρης κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία, χρηματοδοτική μίσθωση, τυχόν βάρη). Στην περίπτωση που υπάρχουν δικαιώματα ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση περιγράφεται το δικαίωμα και αναφέρεται η πραγματική του αξία σε σχέση με την πραγματική και την αντικειμενική αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων.

β) Πίνακα επενδύσεων σε μετοχές εταιρειών της περίπτωσης β) της παραγράφου 2α του άρθρου 22 του ν. 2778/1999, όπου αναφέρονται οι οργανωμένες αγορές στις οποίες έχουν τυχόν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση οι εν λόγω μετοχές, η τρέχουσα τιμή μονάδος, η ποσότητά τους, η συνολική τρέχουσα αξία, η τιμή κτήσης μονάδος και η συνολική αξία κτήσης.

γ) Επενδύσεις σε μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του ν. 3283/2004, όπου αναφέρονται η συνολική τρέχουσα αξία και η συνολική αξία κτήσης.

δ) Τα διαθέσιμα σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις με ανάλυση κατ' είδος.

ε) τις απαιτήσεις και τις υποχρεώσεις της εταιρείας.

στ) Το σύνολο του ενεργητικού της εταιρείας με ποσοστιαία ανάλυση από την οποία προκύπτει ότι τηρούνται τα επενδυτικά όρια του ν. 2778/1999 όπως ισχύει.

### Ασφάλιση

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να ασφαλίζουν το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τους κατά μίας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το κόστος αντικατάστασης ή εκ νέου κατασκευής του ακινήτου.

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

Εάν πρόκειται να πραγματοποιηθούν εργασίες αποπεράτωσης, αναπαλαίωσης, συντήρησης, μεταβολής χρήσης ή επισκευής σε κάποιο ακίνητο τους, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να διαθέτουν ασφάλιση κατά των κινδύνων ανέγερσης με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σημαντικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους. Στο βαθμό που προσλαμβάνονται εργολάβοι για τη διεκπεραίωση των εν λόγω εργασιών, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται επίσης να λάβουν εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών από τους εργολάβους αυτούς.

Στην μεγάλη πλειοψηφία των συμβάσεων μίσθωσης, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. ευθύνονται για την ασφάλιση των ακινήτων ενώ οι μισθωτές ευθύνονται για την ασφάλιση του δικού τους εξοπλισμού. Παρ' όλο που η ασφαλιστική κάλυψη των Α.Ε.Ε.Α.Π. πληροί τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας στο βαθμό που τα προϊόντα αυτά είναι διαθέσιμα στην αγορά, για ορισμένα είδη κινδύνων (όπως πόλεμος και σεισμός κατά τη διάρκεια κατασκευαστικών εργασιών) δεν προσφέρεται κάλυψη στην ελληνική ασφαλιστική αγορά.

Η Εταιρία, δυνάμει των ασφαλιστικών συμβολαίων που έχει συνάψει με την ασφαλιστική Εταιρία «INTERAMERICAN ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΗΜΙΩΝ Α.Ε.» για τα ακίνητα της με ισχύ από 4.9.2012 έως 3.9.2013, καλύπτεται για τα εξής:

- Πυρκαγιά, κεραυνός, πυρκαγιά από δάσος, καπνός,
- Σεισμός και/ή πυρκαγιά από σεισμό συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στα θεμέλια,
- Έκρηξη (απλή - ευρεία) συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στον ίδιο λέβητα/θερμοσίφωνα,
- Τρομοκρατικές ενέργειες, στάσεις, απεργίες, πολιτικές ταραχές, κακόβουλος βλάβη, βανδαλισμός,
- Κλοπή δια ρήξεως ή αναρριχήσεως, συμπεριλαμβανομένων των ζημιών που θα προκληθούν στα ασφαλιζόμενα αντικείμενα συνεπεία των ενεργειών του κλέπτη/κλεπτών.
- Βραχυκύκλωμα,
- Θύελλα, πλημμύρα, καταιγίδα, βροχή, χαλάζι, παγετός, χιόνι, Διάρρηξη και/ή υπερχειλίση και/ή διαρροή σωληνώσεων ύδρευσης, θέρμανσης, κλιματισμού, πυρόσβεσης και αποχέτευσης,
- Ζημιές από καιρικά φαινόμενα ή από διάρρηξη στον ηλιακό θερμοσίφωνα και/ή κλιματιστικά μηχανήματα που βρίσκονται εκτός του κτιρίου,
- Θραύση κρυστάλλων,
- Κατάρρευση/κατολίσηση/καθίζηση συνεπεία καλυπτομένων κινδύνων,
- Πτώση αεροσκαφών, πρόσκρουση οχημάτων,

## Ενημερωτικό Δελτίο

- Απόλεια χρήσης του ακινήτου (απόλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) μήνες.

Αναφορικά με τη συμμόρφωση της Εταιρίας με την 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και σύμφωνα με την ανωτέρω βεβαίωση της ασφαλιστικής Εταιρίας, σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημίας ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής, την πλήρη εμπορική αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής).

Με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια αστικής ευθύνης και τις πρόσθετες πράξεις επί αυτών, η Εταιρία καλύπτεται έναντι της αστικής ευθύνης του ιδιοκτήτη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους.

Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων της η Εταιρία δηλώνει, ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρία δηλώνει ότι σήμερα δεν διενεργεί εργασίες αποπεράτωσης, συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή αποκατάστασης ζημιών επί των ακινήτων της.

### Δανεισμός

Επιτρέπεται η σύναψη δανείων από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και η παροχή πιστώσεων σε αυτές μόνο από πιστωτικό ίδρυμα και για ποσά τα οποία, στο σύνολο τους, δεν θα υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια που αναφέρονται στην επόμενη παράγραφο). Τα δάνεια αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι πιστώσεις μπορούν να δοθούν τόσο για την απόκτηση όσο και για την αξιοποίηση ακινήτων στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και των Εταιρειών Ειδικού Σκοπού της. Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των Εταιρειών Ειδικού Σκοπού της δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ποσοστό που αναγράφεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων της παρούσας παραγράφου επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των κινητών ή ακινήτων των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ως εξαίρεση των παραπάνω, οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται επίσης να συνάπτουν δάνεια με πιστωτικό ίδρυμα για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων των Α.Ε.Ε.Α.Π. μειωμένων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση αυτών των δανείων και πιστώσεων επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων.

### Φορολογία

Η Εκδότηρια ως Α.Ε.Ε.Α.Π., απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος επιχειρήσεων και υποχρεούται μόνο σε καταβολή ετήσιου φόρου 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα<sup>2</sup>, ο οποίος υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων.

Σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 8 του Ν. 2778/1999, το ίδιο φορολογικό καθεστώς ισχύει για τις ελληνικές ανώνυμες εταιρείες με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, των οποίων η Εταιρία κατέχει τουλάχιστον το 90% των μετοχών.

Με την καταβολή του ετήσιου φόρου εξαντλείται η υποχρέωση της Εταιρίας και των μετόχων της όσον αφορά στο φόρο εισοδήματος, με την επιφύλαξη της παρακράτησης φόρου επί των τόκων ομολογιακών δανείων ως αναλύεται παρακάτω.

Στο βαθμό που σύμφωνα με το Ελληνικό δίκαιο η Εταιρία επιτρέπεται να επενδύσει σε μέσα χρηματαγοράς, η Εταιρία απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα αυτά.

<sup>2</sup> Ο συντελεστής φόρου υπολογίζεται ως εξής: 10% \* (Επιτόκιο Αναφοράς + 1%), π.χ. εάν το Επιτόκιο Αναφοράς είναι 0,75%, ο συντελεστής φόρου είναι 10%\*(0,75%+1%) = 0,175%

Ωστόσο, τα έσοδα από τόκους ομολογιακών δανείων υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου από τον πληρωτή ή την τράπεζα που μεσολαβεί ύψους 10% εάν τα ομόλογα από τα οποία προκύπτουν οι τόκοι αυτοί δεν έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον 30 ημέρες πριν από το χρόνο που έχει οριστεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Με την παρακράτηση αυτή εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρίας για τα εισοδήματα από τόκους ομολογιακών δανείων.

Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου, η Εταιρία απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος, τέλος χαρτοσήμου, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων, με την εξαίρεση του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 23% επί του τιμήματος, ο οποίος επιβάλλεται στην περίπτωση της αγοράς κτιρίων ή τμημάτων τους (καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά), των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 01.01.2006 και εφόσον η αγορά πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

Η Εταιρία υποχρεούται καταρχήν σε καταβολή τέλους χαρτοσήμου με συντελεστή 3,6% επί των μισθωμάτων των οικοδομών κυριότητάς της που κείνται στην Ελλάδα. Κατά τη συνήθη πρακτική της Εταιρίας, ολόκληρο το τέλος χαρτοσήμου μετακυλύεται στο μισθωτή, Ακολουθώντας προς τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν. 3522/2006, η Εταιρία έχει δικαίωμα επιλογής υπαγωγής σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 23% των μισθωμάτων των ακινήτων της (ή μέρους αυτών) που μπορούν να χαρακτηριστούν ως εμπορικά κέντρα, σύμφωνα με τους ορισμούς της ΑΥΟΟ 1091805/πολ. 1111/28.09.2007.

Από το έτος 2010 επιβάλλεται Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας με συντελεστή 0,1% επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων που έχει η Εταιρία και βρίσκονται στην Ελλάδα. Για τον υπολογισμό του τέλους ακινήτων λαμβάνονται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Ως φορολογητέα αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται:

- α) με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41α του Ν. 1249/1982, όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, και
- β) με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950, στις λοιπές περιπτώσεις.

Για τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα και βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα:

- α) η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια και
- β) η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που υπάρχουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Στα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού εφαρμόζεται η Αντικειμενική Αξία Γης.

Με την ΠΟΛ 1075/10.04.2008 διευκρινίζεται ότι, για τον υπολογισμό του τέλους σε περιοχές που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, λαμβάνεται υπόψη η αξία όπως προσδιορίζεται από το αντικειμενικό σύστημα και όχι το τίμημα που αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο ή η λογιστική αξία αν πρόκειται για επιχείρηση.

### **Διανομή Κερδών και Φορολόγηση Μερισμάτων**

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρία φορολογείται όχι επί των αποτελεσμάτων της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της (επί του μέσου όρου των επενδύσεών της σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων). Ο συντελεστής φόρου ισούται με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα.

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρίας και των μετόχων της (Ν 2778/1999, Αρθρ. 31, Ν. 2992/20-3-2002, Ν. 3842 / 2010). Ως εκ τούτου, τα μερίσματα που οι ΑΕΕΑΠ διανέμουν στους μετόχους των δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου.

Σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν 4141/2013, η εταιρία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από πού προκύπτει από την αναπροσαρμογή της αξίας των δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή.

Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή μη διανομή μερίσματος από την εταιρία, με απόφαση της γενικής της 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 του μετοχικού κεφαλαίου κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του ΚΝ 2190/1920.

Με απόφαση της γενικής συνέλευσης, κέρδη κεφαλαίου μπορούν να φέρονται σε πίστωση ειδικού αποθεματικού, για την αντιμετώπιση ζημιών από την πώληση, κινητών αξιών σε τιμή κατώτερη της τιμής κτήσης τους. Αυτή η κράτηση παύει υποχρεωτικά, όταν το αποθεματικό φθάσει στο τριακόσια τοις εκατό (300%) της αξίας των επενδύσεων της εταιρίας σε κινητές αξίες.

### Διευκόλυνση Εταιρικών Μετασχηματισμών

Ο Ν. 2166/1993 που εισήγαγε ένα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς και απλουστεύει τις σχετικές διαδικασίες εταιρικών μετασχηματισμών, εφαρμόζεται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. οι οποίες:

- (α) έχουν συσταθεί είτε λόγω συγχώνευσης δύο ή περισσότερων εταιρειών, οι οποίες διαθέτουν Ακίνητη Περιουσία, είτε από διάσπαση ή απόσχιση κλάδου Εταιρίας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία, ή
- (β) απέκτησαν Ακίνητη Περιουσία είτε λόγω συγχώνευσης με απορρόφηση άλλης Εταιρίας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία ή λόγω διάσπασης ή απόσχισης κλάδου Εταιρίας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία.

### Θεματοφύλακας

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

### 3.5.4.2 Κατηγορίες Επενδύσεων και Περιορισμοί

Οι ΑΕΕΑΠ έχουν ως αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας. Το νομοθετικό πλαίσιο που καθορίζει τις δυνατότητες και τους περιορισμούς στην επενδυτική πολιτική είναι ο Ν 2778/1999, άρθρ. 22, ως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις που εισήγαγε ο Νόμος 4141/2013 «Επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις».

Οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να επενδύσουν τα διαθέσιμά των ως ακολούθως σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, (ως ισχύει μετά την τροποποίηση του Ν. 4141/2013, άρθρ. 23):

1. Σε ακίνητη περιουσία, σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της.
2. Σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια της παρ. 14 του άρθρου 2 του ν. 3606/2007 («μέσα χρηματαγοράς: κατηγορίες μέσων που αποτελούν συνήθως αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, όπως τα έντοκα γραμμάτια, τα αποδεικτικά κατάθεσης (Certificates of Deposit) και τα εμπορικά γραμμάτια (Commercial Paper) εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής»).
3. Σε άλλα κινητά και ακίνητα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρίας και τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της κατά την απόκτησή τους.

Ως ακίνητη περιουσία, στην οποία μπορούν να επενδύουν οι ΑΕΕΑΠ, νοούνται ακίνητα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν:

1.
  - α) ως επαγγελματική στέγη, για εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικώς των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, της τουριστικής κατοικίας και των μαρίνων, ή και
  - β) ως κατοικίες με σκοπό την εκμετάλλευσή τους, συμπεριλαμβανομένης της εξοχικής κατοικίας, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα. Το σύνολο των επενδύσεων της εταιρείας σε ακίνητα οικιστικού σκοπού, κατά το χρόνο κτήσεως, πρέπει να είναι κατώτερο του 25% του συνόλου των επενδύσεών της.



## Ενημερωτικό Δελτίο

2. Ακίνητα υπό ανέγερση (συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων επί των οποίων έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής), αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση, συντήρηση, μεταβολή χρήσης, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν στο άμεσο μέλλον, και στα οποία οι ανωτέρω εργασίες είναι δυνατόν να ολοκληρωθούν εντός 36 μηνών.  
Τα έξοδα των εργασιών αυτών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.
3. Ευρίσκονται σε τρίτα, εκτός Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, κράτη και είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για κάποιον από τους σκοπούς που αναγράφονται στην περίπτωση 1, εφόσον, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνουν σε αξία το 20% του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητα.  
Για επενδύσεις σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος της ΕΕ δεν τίθεται περιορισμός.

Οι ΑΕΕΑΠ δύνανται επίσης να επενδύουν:

4. σε δικαιώματα χρηματοδοτικής μίσθωσης στις ανωτέρω (1 & 2) κατηγορίες ακινήτων έως το 25% των συνολικών επενδύσεων.
5. σε δικαιώματα επιφανείας επί δημοσίων κτημάτων, πχ αεροδρόμια, λιμενικά έργα, γέφυρες, οδικά έργα, κλπ (Ν 3986/2011, άρθρ 18, παρ 1) και σε μακροχρόνιες παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων, πχ εκτάσεων για ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων, μαρίνων, εκτάσεων δυναμένων να υπαχθούν σε προνομιακό ή ιδιαίτερο καθεστώς δόμησης και οικιστικής ανάπτυξης, κλπ
6. σε απαιτήσεις προς απόκτηση ακινήτων
7. σε μετοχές ανώνυμης εταιρίας (συμμετοχή τουλάχιστον 80%) με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων όπου το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους είναι επενδεδυμένα σε ακίνητα των περιπτώσεων 1 και 2, ως ανωτέρω.
8. σε εταιρίες συμμετοχών (τουλάχιστον 80% του μετ. κεφαλαίου) που επενδύουν αποκλειστικώς σε εταιρίες της ανωτέρω περίπτωσης 7.
9. σε θυγατρικές εταιρίες (σε ποσοστό τουλάχιστον 25%) με σκοπό
  - i) την απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, περιλαμβανομένης της διενέργειας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και
  - ii) την εφαρμογή κοινής επιχειρηματικής στρατηγικής ή στρατηγικών για την ανάπτυξη ακινήτου ή ενότητας ακινήτων ελάχιστης αξίας € 10.000.000.

Η συνολική αξία των ακινήτων, επί των οποίων η ΑΕΕΑΠ δεν έχει πλήρη κυριότητα, πρέπει να είναι κατά τον χρόνο κτήσεως κατώτερη του 20% του συνόλου των επενδύσεων.

Η αξία κάθε ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, κατά το χρόνο απόκτησής του, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

Αναφορικά με τις τοποθετήσεις τους σε μέσα χρηματαγορά, οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

1. Η επένδυση σε μέσα χρηματαγοράς του ίδιου εκδότη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς. Το ποσοστό του προηγούμενου εδαφίου αυξάνεται σε πενήντα τοις εκατό (50%), εάν πρόκειται για μέσα χρηματαγοράς τα οποία έχουν εκδοθεί ή για τα οποία έχει παρασχεθεί εγγύηση κράτους - μέλους ή οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή δημόσιου διεθνούς οργανισμού στον οποίο μετέχει κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου,
2. Οι επενδύσεις αυτές γίνονται υποχρεωτικά σε μέσα χρηματαγοράς τουλάχιστον έξι εκδοτών,
3. Οι επενδύσεις της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς που εκδίδονται από εταιρείες με αντικείμενο δραστηριότητας την κατασκευή ή εκμετάλλευση ακινήτων, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν στο σύνολό τους το είκοσι τοις εκατό (20%) των επενδύσεων της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς,
4. Η επένδυση σε μερίδια άλλων οργανισμών συλλογικών επενδύσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον οι συγκεκριμένοι οργανισμοί εμπίπτουν είτε στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 85/611 του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου είτε στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 2778/1999 ή αντίστοιχης νομοθετικής ή κανονιστικής ρύθμισης άλλου κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Σε κάθε

## Ενημερωτικό Δελτίο

περίπτωση, η επένδυση σε καθέναν από τους ανωτέρω οργανισμούς δεν πρέπει να υπερβαίνει το τρία τοις εκατό (3%) του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου επένδυσης σε μέσα χρηματαγοράς και το σύνολο των επενδύσεων σε τέτοιους οργανισμούς δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) του ανωτέρω ορίου.

Η Εταιρία απαγορεύεται να αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο, το οποίο είναι ενταγμένο στα αποθεματικό ασφαλιστικών εταιρειών.

Δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών Εταιρίας Ειδικού Σκοπού ή ακινήτου, στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της Εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτηση τους.

### 3.5.5 Ελληνική Νομοθεσία περί Ακινήτων

#### Κυριότητα Ακινήτων στην Ελλάδα

Η κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει πλήρη, άμεση και απόλυτη εξουσία επί ακινήτων. Η κυριότητα επί ακινήτων περιλαμβάνει όχι μόνο το έδαφος αλλά επεκτείνεται επίσης στα κτίρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους και τα συστατικά και παραρτήματα αυτών.

Επιπρόσθετα, περιλαμβάνει το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου και το δικαίωμα διάθεσης αυτού. Η κυριότητα επί ακινήτου μπορεί να ανήκει σε περισσότερους εξ' αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία.

Όταν πρόκειται για οικοδομή, που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του 1117ΑΚ, ο κύριος ορόφου ή διαμερισμάτος του είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ' αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυριών χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή.

#### Μεταγραφή Τίτλων

Η κτήση κυριότητας (καθώς και των δικαιωμάτων που επηρεάζουν την κυριότητα π.χ. εμπράγματες ασφάλειες) επί ακινήτου επέρχεται με τη μεταγραφή του τίτλου κτήσεως στο σχετικό βιβλίο μεταγραφών του αρμοδίου υποθηκοφυλακείου ή με την καταχώρηση στα κτηματολογικά φύλλα του αρμοδίου κτηματολογικού γραφείου για τις περιοχές όπου το κτηματολόγιο έχει τεθεί σε ισχύ.

#### Μεταβίβαση Ακινήτων στην Ελλάδα

Η κυριότητα ακινήτου συνήθως μεταβιβάζεται με σύμβαση ή δικαστική απόφαση. Η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου επέρχεται με μεταγραφή στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο του τίτλου μεταβίβασης, όπου λειτουργεί.

#### Εμπράγματες Ασφάλειες επί Ακινήτων

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, εμπράγματα ασφάλεια επί ακινήτων συνίσταται σε: (i) υποθήκη, που μπορεί να συσταθεί είτε από το νόμο είτε με συμβολαιογραφική πράξη ή δυνάμει τελεσίδικης δικαστικής απόφασης για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομακική ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο και (ii) προσημείωση υποθήκης, που γίνεται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση και η οποία χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης.

Στην πράξη, επειδή τα συμβολαιογραφικά έξοδα για τη σύσταση υποθήκης ενδέχεται να είναι σημαντικά, οι συμμετέχοντες στην αγορά συνήθως επιλέγουν την οδό της «προσημείωσης υποθήκης», που είναι δικαίωμα υπό αίρεση που επιτρέπει στον δικαιούχο να τρέψει το δικαίωμά του κατά προτεραιότητα προσδιοριζόμενη από το χρόνο εγγραφής της προσημείωσης σε υποθήκη σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο εάν υπάρξει σχετική τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

Η υποθήκη αφορά στο σύνολο του οικοπέδου που ανήκει στον ενυπόθηκο οφειλέτη, καθώς και τα κτίρια επ' αυτού και τυχόν άλλων συστατικών. Ως εμπράγματο δικαίωμα, η υποθήκη έχει παρακολουθηματικό χαρακτήρα και δύναται να αντισταχθεί κατά οιοδήποτε τρίτου απέκτησε μεταγενέστερα το ενυπόθηκο ακίνητο.

## Ενημερωτικό Δελτίο

Σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων του ενυπόθηκου οφειλέτη, ο ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται να επιδιώξει και να πετύχει την κατάσχεση και την μετέπειτα αναγκαστική εκποίηση του ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό, το εκπλειστηρίασμα από τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την ικανοποίηση της ασφαλισμένης απαίτησης και των απαιτήσεων των δανειστών που συμμετέχουν στη διαδικασία του πλειστηριασμού.

Η ελληνική νομοθεσία αναγνωρίζει την αρχή της χρονικής προτεραιότητας επί των εμπράγματων δικαιωμάτων. Ο εμπράγματος δανειστής ικανοποιείται κατά προτεραιότητα με βάση το χρόνο σύστασης του εμπράγματος δικαιωμάτός του σε σχέση με τους εγχειρόγραφους δανειστές, με εξαίρεση ορισμένες κατηγορίες προνομιούχων δανειστών.

### Δουλείες

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πραγματική δουλεία (σε αντίθεση με την προσωπική δουλεία) είναι ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου προς όφελος άλλου ακινήτου, με την οποία, στην περίπτωση της συνήθους δουλείας, ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου είναι υποχρεωμένος να ανέχεται ορισμένες πράξεις επέμβασης από τον κύριο του δεσπόζοντος ακινήτου. Εναλλακτικά, με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου υποχρεούται να απόσχει προς όφελος του δεσπόζοντος ακινήτου από ορισμένες πράξεις τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος του δουλεύοντος ακινήτου.

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

Η πράξη σύστασης μιας δουλείας πρέπει να περιβάλλεται με το συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, προκειμένου να ισχύουν τα σχετικά δικαιώματα έναντι τρίτων.

Προσωπικές δουλείες αποτελούν η επικαρπία, η οίκηση και άλλα εμπράγματα δικαιώματα προσωπικής δουλείας που να παρέχει κάποια εξουσία ή χρησιμότητα υπέρ ορισμένου προσώπου (περιορισμένες προσωπικές δουλείες).

### Ελληνική Νομοθεσία για τις Μισθώσεις

Στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας, οι μισθώσεις εν γένει ρυθμίζονται από τον Αστικό Κώδικα. Οι μισθώσεις ακινήτων που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για ορισμένες εμπορικές δραστηριότητες ή για την άσκηση ορισμένου επαγγέλματος ρυθμίζονται από το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων και από τον ελληνικό Αστικό Κώδικα, στο βαθμό που το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων δεν ορίζει διαφορετικά. Η ελληνική νομοθεσία και ειδικά το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων παρέχει σημαντική προστασία και στα δύο μέρη, συμπεριλαμβανομένων των περιορισμών ως προς την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, ως προς τους λόγους καταγγελίας της μίσθωσης και τις διαδικασίες έξωσης, οι οποίες αποβλέπουν στην προστασία του μισθωτή. Η πλειονότητα των διατάξεων του Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων είναι αναγκαστικού δικαίου και τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν να αποκλίνουν από αυτές μόνο δυνάμει μεταγενέστερης έγγραφης τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης, εκτός αν ο νόμος ορίζει διαφορετικά.

Οι συμβάσεις μίσθωσης εν γένει καταρτίζονται εγγράφως και πρέπει να θεωρηθούν από τις φορολογικές αρχές εντός 30 ημερών από την υπογραφή τους. Σε περίπτωση μη τήρησης αυτής της υποχρέωσης, οι εν λόγω συμβάσεις καθώς και τυχόν τροποποιήσεις τους στερούνται αποδεικτικής ισχύος ενώπιον Ελληνικών δικαστηρίων και δημοσίων αρχών.

### Ελάχιστη Διάρκεια των Συμβάσεων Εμπορικής Μίσθωσης

Οι συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης έχουν ελάχιστη διάρκεια 12 έτη

### Ύψος Μισθωμάτων και Αναπροσαρμογή Μισθωμάτων

Το μίσθωμα μπορεί να καθοριστεί ελεύθερα από τους συμβαλλομένους στη σύμβαση εμπορικής μίσθωσης και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και κατά το συμφωνημένο ύψος. Σε περίπτωση που

στη σύμβαση μίσθωσης δεν γίνεται πρόβλεψη αναπροσαρμογής του μισθώματος ή η σχετική ρήτρα είναι άκυρη, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται μετά από δύο έτη από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο από 6% της αξίας του μισθίου, όπως ορίζεται από την ελληνική νομοθεσία (4% για τους ακάλυπτους χώρους του ακινήτου), εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που δικαιολογούν διαφορετική αναπροσαρμογή. Τυχόν μεταγενέστερη αναπροσαρμογή στις περιπτώσεις αυτές γίνεται ετησίως και ανέρχεται στο 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία) για το μήνα που λαμβάνει χώρα η αναπροσαρμογή, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Το προσαυξημένο μίσθωμα καταβάλλεται κατόπιν έγγραφης ειδοποίησης του εκμισθωτή προς τον μισθωτή.

### Συμβάσεις Υπομίσθωσης

Εκτός εάν συμφωνείται διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής δυνάμει σύμβασης εμπορικής μίσθωσης δεν έχει δικαίωμα να παραχωρήσει τη χρήση του ακινήτου σε τρίτον. Κατ' εξαίρεση, τρεις (3) μήνες μετά από τη σύμβαση της σύμβασης μίσθωσης, ο μισθωτής μπορεί να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου σε προσωπική Εταιρία ή Εταιρία περιορισμένης ευθύνης, στην οποία συμμετέχει ο μισθωτής τουλάχιστον κατά 35%. Οι εταίροι μίας τέτοιας προσωπικής Εταιρίας ή Εταιρίας περιορισμένης ευθύνης μπορούν να αλλάξουν μόνο μία φορά, εκτός εάν ο εκμισθωτής συναινέσει σε περαιτέρω μεταβολή. Σε περίπτωση υπομίσθωσης, καθώς και στην περίπτωση αλλαγής των εταίρων του υπομισθωτή, κατόπιν αίτησης του εκμισθωτή το μίσθωμα αυξάνεται κατά 20%.

Η ελάχιστη συμβατική διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων εφαρμόζεται και στις υπομισθώσεις δεσμεύοντας το μισθωτή (υπό την ιδιότητά του ως υπεκμισθωτή) απέναντι στον υπομισθωτή. Η υπομίσθωση εξαρτάται από την κύρια μίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, λύεται επίσης η υπομίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης υπομίσθωσης νωρίτερα λόγω καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης, ο υπεκμισθωτής μπορεί να ευθύνεται έναντι του υπομισθωτή για την αδυναμία παραχώρησης της χρήσης του μισθίου στον υπομισθωτή για την υπολειπόμενη χρονική περίοδο.

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

### Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ελληνικού Αστικού Κώδικα, οι συμβάσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου λήγουν με την πάροδο του χρόνου αυτού, χωρίς να απαιτείται γνωστοποίηση καταγγελίας.

Οι συμβάσεις μίσθωσης αορίστου χρόνου δύνανται να καταγγελθούν με πρότερη γνωστοποίηση εντός των χρονικών ορίων που προβλέπονται από το Νόμο. Γενικά, ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης πριν την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου εάν (i) δεν του παραχωρήθηκε προσηκόντως ή του αφαιρέθηκε, μεταγενέστερα, η χρήση του μισθίου ή (ii) υπάρχει σπουδαίος λόγος που δικαιολογεί την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης.

Αντίθετα, γενικώς ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης εάν (i) ο μισθωτής καθυστερεί να καταβάλει το μίσθωμα, περίπτωση κατά την οποία η σύμβαση πρέπει να καταγγελθεί εντός συγκεκριμένης χρονικής περιόδου, (ii) ο μισθωτής κάνει κακή χρήση του μισθίου ή δεν συμπεριφέρεται όπως θα έπρεπε απέναντι στους άλλους ενοίκους του ακινήτου. Κάθε αντισυμβαλλόμενος μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση αν συνομολογήθηκε για χρόνο περισσότερο από 30 έτη ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή του μισθωτή, αφότου περάσουν 30 έτη από τη σύναψη της σύμβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις για τις μισθώσεις αορίστου χρόνου.

Επιπρόσθετα, οι συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης μπορεί να καταγγελθούν για μια σειρά λόγων που παρατίθενται στο Π.Δ. 34/1995 επί εμπορικών μισθώσεων όπως ισχύει. Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση ένα έτος μετά την έναρξη της μίσθωσης με έγγραφη καταγγελία προς τον εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται τρεις (3) μήνες από την καταγγελία και ο μισθωτής πρέπει να καταβάλει στον εκμισθωτή μίσθωμα ενός μήνα ως αποζημίωση για την πρόωρη καταγγελία.

Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει μία σύμβαση εμπορικής μίσθωσης (i) στην περίπτωση που ο μισθωτής υπεκμισθώνει το μίσθιο, παρά την απαγορευτική διάταξη του Νόμου, εκτός εάν επιτρέπεται συμβατικά ή (ii) μετά τη λήξη της συμφωνημένης διάρκειας της μίσθωσης, αλλά όχι πριν την πάροδο τριών (3) ετών (ή 18 μηνών σε ορισμένες περιπτώσεις) από την έναρξη της μίσθωσης, προκειμένου ο εκμισθωτής να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για ορισμένες εμπορικές δραστηριότητες που προβλέπονται στο Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων. Τα αποτελέσματα της καταγγελίας για τον παραπάνω λόγο επέρχονται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την σχετική γνωστοποίηση προς το μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, μετά από αίτηση του μισθωτή παρατείνει τη σχετική χρονική περίοδο για έξι (6) επιπλέον μήνες, ή (iii) μετά από συγκεκριμένες χρονικές περιόδους ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης, για την ανοικοδόμηση του ακινήτου. Κατ' αρχήν, τα αποτελέσματα της καταγγελίας για το λόγο αυτό επέρχονται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την σχετική γνωστοποίηση προς τον μισθωτή (ή σε ορισμένες περιπτώσεις δέκα οκτώ), εκτός εάν το δικαστήριο κατόπιν αίτησης του μισθωτή παρατείνει τη σχετική χρονική περίοδο για έξι (6) επιπλέον μήνες, ή (iv) με πρότερη γνωστοποίηση τριών (3) μηνών, στην περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές χαρακτηρίσουν το ακίνητο ως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο κατά μεγάλο και ουσιώδες μέρος του ή (v) αν ο μισθωτής κηρυχθεί σε πτώχευση, από την ημερομηνία που η σχετική δικαστική απόφαση καταστεί τελεσίδικη, ή σε περίπτωση αίτησης πτώχευσης του μισθωτή, από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης του πρωτοδικείου και με πρότερη γνωστοποίηση τριών (3) μηνών.

Εάν μία σύμβαση μίσθωσης καταγγελθεί με πρωτοβουλία του εκμισθωτή λόγω της συμπλήρωσης της κατά το νόμο ελάχιστης δωδεκαετούς διάρκειας, ο εκμισθωτής οφείλει να καταβάλει στο μισθωτή ποσό ίσο με το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο καταγγελίας ή λήξης της μίσθωσης μίσθωμα 24 μηνών. Το ποσό αυτό είναι καταβλητέο στον αποχωρούντα μισθωτή ως αποζημίωση για την άυλη εμπορική αξία που έχει προσδώσει η στέγαση του μισθωτή στο συγκεκριμένο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλει το ποσό αυτό πριν την απόδοση του μισθίου από το μισθωτή, αλλιώς ο μισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή.

Υπάρχουν ορισμένες εξαιρέσεις στην υποχρέωση του εκμισθωτή να καταβάλει το παραπάνω ποσό, όπως ενδεικτικά στην περίπτωση που ο μισθωτής αποχωρήσει οικειοθελώς από το μίσθιο ή στην περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν απαιτήσει δικαστικά την απόδοση του μισθίου από τον μισθωτή εντός εννέα (9) μηνών από τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης. Στη τελευταία περίπτωση, η μίσθωση θεωρείται ότι έχει παραταθεί για τέσσερα (4) έτη μετά την πάροδο των οποίων δεν οφείλεται το παραπάνω ποσό της αποζημίωσης.

### Ελληνική Πολεοδομική και Ρυμοτομική Νομοθεσία

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

Προκειμένου να κατασκευαστεί ένα νέο κτίριο (όπως επίσης και για την εκτέλεση άλλων συναφών εργασιών), απαιτείται οικοδομική άδεια η έκδοση της οποίας προϋποθέτει έλεγχο συμμόρφωσης με την ισχύουσα πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία. Η εν λόγω νομοθεσία μπορεί να επηρεάσει την ευχέρεια του κυρίου προς εκμετάλλευση του οικοπέδου, επιβάλλοντας περιορισμούς για συγκεκριμένες περιοχές κυρίως αναφορικά με το εμβαδόν, το ύψος, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά ή την προτιθέμενη χρήση του υπό κατασκευή κτιρίου.

Η παράβαση της ισχύουσας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας μπορεί να οδηγήσει (i) στην επιβολή προστίμων στους κυρίους των κτιρίων που παραβιάζουν τη νομοθεσία, (ii) αποφάσεων για αλλαγές στο κτίριο ή (iii) σε ορισμένες περιστάσεις στην κήρυξη του κτιρίου ή μέρους του ως κατεδαφιστέου και ενδεχομένως την κατεδάφισή του. Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις απειλούνται και ποινικές κυρώσεις εναντίον του παραβάτη.

### Ελληνική Νομοθεσία για την Υγιεινή και την Ασφάλεια

Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας πρέπει να τηρούνται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια. Η φύση και η έκτασή τους μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με την τοποθεσία, τις



συγκεκριμένες συνθήκες και τη χρήση του κάθε ακινήτου. Ορισμένες χρήσεις, που χαρακτηρίζονται συνήθως από το στοιχείο του αυξημένου κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον και το περιβάλλον (όπως εστιατόρια ή πρατήρια βενζίνης) μπορεί να επισύρουν πρόσθετες υποχρεώσεις υγιεινής και ασφάλειας.

### **Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα**

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα που κατέχει η Εταιρία καθώς και αυτά που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Όλα τα ακίνητα και οι δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στα ακίνητα εντός Ελλάδας υπόκεινται σε τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς νόμους και κανονισμούς που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια. Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, την ηχορύπανση, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως, τη χρήση γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, τη διάθεση απορριμμάτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων απορριμμάτων), καθώς και την αποκατάσταση τυχόν ρύπανσης.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως 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. Ευθύνη μπορεί επίσης να γεννηθεί από οιαδήποτε παράβαση περιβαλλοντικών όρων και προϋποθέσεων που αποτέλεσαν προϋπόθεση για τη χορήγηση διοικητικής άδειας, βάσει μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Παρ' όλο που για όλες τις δραστηριότητες που μπορεί να έχουν δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις απαιτείται η εκπόνηση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, για την αγοραπωλησία ακινήτου δεν απαιτείται απαραίτητα η εκπόνηση τέτοιας μελέτης. Η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων αφορά στις δραστηριότητες που θα αναληφθούν στο εν λόγω ακίνητο και αποτελεί προϋπόθεση για τη χορήγηση των σχετικών διοικητικών αδειών και ως εκ τούτου αποτελεί υποχρέωση εκείνου που χρησιμοποιεί το ακίνητο και κατέχει την άδεια και όχι του κυρίου του συγκεκριμένου ακινήτου.

Οι ισχύοντες περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί προβλέπουν την επιβολή προστίμων και άλλων περιοριστικών διοικητικών μέτρων σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, συμπεριλαμβανομένης της ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της παραβαίνουσας επιχείρησης, από τοπικές αρχές ή ορισμένα πρόσωπα του δημοσίου τομέα.

Επίσης, ευθύνη μπορεί να γεννηθεί από τυχόν παράβαση των περιβαλλοντικών όρων βάσει των οποίων εκδόθηκαν οι σχετικές άδειες (σύμφωνα με τη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων). Προβλέπεται επίσης η δυνατότητα επιβολής ποινικών κυρώσεων συμπεριλαμβανομένης και της ποινής φυλάκισης κατά του Διοικητικού Συμβουλίου μιας Εταιρίας. Ορισμένοι περιβαλλοντικοί νόμοι και γενικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να αποδοθεί ευθύνη για την εκπομπή και έκθεση σε επικίνδυνες ουσίες και τρίτοι μπορεί να επιδιώξουν αποζημίωση από τους ιδιοκτήτες ή αυτούς που λειτουργούν το ακίνητο για σωματική βλάβη ή περιουσιακή ζημία συνδεδεμένη με την έκθεση στις εκπεμπόμενες επικίνδυνες ουσίες.

Οι εσωτερικοί κανόνες λειτουργίας ορισμένων εταιρειών στην Ελλάδα προβλέπουν επίσης αυστηρή ευθύνη σε περίπτωση αθέτησης των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων μιας Εταιρίας. Το κόστος υπεράσπισης κατά των αξιώσεων ευθύνης, συμμόρφωσης με περιβαλλοντικές ρυθμιστικές απαιτήσεις, αποκατάστασης ακινήτου που έχει ρυπανθεί ή αποζημίωσης για σωματική βλάβη τρίτου θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαστικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τις εργασίες και τη χρηματοοικονομική της απόδοση. Επιπρόσθετα, η ύπαρξη επικίνδυνων ουσιών σε ακίνητο της Εταιρίας ή η αδυναμία σωστής και έγκαιρης αποκατάστασης, θα μπορούσαν επίσης να επηρεάσουν δυσμενώς την ικανότητά της να πωλήσει ή να εκμισθώσει το συγκεκριμένο ακίνητο.

Οι ισχύοντες περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί μπορεί επίσης να επιβάλουν περιορισμούς ως προς τον τρόπο χρήσης ενός ακινήτου ή τον τρόπο λειτουργίας μίας επιχείρησης και οι εν λόγω περιορισμοί μπορεί

να απαιτούν ουσιώδη έξοδα ή να εμποδίσουν την Εταιρία από τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης με υποψήφιους μισθωτές που ενδέχεται να επηρεάζονται από τέτοιους νόμους.

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

### 3.5.6 Επενδυτική Λειτουργία της Εταιρίας – Επενδυτική Επιτροπή

Στα πλαίσια της λειτουργίας της ως ΑΕΕΑΠ, η Εταιρία επιδιώκει την εκμετάλλευση του θεσμικού πλαισίου ανάπτυξης και τη μεγιστοποίηση των πλεονεκτημάτων του νομοθετικού πλαισίου των ΑΕΕΑΠ, ώστε να αναπτύξει ένα χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων με ανταγωνιστικό μέγεθος και ελκυστική σχέση κινδύνου-απόδοσης. Έτσι, η επενδυτική λειτουργία της Εταιρίας:

- Έχει διαρκή ενημέρωση σχετικά με τις εξελίξεις των αγορών ακινήτων και κεφαλαίου
- Παρακολουθεί τις οικονομικές εξελίξεις σε μικροοικονομικό και μακροοικονομικό επίπεδο,
- Διαχειρίζεται ενεργά το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της
- Επιδιώκει τον εντοπισμό επιλεκτικών επενδύσεων στην Ελλάδα,
- Εξετάζει επέκταση σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εφόσον είναι ευνοϊκές οι συνθήκες στην Ελλάδα και διεθνώς,
- Αναζητεί την επίτευξη των επενδυτικών στόχων με τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή
- Αποβλέπει στην υιοθέτηση ελκυστικής μερισματικής πολιτικής.

Η Επενδυτική Επιτροπή γνωμοδοτεί επί των προτεινόμενων επενδύσεων της Εταιρίας και το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει και υλοποιεί την επενδυτική της πολιτική.

Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής είναι οι κ.κ. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ., Ιωάννης Αραγιώργης, Διευθύνων Σύμβουλος και Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Βενετσιάνος Κάκκαβας, ιδρυτικός μέτοχος της Εταιρίας (για περισσότερες πληροφορίες βλ. Ενότητα 3.10 «Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη»).

### 3.5.7 Εκτίμηση της Αξίας των Ακινήτων της Εταιρίας

Η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασισόμενη, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της, σε μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές μέλη του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Επιπλέον πρέπει να σημειωθεί ότι η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 όπως και η προηγούμενη αποτίμηση της 31 Δεκεμβρίου 2011 περιείχε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας δεδομένου ότι διενεργήθηκε κατά την διάρκεια εξέλιξης μιας μοναδικής οικονομικής κρίσης σε παγκόσμιο επίπεδο. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας.

Ακολούθως παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τις Εκθέσεις Εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.). Σημειώνεται ότι, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει σε εξαμηνιαία βάση Έκθεση Επενδύσεων που να παρέχει λεπτομέρειες των επενδύσεων της, ταξινομημένες

## Ενημερωτικό Δελτίο

ανά κατηγορία. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της Εταιρίας βασίζονται σε αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. και είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

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

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

Η από 10.4.2013 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας όρισε τον κ. Ιωάννη Αλεξόπουλο του Σωτηρίου, ορκωτό εκτιμητή Α΄ Τάξης του Σ.Ο.Ε, ως τακτικό εκτιμητή και την κα Σταυρούλα Γουρδουπάρη ως αναπληρωματικής εκτιμητή για τις εκτιμήσεις των επενδύσεων της εταιρείας. Η αμοιβή των ανωτέρω εκτιμητών καθορίζεται από τον νόμο και εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

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

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2010-2012 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που διενεργήθηκαν από το Σ.Ο.Ε. ως εξής:

- με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2010 και αντικείμενο εκτίμησης τα 32 ακίνητα της Εταιρίας στην Ελλάδα και τα 2 ακίνητα της θυγατρικής της Egnatia Properties SA.
- με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2011 και αντικείμενο εκτίμησης α) τα 32 ακίνητα της Εταιρίας στην Ελλάδα και β) τα 2 ακίνητα της θυγατρικής της Egnatia Properties SA.
- με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2012 και αντικείμενο εκτίμησης α) τα 34 ακίνητα της Εταιρίας στην Ελλάδα β) τα 2 ακίνητα της θυγατρικής της Egnatia Properties SA.

Για κάθε ένα των ακινήτων ή συγκρότημα ακινήτων, έχουν συνταχθεί αυτοτελείς εκθέσεις εκτίμησης. Ακόμη γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του κάθε ακινήτου, όπως αυτή αποτυπώθηκε από αυτοψίες που πραγματοποιήθηκαν.

Στην σύνταξη της Έκθεσης Εκτίμησης του Ορκωτού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2012, αναφέρονται τα ακόλουθα:

*«Τη σύνταξη των εκθέσεων ζήτησε η εταιρία «MIG REAL ESTATE AEEAΠ», με τις υπ' αριθ. 12751/23.11.2012 και 12788/28.12.2012, αιτήσεις της προς το ΣΟΕ, κατόπιν συνεργασίας με την Ελεγκτική Εταιρεία Grant Thornton, προκειμένου να χρησιμοποιηθούν για τις ανάγκες Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΕΕΑΠ) σύμφωνα με τους Ν. 2778/99, Ν. 2992/02, Ν.3581/07, αλλά και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ)».*

Όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης της 31.12.2012 διενεργήθηκαν από τους Ορκωτούς Εκτιμητές του Σ.Ο.Ε κ. Ι. Αλεξόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 18) και Σταυρούλα Γουρδουπάρη (ΑΜΣΟΕ 19).

Για τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη η κειμένη νομοθεσία, ο κανονισμός δεοντολογίας του ΣΟΕ (ΦΕΚ 114 Α/1999), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί το ΣΟΕ, ως μέλος της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και της IVSC (International Valuation Standards Council), ενώ ακόμη έχουν ληφθεί υπόψη τα EVS 2012 (European Valuation Standards), τα IVS 2011 (IVS 300 - Valuations for Financial Reporting), καθώς επίσης και τα IAS 16 και IAS 40, δεδομένου ότι πρόκειται για επενδυτικά ακίνητα.

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

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν στο ΣΟΕ οι ενδιαφερόμενοι, οι προγενέστερες εκτιμήσεις του ΣΟΕ για τα ίδια ακίνητα, καθώς και όσα προέκυψαν από τις αυτοψίες και την έρευνα αγοράς. Σημειώνεται ότι, με βάση εσωτερικές οδηγίες του ΣΟΕ, πραγματοποιείται, από τον αρμόδιο Ορκωτό Εκτιμητή, αυτοψία στο σύνολο των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, τουλάχιστον μία φορά ανά έτος, 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.

Στις εκθέσεις εκτίμησης προσδιορίζεται ένα εύρος «λογικών» εκτιμήσεων της εύλογης αξίας με την χρήση συνήθως δύο διαφορετικών τεχνικών αποτίμησης. Οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται σε πληροφορίες που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), αναπροσαρμοσμένες για να αντανακλούν αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

- i. η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων και
- ii. η μέθοδος DCF

Η τελική σταθμισμένη αξία των εκτιμωμένων ακινήτων προκύπτει με τη χρήση των συντελεστών βαρύτητας 25% και 75%, αντίστοιχα για όλες τις εξεταζόμενες περιόδους.

### **i. Μεθοδολογική Προσέγγιση Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων**

Πραγματοποιείται συστηματική έρευνα της κτηματαγοράς της ευρύτερης περιοχής του υπό εκτίμηση ακινήτου που βρίσκονται σε εμπορικούς, αλλά και σε άλλους άξονες της περιοχής, τόσο σε εκσυγχρονισμένα παλαιά κτίρια, όσο και σε ριζικά ανακαινισμένα διατηρητέα και προκύπτουν τιμές χάρων ανάλογων με τους υπό εκτίμηση (επί καθαρών επιφανειών).

Λαμβανομένων υπόψη των τιμών που προκύπτουν από την ενδελεχή έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, υπολογίζεται πλέγμα τιμών μονάδος των διαφόρων χώρων του εκτιμωμένου ακινήτου και σε συνδυασμό με τις καθарές επιφάνειες αυτού προκύπτει η αποτίμηση της αξίας του ακινήτου, με βάση τη συγκριτική μέθοδο.

### **ii. Μεθοδολογική Προσέγγιση Μεθόδου DCF**

Μια ευρύτατα χρησιμοποιούμενη τεχνική εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου αποτελεί η μέθοδος κεφαλαιοποίησης που βασίζεται στην προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows – DCF) από την αξιοποίηση το ακινήτου (μισθωση). Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών είναι: η είσπραξη ενοικίων βάση υπαρχόντων συμβολαίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης της κατάστασης οικονομικής θέσης. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Ειδικότερα, κατά την εκτίμηση με βάση τη μέθοδο DCF και σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (Οδηγία Νο 9), η εμπορική αξία ενός ακινήτου, προκύπτει αθροιστικά από τις προβλέψεις των μελλοντικών καθαρών εσόδων από τα υφιστάμενα ή μελλοντικώς επιτευχθήσόμενα μισθώματα (εάν είναι

## Ενημερωτικό Δελτίο

υπό ανάπτυξη / αποπεράτωση) από την εκμετάλλευσή του, πλέον μίας αξίας μεταπώλησης που θα έχει στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση.

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

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

Γίνεται με βάση τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η διαφοροποίηση του ΔΤΚ δεν επηρεάζει ουσιαστικά τις αποτιμώμενες αξίες, διότι αναπροσαρμόζεται κατάλληλα ο συντελεστής εσωτερικής απόδοσης της επένδυσης (IRR).

### Ποσοστό Πληρότητας Ακινήτου

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

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

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

Ο υπολογισμός των εισοδημάτων του ακινήτου προκύπτει με βάση τις συνολικές προς μίσθωση επιφάνειες του ακινήτου.

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

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

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

### Υπολογισμός αξίας μεταπώλησης

Η αξία μεταπώλησης στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν μισθωτήρια συμβόλαια εφόσον αυτά τερματίζουν μετά το πέρας αυτής και προκύπτει βάσει των δυνητικών εισοδημάτων του ακινήτου που αυτή προέρχεται από τις επικρατούσες τιμές της αγοράς. Η αξία μεταπώλησης υπολογίζεται αν τα δυνητικά εισοδήματα κεφαλαιοποιηθούν με το συντελεστή κεφαλαιοποίησης (exit yield) για το έτος (v+1).

### Συντελεστής κεφαλαιοποίησης για αξία μεταπώλησης (Exit Yield)

Ο συντελεστής βάσει του οποίου κεφαλαιοποιήθηκαν τα μελλοντικά εισοδήματα του ακινήτου μετά το πέρας της εξεταζόμενης περιόδου (exit yield) υπολογίστηκε λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου (χρήση, θέση, παλαιότητα), την αγορά στην οποία ανήκει και το εύρος των εργασιών που εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον και εντός της εξεταζόμενης περιόδου. Το exit yield κυμαίνεται, κατά κανόνα, μεταξύ 0% και 5% πλέον των αποδόσεων (entry yields) που επικρατούν σήμερα στην αγορά.

### Συντελεστής προεξόφλησης – Εσωτερικός βαθμός απόδοσης (I.R.R.)



## Ενημερωτικό Δελτίο

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

### Ανάλυση ευαισθησίας

Η ανάλυση ευαισθησίας έχει πραγματοποιηθεί ως προς την επίδραση που θα έχει στην αξία του ακινήτου, α) η μεταβολή κατά +2% (αύξηση και μείωση) του ποσοστού κενών χώρων του ακινήτου (β) η μεταβολή κατά +0,5% (αύξηση και μείωση) του συντελεστή προεξόφλησης- εσωτερικού βαθμού απόδοσης (I.R.R.).

Η Εταιρία δηλώνει, ότι οι υιοθετηθείσες μέθοδοι αποτίμησης των ακινήτων της εφαρμόζονται παγίως σε όλες τις εκτιμήσεις που έχει πραγματοποιήσει ο ΣΟΕ για λογαριασμό της Εταιρίας. Ειδικότερα δεν έχει υπάρξει μεταβολή στις μεθόδους αποτίμησης των ακινήτων κατά την περίοδο 2010 – 2012, καθώς και για τα 2 ακίνητα που αποκτήθηκαν στις 31.12.2012.

Βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας και των Καταστάσεων Επενδύσεων που δημοσιεύει η Εταιρία, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της κατά την περίοδο 2010 – 2012 διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
<b>Αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων Ελλάδος</b>	<b>62.589.709</b>	<b>53.295.579</b>	<b>45.935.452</b>
συν Ιδιοχρησιμοποιούμενο Ακίνητο	<b>2.793.291</b>	<b>2.246.421</b>	<b>1.912.548</b>
<b>Αποτίμηση Ακινήτων Ελλάδος</b>	<b>65.383.000</b>	<b>55.542.000</b>	<b>47.848.000</b>
<b>Καθαρή Θέση Ουγατρικής</b>	<b>473.999</b>	<b>788.281</b>	<b>721.477</b>
<b>Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Ελλάδος &amp; Συμμετοχής</b>	<b>65.856.999</b>	<b>56.330.281</b>	<b>48.569.477</b>

Πηγή: Καταστάσεις Επενδύσεων 31.12.2010, 31.12.2011, 31.12.2012

Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά, ότι η τρέχουσα, εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της δεν διαφοροποιήθηκε ουσιωδώς κατά την περίοδο 1.1 – 31.3.2013 σε σχέση με την τελευταία αποτίμηση των που διενήργησε το ΣΟΕ με ημερομηνία την 31.12.2012. Κατά συνέπεια, η Εταιρία δεν προχώρησε στη διενέργεια νέας εκτίμησης της αξίας των ακινήτων της κατά το Α' τρίμηνο 2013 και δεν περιέλαβε στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις που δημοσίευσε για την περίοδο 1.1-31.3.2013 εκτιμήσεις για μεταβολές στην αξία των.

Η Εταιρία δηλώνει, ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχει εκπονήσει ο ΣΟΕ στα πλαίσια 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 Εταιρίας δηλώνει ότι:

- Οι Εκθέσεις Εκτίμησης των ακινήτων με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012 έχουν συνταχθεί από το Σ.Ο.Ε..
- Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας παρατίθενται στις προαναφερθείσες Εκθέσεις Εκτίμησης του Σ.Ο.Ε.
- Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:
  - ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2012, η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού.
  - ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρίας: στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2012, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή κ. Παναγιώτη Χριστόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481) της ελεγκτικής Εταιρίας «GRANT THORNTON ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ

## Ενημερωτικό Δελτίο

ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ». Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 31.12.2012 βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού.

Το Σ.Ο.Ε. συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου, όλων των εκτιμήσεων που έχουν, κατά καιρούς, πραγματοποιηθεί από τα μέλη της, για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών. Η Εταιρία βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από το Σ.Ο.Ε. κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω εκθέσεων στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

### 3.5.8 Καταστάσεις Επενδύσεων

Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε χρήσης και η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο, εξαιρουμένης της πρώτης Κατάστασης Επενδύσεων που μπορεί να έχει διάρκεια μεγαλύτερη του εξαμήνου.

Την διενέργεια προσυμφωνημένων διαδικασιών για την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2012 διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Παναγιώτης Χριστόπουλος της ελεγκτικής Εταιρίας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315.

Η Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2012, καθώς και οι υπόλοιπες καταστάσεις επενδύσεων που έχει δημοσιεύσει η Εταιρία μετά την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, είναι ανηρτημένες στην ιστοσελίδα της Εταιρίας [www.migre.gr](http://www.migre.gr).

### 3.5.9 Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου των Ακινήτων της Εταιρίας

Την 31.12.2012, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας διευρύνθηκε σε σχέση με την 31.12.2011 με δύο νέα ακίνητα συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 1.551,34 τ.μ. και εκτιμηθείσας αξίας € 5.202.000 βάσει της εκτίμησης του ΣΟΕ με ημερομηνία 31.12.2012.

Ετσι, στις 31.12.2012, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιελάμβανε τριάντα τέσσερα (34) ακίνητα στην Ελλάδα (συμπεριλαμβανομένου των ιδιοχρησιμοποιούμενων γραφείων) με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 25.763,83 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία € 47.848.000, με βάση την αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών (εφεξής το «Σ.Ο.Ε.»).

Επιπρόσθετα, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιλαμβάνει τη συμμετοχή στη Ρουμάνικη Egnatia Properties SA., ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπία Μάρε, συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 3.303,00 τμ.

Πέραν της εκμετάλλευσης των επενδυτικών ακινήτων της, η Εταιρία ιδιοχρησιμοποιεί ως γραφεία τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4 στην Αθήνα.

Η κατασκευή της πλειονότητας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας ολοκληρώθηκε μετά το 1980, πολλά δε εξ αυτών έχουν ανακατασκευαστεί και εκσυγχρονιστεί. Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρίας συντηρείται ανελλιπώς και διατηρείται σε πολύ καλή κατάσταση.

Οι συμβάσεις μίσθωσης έχουν δωδεκαετή διάρκεια και προβλέπουν ετήσια αναπροσαρμογή του ετησιοποιημένου μισθώματος άνευ Φ.Π.Α. με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Πάγια πολιτική της Εταιρίας είναι, ο μισθωτής να επιβαρύνεται με την καταβολή χαρτοσήμου (3,6%).

Το χαρτοφυλάκιο των ανωτέρω 36 επενδυτικών ακινήτων, κατά την 31.12.2012, ήταν εκμισθωμένο με ποσοστό πληρότητας 80,3% ως προς την μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια και 81,6% ως προς την αξία αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων. Την 1.1.2013 η Εταιρία προχώρησε στη μίσθωση του ακινήτου της επί της οδού Βουκουρεστίου στην Αθήνα (ακίνητο Νο 1 στους ανωτέρω πίνακες). Κατόπιν τούτου, το

## Ενημερωτικό Δελτίο

ποσοστό πληρότητας του συνολικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο 81,9% της συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας και αντίστοιχα στο 84,0% της αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου. Εκτοτε και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπήρξαν μεταβολές στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου.

Κατά τη χρήση 2012, το ανωτέρω χαρτοφυλάκιο απέφερε συνολικά έσοδα από μισθώματα € 4.453 χιλ. Κατά την ίδια χρήση η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου, όπως εκτιμάται από το ΣΟΕ σε εξάμηνη βάση βάσει της νομοθεσίας των ΑΕΕΑΠ, μειώθηκε κατά € 12.636 χιλ. Λαμβάνοντας υπόψη τις ζημιές από την αναπροσαρμογή των ακινήτων στην εύλογη αξία τους η Εταιρία, για το σύνολο του 2012, εμφάνισε ζημιές προ φόρων € 9.744 χιλ. Κατά την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας που απεφάσισε την παρούσα αύξηση (10 Απριλίου 2013), τα συνολικά ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου (συνολικά μηνιαία μισθώματα συγκεκριμένης ημερομηνίας, αναγομενα σε ετησια βάση) ανέρχονται σε € 3.881 χιλ.

Στα επόμενα υποκεφάλαια παρουσιάζονται πληροφορίες, επεξεργασμένες από την τελευταία δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2012, σχετικά με τη γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου, τον διαχωρισμό ανά κατηγορία ακινήτου (γραφεία, τραπεζικά και εμπορικά καταστήματα), τους βασικούς μισθωτές των ακινήτων και τις συμβάσεις μίσθωσης (διάρκεια και αναπροσαρμογή). Από την ημερομηνία σύνταξης (31.12.2012) της Κατάστασης Επενδύσεων έως την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν επέλθει μεταβολές άλλες εκτός αυτών που ρητά αναφέρονται.

3.5.9.1 Ανάλυση του χαρτοφυλακίου ανά κατηγορία ακινήτων

Κατανομή του χαρτοφυλακίου ανά κατηγορία και εκμισθώσιμη επιφάνεια

	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ)	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικά Ακίνητα	% Συνολικού Χαρτοφυλακίου	
<b>A. Επενδυτικά Ακίνητα Ελλάδος</b>						
1	Βουκουρεστίου 21 & Βαλαωρίτου, Αθήνα	452,10		452,10	1,56%	
2	Αλεξ. Πάντου 33, Καλλιθέα	2.885,42		2.885,42	9,93%	
3	Βάρναλη 13 & Γκύνη, Χαλάνδρι	325,56	325,56		1,12%	
4	Λεωφ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης,	404,00		404,00	1,39%	
5	Μ. Ασίας 61-63, Γουδί	429,50		429,50	1,48%	
6	Τζωρτζ 4, Αθήνα	570,88	570,88		1,96%	
7	Καφαντάρη 5-7 & Αίνου 4-6, Δάφνη	205,00	205,00		0,71%	
8	Πτολεμαΐδα: 25ης Μαρτίου 77	242,70	242,70		0,83%	
9	Θεσσαλονίκη, Κορδελιό	298,53	298,53		1,03%	
10	Καποδιστρίου 30, Μαρούσι	2.450,18		2.450,18	8,43%	
11	Λεωφ. Ηλιουπόλεως 37, Αθήνα	301,00		301,00	1,04%	
12	Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα	778,00	778,00		2,68%	
13	Β. Μεραρχίας 24, Πειραιάς	849,00	849,00		2,92%	
14	Π. Τσαλδάρη 16-20, Περιστερί	360,37	360,37		1,24%	
15	Ηράκλειο Κρήτης: 25ης Αυγούστου 4 &	370,13		370,13	1,27%	
16	Θεσ/νίκη, Χαριλάου: 25ης Μαρτίου 125	294,05	294,05		1,01%	
17	Λεωφ. Φυλής 181, Καματερό	258,21		258,21	0,89%	
18	Λεωφ. Κηφισίας 252 - 254, Χαλάνδρι	1.500,75		1.500,75	5,16%	
19	Λεωφ. Βουλαγαμένης 380, Αγ. Δημήτριος	496,00	496,00		1,71%	
20	Λεωφ. Κηφισού 108, Αιγάλεω	3.060,00		3.060,00	10,53%	
21	Ιφιγενείας 10 & Δάφνιδος, Ηράκλειο	667,16		667,16	2,30%	
22-23	Γρ. Λαμπράκη 95 - 97 & Λ. Ράλλη, 22. Λούκα Ράλλη 92-96 23. Γρ. Λαμπράκη 95-97	470,12		470,12 95,00 375,12	1,62% 0,33% 1,29%	
24	Ανδρέα Παπανδρέου 77	232,09	232,09		0,80%	
25	Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	354,90	354,90		1,22%	
26	Λεωφ. Σαλαμίνας, Κερατσίνι	262,22	262,22		0,90%	
27	Λάρισα	869,40		869,40	2,99%	
28	Θεσσαλονίκη, Καλοχώρι	149,39		149,39	0,51%	
29	Ζεφύρου & Ηχούς, Π. Φάληρο	2.584,81		2.584,81	8,89%	
30	Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα	472,45		472,45	1,63%	
31	Βόλος: Λαρίσης 157 & Γκούρα	328,20		328,20	1,13%	
32	Θεσσαλονίκη: Θεμιστοκλή Σοφούλη	435,90	435,90		1,50%	
33	Βασ. Σοφίας 16 & Μουρούζη 17	541,97		541,97	1,86%	
34	Βασ. Σοφίας 18 & Μουρούζη 19	1.009,37		1.009,37	3,47%	
<b>Σύνολο Επενδυτικών Ακινήτων Ελλάδος</b>		<b>24.909,36</b>	<b>5.705,20</b>	<b>12.564,21</b>	<b>6.639,95</b>	<b>85,70%</b>
<b>B. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Γραφεία</b>		<b>854,47</b>		<b>854,47</b>	<b>2,94%</b>	
<b>(A+B) Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Ελλάδος</b>		<b>25.763,83</b>	<b>5.705,20</b>	<b>13.418,68</b>	<b>6.639,95</b>	<b>88,64%</b>
<b>Γ. Egnatia Properties SA</b>						
1	Βουκουρέστι	2.990,0		2.990,00	10,29%	
2	Baia Mare	313,0	313,00		1,08%	
<b>Σύνολο Ακινήτων Ρουμανίας</b>		<b>3.303,0</b>			<b>11,36%</b>	
<b>(A+B+Γ) Σύνολο Χαρτοφυλακίου (36 Ακίνητα Ελλάδος &amp; Ρουμανίας)</b>		<b>29.066,8</b>	<b>6.018,20</b>	<b>16.408,68</b>	<b>6.639,95</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει των από 31.12.2012 εκθέσεων εκτίμησης του ΣΟΕ και της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2012

Κατανομή των ακινήτων στις 3 κατηγορίες (γραφειακοί χώροι, αμιγώς τραπεζικά καταστήματα και εμπορικά καταστήματα) με βάση την τρεχούσα χρήση των ακινήτων.

## Ενημερωτικό Δελτίο

Ακίνητο Νο 6: Διαχωρίζεται στο τμήμα που εκμισθώνεται και στο τμήμα που ιδιοχρησιμοποιείται.  
Ακίνητα Νο 22 και 23: πρόκειται για δύο ακίνητα τα οποία έχουν συνενωθεί και μισθώνονται από έναν μισθωτή.

### Κατανομή του χαρτοφυλακίου ανά κατηγορία και αξία αποτίμησης

	Αποτίμηση ΣΟΕ 31.12.2012	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικά Ακίνητα	% Αποτίμησης Συνολικού Χαρτοφυλακίου	
<b>A. Επενδυτικά Ακίνητα Ελλάδος</b>						
1	Βουκουρεστίου 21 & Βαλαωρίτου, Αθήνα	1.262.000		1.262.000	2,60%	
2	Αλεξ. Πάντου 33, Καλλιθέα	3.584.000		3.584.000	7,38%	
3	Βάρναλη 13 & Γκύνη, Χαλάνδρι	772.000	772.000		1,59%	
4	Λεωφ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης,	1.175.000		1.175.000	2,42%	
5	Μ. Ασίας 61-63, Γουδί	778.000		778.000	1,60%	
6	Τζωρτζ 4, Αθήνα	2.003.452	2.003.452		4,12%	
7	Καφαντάρη 5-7 & Αίνου 4-6, Δάφνη	593.000	593.000		1,22%	
8	Πτολεμαίδα: 25ης Μαρτίου 77	210.000	210.000		0,43%	
9	Θεσσαλονίκη, Κορδελιό	592.000	592.000		1,22%	
10	Καποδιστρίου 30, Μαρούσι	3.913.000		3.913.000	8,06%	
11	Λεωφ. Ηλιουπόλεως 37, Αθήνα	554.000		554.000	1,14%	
12	Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα	1.495.000	1.495.000		3,08%	
13	Β. Μεραρχίας 24, Πειραιάς	1.505.000	1.505.000		3,10%	
14	Π. Τσαλδάρη 16-20, Περιστερί	1.098.000	1.098.000		2,26%	
15	Ηράκλειο Κρήτης: 25ης Αυγούστου 4 &	857.000		857.000	1,76%	
16	Θεσ/νίκη, Χαριλάου: 25ης Μαρτίου 125	569.000	569.000		1,17%	
17	Λεωφ. Φυλής 181, Καματερό	510.000		510.000	1,05%	
18	Λεωφ. Κηφισίας 252 - 254, Χαλάνδρι	3.256.000		3.256.000	6,70%	
19	Λεωφ. Βουλαγαμένης 380, Αγ. Δημήτριος	1.523.000	1.523.000		3,14%	
20	Λεωφ. Κηφισού 108, Αιγάλεω	2.258.000		2.258.000	4,65%	
21	Ιφιγενείας 10 & Δάφνιδος, Ηράκλειο	980.000		980.000	2,02%	
22-23	Γρ. Λαμπράκη 95 - 97 & Λ. Ράλλη, 22. Λούκα Ράλλη 92-96 23. Γρ. Λαμπράκη 95-97	968.000 96.897 871.103		968.000 96.897 871.103	1,99% 0,20% 1,79%	
24	Ανδρέα Παπανδρέου 77	1.006.000	1.006.000		2,07%	
25	Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου, Αθήνα	1.249.000	1.249.000		2,57%	
26	Λεωφ. Σαλαμίνος, Κερατσίνι	504.000	504.000		1,04%	
27	Λάρισα	866.000		866.000	1,78%	
28	Θεσσαλονίκη, Καλοχώρι	236.000		236.000	0,49%	
29	Ζεφύρου & Ηχούς, Π. Φάληρο	4.234.000		4.234.000	8,72%	
30	Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα	1.250.000		1.250.000	2,57%	
31	Βόλος: Λαρίσης 157 & Γκούρα	452.000		452.000	0,93%	
32	Θεσσαλονίκη: Θεμιστοκλή Σοφούλη	481.000	481.000		0,99%	
33	Βασ. Σοφίας 16 & Μουρούζη 17	1.597.000		1.597.000	3,29%	
34	Βασ. Σοφίας 18 & Μουρούζη 19	3.605.000		3.605.000	7,42%	
<b>Σύνολο Επενδυτικών Ακινήτων Ελλάδος</b>		<b>45.935.452</b>	<b>13.600.452</b>	<b>23.681.000</b>	<b>8.654.000</b>	<b>94,58%</b>
<b>B. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Γραφεία</b>		<b>1.912.548</b>		<b>1.912.548</b>	<b>3,94%</b>	
<b>(A+B) Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Ελλάδος</b>		<b>47.848.000</b>	<b>13.600.452</b>	<b>25.593.548</b>	<b>8.654.000</b>	<b>98,51%</b>
<b>Γ. Egnatia Properties SA</b>						
<b>Καθαρή Θέση Συμμετοχής 31.12.2012</b>		<b>721.477</b>			<b>1,49%</b>	
<b>(A+B+Γ) Σύνολο Χαρτοφυλακίου (36 Ακίνητα Ελλάδος &amp; Ρουμανίας)</b>		<b>48.569.477</b>			<b>100,00%</b>	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει των από 31.12.2012 εκθέσεων εκτίμησης του ΣΟΕ και της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2012

Κατανομή των ακινήτων στις 3 κατηγορίες (γραφειακοί χώροι, αμιγώς τραπεζικά καταστήματα και εμπορικά καταστήματα) με βάση την τρεχούσα χρήση των ακινήτων.

Ακίνητο Νο 6: Διαχωρίζεται στο τμήμα που εκμισθώνεται και στο τμήμα που ιδιοχρησιμοποιείται.

Ακίνητα Νο 22 και 23: πρόκειται για δύο ακίνητα τα οποία έχουν συνενωθεί και μισθώνονται από έναν μισθωτή.



## Ενημερωτικό Δελτίο

### 3.5.9.2 Παρουσίαση των ακινήτων και των μισθωτών

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει τα βασικά στοιχεία του χαρτοφυλακίου ως προς τους μισθωτές κάθε ακινήτου με βάση τις μισθώσεις κατά την έκδοση του Ενημερωτικού Δελτίου.

Μισθωτές (Μάιος 2013)		Αποτίμηση 31.12.2012	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ)	Λήξη Μίσθωσης	
<b>A. Επενδυτικά Ακίνητα Ελλάδος</b>					
1	Βουκουρεστίου 21 & Βαλαωρίτου, Αθήνα	Royal Consulting	1.262.000	452,10	31/12/2024
2	Αλεξ. Πάντου 33, Καλλιθέα	Τρ. Πειραιώς (πρόην Millennium Bank)	3.584.000	2.885,42	30/6/2013
3	Βάρναλη 13 & Γκόνη, Χαλάνδρι	Citibank	772.000	325,56	31/3/2022
4	Λεωφ. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης, Χαλάνδρι	Δ. Χαϊκάλης	1.175.000	404,00	30/6/2019
5	Μ. Ασίας 61-63, Γουδί	Κενό	778.000	429,50	
6	Τζωρτζ 4, Αθήνα	Τράπεζα Πειραιώς	2.003.452	570,88	31/7/2017
7	Καραντάρη 5-7 & Αίνου 4-6, Δάφνη	Τρ. Πειραιώς (πρόην Millennium Bank)	593.000	205,00	30/4/2019
8	Πτολεμαΐδα: 25ης Μαρτίου 77	Τρ. Πειραιώς (πρόην Laiki Bank)	210.000	242,70	30/9/2024
9	Θεσσαλονίκη, Κορδελιό	Τρ. Πειραιώς (πρόην Laiki Bank)	592.000	298,53	30/9/2024
10	Καποδιστρίου 30, Μαρούσι	Κενό	3.913.000	2.450,18	
	Δώμα	Wind			27/4/2013
11	Λεωφ. Ηλιουπόλεως 37, Αθήνα	Κενό	554.000	301,00	31/1/2012
12	Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα	Τρ. Πειραιώς (πρόην Laiki Bank)	1.495.000	778,00	30/9/2024
13	Β. Μεραρχίας 24, Πειραιάς	Τρ. Πειραιώς (πρόην Laiki Bank)	1.505.000	849,00	30/9/2024
14	Π. Τσαλδάρη 16-20, Περιστέρι	Τρ. Πειραιώς (πρόην Laiki Bank)	1.098.000	360,37	30/9/2024
15	Ηράκλειο Κρήτης: 25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη	258 ΕΠΕ	857.000	370,13	30/9/2024
16	Θεσ/νίκη, Χαριλάου: 25ης Μαρτίου 125	Τρ. Πειραιώς (πρόην Laiki Bank)	569.000	294,05	30/9/2024
17	Λεωφ. Φυλής 181, Καματερό	Κενό	510.000	258,21	31/7/2012
18	Λεωφ. Κηφισίας 252 - 254, Χαλάνδρι	Τρ. Πειραιώς (πρόην Laiki Bank)	3.256.000	1.500,75	31/7/2022
19	Λεωφ. Βουλιαγμένης 380, Αγ. Δημήτριος	Τράπεζα Πειραιώς	1.523.000	496,00	31/10/2019
20	Λεωφ. Κηφισού 108, Αιγάλεω	Karol Gebus	2.258.000	3.060,00	15/1/2024
	Δώμα	Wind Hellas			24/9/2017
	Δώμα	Vodafone			31/5/2021
21	Ιφικειάς 10 & Δάφνιδος, Ηράκλειο	Τρ. Πειραιώς (πρόην Millennium Bank)	980.000	667,16	30/11/2020
22-23	Γρ. Λαμπράκη 95 - 97 & Λ. Ράλλη, Πειραιάς	Μ. Διαμαντόπουλος	968.000	470,12	30/9/2024
	22. Λούκα Ράλλη 92-96		96.897		
	23. Γρ. Λαμπράκη 95-97		871.103		
24	Ανδρέα Παπανδρέου 77	Τρ. Πειραιώς (πρόην Laiki Bank)	1.006.000	232,09	30/9/2024
25	Αθηνάς 12 & Αβραμιάτου, Αθήνα	Τα. Μπακάκου	1.249.000	354,90	31/5/2025
26	Λεωφ. Σαλαμίνας, Κερατσίνι	Τρ. Πειραιώς (πρόην Laiki Bank)	504.000	262,22	30/9/2024
27	Λάρισα	Κενό	866.000	869,40	31/7/2012
28	Θεσσαλονίκη, Καλοχώρι	Κενό	236.000	149,39	31/7/2012
29	Ζεφύρου & Ηχούς, Π. Φάληρο	Grant Thornton	4.234.000	2.584,81	31/1/2021
30	Καραγιώργη Σερβίας 4, Αθήνα	CPB AM ΑΕΑΑΚ	1.250.000	472,45	31/12/2021
31	Βόλος: Λαρίσης 157 & Γκούρα	Κενό	452.000	328,20	30/11/2012
32	Θεσσαλονίκη: Θεμιστοκλή Σοφούλη	Τρ. Πειραιώς (πρόην Laiki Bank)	481.000	435,90	30/4/2021
33	Βασ. Σοφίας 16 & Μουρούζη 17	Αθηνά Συμβουλευτική ΑΕ	1.597.000	541,97	31/8/2017
34	Βασ. Σοφίας 18 & Μουρούζη 19	Boston Consulting Group SA	3.605.000	1.009,37	15/1/2014
<b>Σύνολο Επενδυτικών Ακινήτων Ελλάδος</b>			<b>45.935.452</b>	<b>24.909,36</b>	
<b>B. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Γραφεία Τζωρτζ</b>			<b>1.912.548</b>	<b>854,47</b>	
<b>Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Ελλάδος (A + B)</b>			<b>47.848.000</b>	<b>25.763,83</b>	
<b>Γ. Συμμετοχές</b>					
		Καθαρή Θέση 31.12.2012	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ)	Λήξη Μίσθωσης	
Καθαρή Θέση Συμμετοχής Egnatia Properties SA		721.477			
Ακίνητο Βουκουρέστι		Marfin Leasing IFN (Romania) SA	2.990,0	31/7/2022	
Ακίνητο Baia Mare		Marfin Bank Romania SA	313,0	31/7/2022	
<b>Σύνολο Ακινήτων Ρουμανίας</b>			<b>3.303,0</b>		
<b>Σύνολο Χαρτοφυλακίου (34 Ακίνητα Ελλάδος &amp; Συμμετοχή Ρουμανίας)</b>			<b>48.569.477</b>	<b>29.066,8</b>	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει των από 31.12.2012 εκθέσεων εκτίμησης του ΣΟΕ, της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2012 και των συμβάσεων μίσθωσης κατά την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Ακίνητο Νο: 10: Το εν λόγω ακίνητο δεν είναι μισθωμένο. Η Εταιρία WIND HELLAS ΘΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΕΒΕ μισθώνει τμήμα του δώματος.

Ακίνητο Νο 20: Οι εταιρίες WIND HELLAS ΘΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΕΒΕ και Vodafone ΑΕΕΤ μισθώνουν τμήμα του δώματος.

Ακίνητα Νο 22 και 23: πρόκειται για δύο ακίνητα τα οποία έχουν συνενωθεί και μισθώνονται από έναν μισθωτή.

### 3.5.9.3 Επισκόπηση των Μισθωτών και των Μισθωτικών Συμβάσεων

Την 31.12.2012 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας (Ελλάδα και Ρουμανία) ήταν μισθωμένο σε 14 διαφορετικούς μισθωτές μέσω συνολικά 29 συμβάσεων μίσθωσης. Την 1.1.2013 η Εταιρία προχώρησε στη μίσθωση του ακινήτου της επί της οδού Βουκουρεστίου στην Αθήνα (ακίνητο Νο 1 στην Κατάσταση Επενδύσεων). Εκτοτε, και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, δεν επήλθαν αλλαγές ή τροποποιήσεις στην εκμίσθωση του χαρτοφυλακίου.

Στις 31.12.2012, οι τέσσερις μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρίας ήταν η Marfin Laiki Bank, η Marfin Leasing IFN (Romania) SA και η Marfin Bank Romania, η Millenium Bank και η Τράπεζα Πειραιώς, από τους οποίους προερχόταν το 66,3% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων (1) της Εταιρίας την 31.12.2012.

Η ανωτέρω εικόνα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου ως προς το βάρος των μεγαλύτερων μισθωτών στα ετησιοποιημένα μισθωτικά έσοδα μεταβλήθηκε ριζικά μετά την εκδήλωση της κρίσης χρέους της Κύπρου και την επιτευχθείσα συμφωνία της Κυπριακής Δημοκρατίας με την Ευρωζώνη, η οποία προέβλεπε μεταξύ άλλων την πώληση των δραστηριοτήτων της Cyprus Popular Bank και της Τράπεζας Κύπρου στην Ελλάδα.

Στις 26 Μαρτίου 2013 η Τράπεζα Πειραιώς απέκτησε τις Ελληνικές τραπεζικές δραστηριότητες της Cyprus Popular Bank, συμπεριλαμβανομένων των δανείων και καταθέσεων των θυγατρικών τους στην Ελλάδα. Η συμφωνία καταρτίστηκε σε συνέχεια πρότασης που υπέβαλε η Τράπεζα Πειραιώς για την εξαγορά του δικτύου καταστημάτων και των δραστηριοτήτων των 3 κυπριακών τραπεζών στην Ελλάδα, στα πλαίσια σχετικής πρόσκλησης που απηύθυναν προς τις Ελληνικές τράπεζες η Ελληνική κυβέρνηση, η Τράπεζα της Ελλάδος και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ).

Στις 21.4.2013 η Τράπεζα Πειραιώς υπέγραψε οριστική συμφωνία με τη Millennium BCP για την εξαγορά της Millennium Bank Greece, θυγατρικής της BCP Millennium. Η ανωτέρω συμφωνία τελεί υπό την αίρεση:

(α) της ολοκλήρωσης ορισμένων διαδικαστικών ενεργειών και της θέσης σε εφαρμογή ορισμένων επιμέρους συμφωνιών μεταξύ των μερών στο πλαίσιο της διαδικασίας μετάβασης της Millennium από τον όμιλο BCP στον Όμιλο Πειραιώς (για τη ανακεφαλαιοποίηση της Millennium εκ μέρους της BCP και τη συμμετοχή της BCP στο μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας Πειραιώς), και

(β) λήψης των απαραίτητων εγκρίσεων από τις αρμόδιες αρχές (κεντρικές τράπεζες Ελλάδος & Πορτογαλίας, Υπουργείο Οικονομικών της Πορτογαλίας Δ/ση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, Ελληνική Επιτροπή Ανταγωνισμού, Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την απόκτηση της Millennium ΑΕΔΑΚ).

Συνεπεία της ανωτέρω εξέλιξης με τις εξαγορές της Τράπεζας Πειραιώς και τη συγκέντρωση στον εγχώριο τραπεζικό κλάδο, οι μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρίας σήμερα είναι η Τράπεζα Πειραιώς, η Marfin Bank Romania και η Marfin Leasing IFN Romaniakai η Grant Thornton, από τους οποίους προέρχονται συνολικά το 68,8% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων σύμφωνα με την πληρότητα του χαρτοφυλακίου και τις συμφωνίες μίσθωσης του χαρτοφυλακίου κατά την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Κατά την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου, τα συνολικά ετησιοποιημένα μισθώματα (άνευ χαρτοσήμου) ανέρχονται σε € 3.881 χιλ.

**Κατανομή Επενδυτικών Ακινήτων Ελλάδος ανά Μισθωτή**

	Αριθμός Ακινήτων
<b>Τράπεζα Πειραιώς (συμπεριλαμβ. των Laiki &amp; Millennium)</b>	15
<b>Marfin Leasing Romania &amp; Marfin Bank Romania</b>	2
<b>Grant Thornton</b>	1
<b>Boston Consulting</b>	1
<b>Λοιποί (10 ακίνητα, 12 μισθώσεις)</b>	10
<b>Κενά</b>	7
<b>Σύνολο</b>	<b>36</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία.

Η Εταιρία έχει καταρτίσει μέχρι τώρα συμβάσεις μίσθωσης 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής μισθωμάτων είτε συνδεδεμένο με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ), είτε σταθερό, ανεξάρτητο του ΔΤΚ.

Πάγια πολιτική της Εταιρίας είναι ο μισθωτής να επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) και να υποχρεούται να καταβάλλει εγγύηση ίση με δύο μηνιαία μισθώματα, που αναπροσαρμόζεται ετησίως. Υπό προϋποθέσεις οι όροι των συμβάσεων μίσθωσης υπόκεινται σε αναδιαπραγμάτευση, εκτός ορισμένων περιπτώσεων όπου ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ανανεώνει την μίσθωση με τους ίδιους όρους.

Ετος Λήξεως Μισθωτικών Συμβάσεων	Αριθμός Μισθώσεων	% συνόλου
2013	2	6,5%
2014	1	3,2%
2015	0	0,0%
2016	0	0,0%
2017	3	9,7%
2018	0	0,0%
2019	3	9,7%
2020	1	3,2%
2021	4	12,9%
2022	4	12,9%
2023	0	0,0%
2024	12	38,7%
2025	1	3,2%
<b>Σύνολο</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα, το 90,7% των υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης λήγει μεταξύ 2015 και 2025 ενώ το υπόλοιπο 9,3% λήγει μεταξύ 2013 - 2014.

Σημειώνεται, ότι οι 12 από τις 31 συμβάσεις έχουν συναφθεί εντός του 2012 και συνεπώς, σύμφωνα με τη νομοθεσία, δεν μπορούν να καταγγελθούν για το πρώτο έτος.

**3.5.9.4 Το Χαρτοφυλάκιο ανά Γεωγραφική Περιοχή**

Η διασπορά των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου ανά γεωγραφική περιοχή, κατά την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, είναι η ακόλουθη:

	Ακίνητα	% συνόλου	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ)	% συνόλου
Αθήνα / Πειραιάς / Αττική	26	72,2%	22.775,53	78,4%
Θεσσαλονίκη	4	11,1%	1.177,87	4,1%
Λοιπές Πόλεις (Πτολεμαΐδα, Ηράκλειο Κρήτης, Βόλος, Λάρισα)	4	11,1%	1.810,43	6,2%
Ρουμανία	2	5,6%	3.303,0	11,4%
<b>Σύνολο</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>	<b>29.066,83</b>	<b>100%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.5.9.5 Οι Κυριότεροι Μισθωτές

Ο πίνακας που ακολουθεί παραθέτει πληροφορίες σχετικά με τους μεγαλύτερους μισθωτές, τα ακίνητα και τη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια που μισθώνουν και τη συμμετοχή τους στα ετησιοποιημένα έσοδα της Εταιρίας. Παρατίθενται οι μισθωτές του χαρτοφυλακίου κατά την 31.12.2012, καθώς επίσης και κατά την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου, μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank και της Millennium Bank από την Τράπεζα Πειραιώς (η συμφωνία με τη Millennium Bank τελεί υπό την αίρεση (α) της ολοκλήρωσης ορισμένων διαδικαστικών ενεργειών και της θέσης σε εφαρμογή ορισμένων επιμέρους συμφωνιών μεταξύ των μερών στο πλαίσιο της διαδικασίας μετάβασης της Millennium από τον όμιλο BCP στον Όμιλο Πειραιώς και (β) λήψης των απαραίτητων εγκρίσεων από τις αρμόδιες αρχές, βλ. κεφάλαιο 3.5.9.3).

#### Κατανομή Ακινήτων Ελλάδος ανά Μισθωτή (31.12.2012)

	Αριθμός Ακινήτων	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ)	% Συνόλου
Laiki Bank (Ελλάδα)	11	5.726	20,3%
Millennium Bank	3	3.758	13,3%
Ρουμανία: Marfin Leasing IFN (Romania) SA και Marfin Bank Romania	2	3.303	11,7%
Τράπεζα Πειραιώς	2	1.067	3,8%
Grant Thornton	1	2.585	9,2%
Boston Consulting	1	1.009	3,6%
Λοιποί (7 ακίνητα, 9 μισθώσεις)	7	5.172	18,3%
Κενά	9	5.593	19,8%
<b>Σύνολο</b>	<b>36</b>	<b>28.212</b>	<b>100,0%</b>

Πηγή: στοιχεία καταστάσης επενδύσεων της 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία.

#### Κατανομή Επενδυτικών Ακινήτων Ελλάδος & Ρουμανίας ανά Μισθωτή (1<sup>η</sup> Ιουνίου 2013)

	Αριθμός Ακινήτων	% Συνόλο υ	Μικτή Εκμισθώσιμη η Επιφάνεια (τμ)	% Συνόλου
Τράπεζα Πειραιώς (συμπεριλαμβ. των Laiki & Millennium)	15	41,7%	10.078	35,7%
Marfin Leasing Romania & Marfin Bank Romania	2	5,6%	3.303	11,7%
Grant Thornton	1	2,8%	2.585	9,2%
Boston Consulting	1	2,8%	1.009	3,6%
Λοιποί (10 ακίνητα, 12 μισθώσεις)	10	27,8%	6.096	21,6%
Κενά	7	19,4%	5.141	18,2%
<b>Σύνολο</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>	<b>28.212</b>	<b>100,0%</b>

## Ενημερωτικό Δελτίο

Πηγή: στοιχεία Καταστάσης Επενδύσεων της 31.12.2012, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή επεξεργασμένα από την Εταιρία, σύμφωνα με τις μισθώσεις της 1<sup>ης</sup> Ιουνίου 2013.

Στα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα δεν συμπεριλαμβάνεται το ιδιοχρησιμοποιούμενο τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4, Αθήνα.

### 3.5.9.6 Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου ανά Κατηγορία Ακινήτου

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται η ανάλυση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων Ελλάδος και Ρουμανίας ανά κατηγορία (τύπο) ακινήτου.

(ποσά σε €)	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση ΣΟΕ 31.12.2012	% συνόλου	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ)	% συνόλου	Ετησιοποιημ ένα Εσοδα	% συνόλου
<b>Γραφειακοί Χώροι</b>	10	30.883.000	57,64%	15.554	55,13%	2.328.821	60,00%
<b>Αμγώς Τραπεζικά Καταστήματα</b>	15	14.040.452	26,21%	6.018	21,33%	1.180.498	30,42%
<b>Εμπορικά Ακίνητα</b>	11	8.654.000	16,15%	6.640	23,54%	371.766	9,58%
<b>Σύνολο</b>	<b>36</b>	<b>53.577.452</b>	<b>100%</b>	<b>28.212</b>	<b>100%</b>	<b>3.881.085</b>	<b>100%</b>

- Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, βάσει της Έκθεσης Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημερομηνία 31.12.2012.
- Τα ετησιοποιημένα έσοδα υπολογίζονται σύμφωνα με τα μηνιαία μισθώματα κατά την 1.1.2013
- Στα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα δεν συμπεριλαμβάνεται το ιδιοχρησιμοποιούμενο τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4, Αθήνα.

Όπως αναλύεται στους ακόλουθους 2 πίνακες, η πλειοψηφία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου είναι μικρά-μεσαία ως προς το μέγεθος (εκμισθώσιμη επιφάνεια) και την αξία αποτίμησης. Η κατανομή αυτή του χαρτοφυλακίου είναι αποτέλεσμα της στρατηγικής ανάπτυξής της, όπου έμφαση δόθηκε στην απόκτηση ακινήτων με τέτοια χαρακτηριστικά, καθότι αυτά προσφέρουν μεγαλύτερη ευελιξία στη χρήση και στη δυνατότητα μίσθωσης.

### Κατανομή Χαρτοφυλακίου ανά Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (1<sup>η</sup> Ιουνίου 2013)

Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ)	Αρ. Ακινήτων	% Συνόλου
< 500 τμ	23	63,9%
500 τμ - 1.000 τμ	6	16,7%
1.000 τμ - 2.000 τμ	2	5,6%
> 2.000 τμ	5	13,9%
<b>Σύνολο</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>

- Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, βάσει της Έκθεσης Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημερομηνία 31.12.2012.

### Κατανομή Χαρτοφυλακίου ανά Αξία Ακινήτου ((1<sup>η</sup> Ιουνίου 2013)

Αξία Αποτίμησης	Αρ. Ακινήτων	% Συνόλου
< € 1 εκατ	18	50,0%
€ 1 εκατ - 3 εκατ	11	30,6%
€ 3 εκατ - 5 εκατ	6	16,7%
> 5 εκατ	1	2,8%
<b>Σύνολο</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>

- Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, βάσει της Έκθεσης Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημερομηνία 31.12.2012.
- Το ακίνητο επί της οδού Τζωρτζ 4, Αθήνα, λαμβάνεται υπόψη στον ανωτέρω πίνακα με τη συνολική αξία εκτίμησης, ήτοι την αξία του τμήματος που μισθώνεται ως τραπεζικό κατάστημα και την αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων γραφείων (συνολική αποτίμηση: 3.916.000 €).



### 3.5.10 Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων

Στην ενότητα που ακολουθεί παρατίθενται τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας σύμφωνα με την τελευταία έκθεση εκτίμησης του ΣΟΕ με ημερομηνία σύνταξης την 31.12.2013.

#### 1. Βουκουρεστίου 21 & Βαλαωρίτου, Αθήνα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 20.12.1999 είναι ένα επτάωρο κτίριο, με υπόγειο και ισόγειο και βρίσκεται επί οικοπέδου 507,72 τ.μ. Το ακίνητο που ανήκει στην Εταιρία είναι ο Α' όροφος του κτιρίου και όλοι οι εν γένει χώροι αυτού, συνολικού εμβαδού 452,10 τ.μ., οι οποίοι χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Το ακίνητο ανακαινίσθηκε πλήρως το έτος 2001. Από την 25.2.2011 έως και την 31.12.2012 το ακίνητο ήταν κενό. Η Εταιρία προχώρησε στη μίσθωση του ακινήτου στην εταιρία «Royal Consulting SA» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 1.1.2013 και ημερομηνία λήξης την 31.12.2024. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1957
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>1.262.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	18.12.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	452,1 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας (από 1.1.2013)	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

#### 2. Αλ. Πάντου 33, Καλλιθέα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 25.05.2001 είναι ένα τετραώροφο κτίριο, με δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο και μια εσοχή και βρίσκεται επί οικοπέδου 552,50 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ' ολοκλήρου στην Εταιρία, έχει συνολικό εμβαδόν 2.885,42 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Από την 01.07.2001 το ακίνητο μισθώνεται από την «MILLENNIUM BANK A.E.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.06.2013. Μισθωτής του ακινήτου είναι μετά την 22.4.2013 η Τράπεζα Πειραιώς, μετά την εξαγορά της Millennium Bank. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1985
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 3.584.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	21.9.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.885,42 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

#### 3. Κ. Βάρναλη 13 & Α. Γκίνη, Χαλάνδρι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.01.2002 είναι ένα διώροφο κτίριο, με δύο υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 622,20 τ.μ. Το ακίνητο που ανήκει στην Εταιρία είναι το ισόγειο κατάστημα (207,26 τ.μ.) με ένα υπόγειο επιφάνειας 118,30 τ.μ.). Το εν λόγω ακίνητο λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.09.1998 το ακίνητο μισθώνεται από την «CITIBANK A.E.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.3.2022. Η «CITIBANK A.E.» επιβαρύνεται με το ήμισυ του τέλους χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ)

## Ενημερωτικό Δελτίο

που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1994
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 772.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	24.4.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	325,56 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

#### 4. Α. Πεντέλης 13 & Αφροδίτης, Χαλάνδρι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.06.2002 είναι ένα τριώροφο κτίριο, με υπόγειο, ισόγειο και ένα δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 1.020,04 τ.μ. Το ακίνητο που ανήκει στην Εταιρία είναι το ισόγειο κατάστημα με υπόγειο (και ράμπα ανόδου –καθόδου οχημάτων η οποία μπορεί να χρησιμεύσει και για την στάθμευση έξι αυτοκινήτων) συνολικού εμβαδού 404 τ.μ. που λειτουργεί ως κατάστημα αθλητικών ειδών. Από την 01.07.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΔΙΟΝ. ΧΑΪΚΑΛΗΣ Ο.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.06.2019. Η «ΔΙΟΝ. ΧΑΪΚΑΛΗΣ Ο.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1990
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 1.175.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	24.4.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	404 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική χρήση)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

#### 5. Μικράς Ασίας 61-63, Γουδί

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 11.12.2002 είναι ένα πενταώροφο κτίριο, με υπόγειο, ισόγειο και ένα δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 475,77 τ.μ. Το ακίνητο που ανήκει στην Εταιρία είναι το ισόγειο κατάστημα (210,50 τ.μ.) με υπόγειο (130 τ.μ.) και πατάρι (89 τ.μ.) ως και δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ακαλύπτου. Το εν λόγω ακίνητο λειτουργούσε ως τραπεζικό κατάστημα, μισθωμένο στην «MILLENNIUM BANK A.E.» έως την 22.3.2012. Εκτοτε το ακίνητο είναι κενό.

Έτος Κατασκευής	1980
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 778.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	4.10.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	429,50 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	Εμπορικό / τραπεζικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	—
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

#### 6. Τζώρτζ 4, Πλατεία Κάνιγγος, Αθήνα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 20.11.2003 είναι ένα τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο και μια εσοχή και βρίσκεται επί οικοπέδου 312,41 τ.μ. Το ακίνητο (1.425, 35 τ.μ.) ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία, η οποία χρησιμοποιεί τα 854,47 τ.μ. αυτού ως γραφεία. Το ισόγειο κατάστημα (223,30 τ.μ.), το υπόγειο (200 τ.μ.) και το πατάρι (147,58 τ.μ.) έχουν ενοικιαστεί από την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.08.2005 και λήξης την 31.07.2017. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1900 (ανακατασκευασθέν με εργασίες αποπερατωμένες το 2007)
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.) (αφορά στο μισθωμένο τμήμα του ακινήτου)	€ <b>2.003.452</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	18.12.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (αφορά στο μισθωμένο τμήμα του ακινήτου)	570,88 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας (αφορά στο μισθωμένο τμήμα του ακινήτου)	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

#### **7. Καφαντάρη 5-7, Δάφνη**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 02.04.2007 είναι το ισόγειο κατάστημα, συνολικού εμβαδού 205 τ.μ. που λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα και γραφεία τράπεζας και το οποίο είναι μέρος ενός πενταώροφου κτίριου που αποτελείται από δύο υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 330,08 τ.μ. Από την 01.05.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την «MILLENNIUM BANK A.E.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.04.2019. Μισθωτής του ακινήτου είναι μετά την 22.4.2013 η Τράπεζα Πειραιώς, μετά την εξαγορά της Millennium Bank. Η «MILLENNIUM BANK A.E.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	2004
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ <b>593.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	21.9.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	205 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα & γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

#### **8. 25<sup>ης</sup> Μαρτίου 77, Πτολεμαΐδα**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 06.08.2007 είναι το ισόγειο κατάστημα (161,80 τ.μ.) και το πατάρι (80,90 τ.μ.), συνολικού εμβαδού 242,70 τ.μ, που αποτελεί μέρος τριώροφου κτιρίου με ισόγειο, πατάρι και υπόγειο και βρίσκεται επί οικοπέδου 534,00 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.10.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την Laiki Bank (πρώην Marfin Egnatia Bank AE) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Η Laiki Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1982
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 210.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	19.9.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	242,70 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**9. Α. Παπανδρέου 65, Κορδελιό, Θεσσαλονίκη**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 27.12.2007 είναι είναι το ισόγειο κατάστημα με το υπόγειο και τη δυνατότητα παταριού και αποτελεί μέρος τριώροφου κτιρίου με υπόγειο και ισόγειο (ημιώροφος) και βρίσκεται επί οικοπέδου 463,42 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.12.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την Laiki Bank (πρώην Marfin Egnatia Bank ΑΕ) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς. Η Τράπεζα Πειραιώς επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	2003
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 592.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	20.11.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	298,53
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**10. Καποδιστρίου 30, Μαρούσι**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 31.12.2007 είναι ένα πενταώροφο κτίριο με υπόγειο, ισόγειο και δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 1.216,24 τ.μ. Το ακίνητο αποτελείται από Α' υπόγειο ολικής επιφάνειας 472,31 τ.μ., (ii) Β' υπόγειο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (iii) ισόγειο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (iv) Α' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (v) Β' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (vi) Γ' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (vii) Δ' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ. και δώμα ολικής επιφάνειας 30,21 τ.μ., ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Από την 01.03.2008 έως την 27.4.2013 το ακίνητο μισθωνόταν από την «ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΩΝ ΥΓΕΙΑ Α.Ε.». Εκτοτε το ακίνητο είναι κενό.

Τμήμα του δώματος του ακινήτου εκμισθώνεται στην «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» δυνάμει του 28.04.1998 ιδιωτικού συμφωνητικού. Η «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1981
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 3.913.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	24.4.2012
A. Μίσθωση Κτιρίου	

Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.450,18
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	—
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό
B. Μίσθωση Δώματος	
Αριθμός Μισθωτών	2

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**11. Α. Ηλιοπόλεως 37 & Αίνου, Δάφνη**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 19.02.2008, είναι ένα κτίριο με ισόγειο και πρώτο όροφο, το οποίο περιλαμβάνει δύο (2) ισόγεια καταστήματα και δύο (2) διαμερίσματα (συνολικής επιφάνειας 301 τ.μ.) στον πρώτο όροφο και βρίσκεται επί οικοπέδου 198,81 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο έως την 31.10.2012 το ακίνητο μισθωνόταν από την «MARFIN EGNATIA BANK A.E.». Εκτοτε το ακίνητο είναι κενό.

Έτος Κατασκευής	1977
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 554.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	18.5.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	301 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	Εμπορικό / τραπεζικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	—
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**12. Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αμπελόκηποι - Γουδή**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο κατάστημα (300 τ.μ.) με το πατάρι (148 τ.μ.) και το υπόγειο (330 τ.μ.), το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 994,50 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την Laiki Bank (πρώην Marfin Egnatia Bank AE) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς. Η Τράπεζα Πειραιώς επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1981
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 1.495.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	4.10..2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	778 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**13. Β Μεραρχίας 24 & Κολοκοτρώνη 116 , Πειραιάς**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο κατάστημα (220,00 τ.μ.) με το πατάρι (112,00 τ.μ.) και το υπόγειο (213,00 τ.μ.), ως και ο πρώτος όροφος (304,00 τ.μ.), το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 349.58 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την Laiki Bank (πρώην MARFIN EGNATIA BANK A.E.) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Μετά την απόκτηση των



δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς. Η Τράπεζα Πειραιώς επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1974
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 1.505.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	30.4.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	849,00 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

#### **14. Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο διαμπερές κατάστημα (227,70 τ.μ.) με υπόγειο (103 τ.μ.) και δικαίωμα χρήσης ισόγειου 29,67 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 831,00 τ.μ. Το ακίνητο όπως και το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης 29,67 τ.μ. του ισόγειου, ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την Laiki Bank (πρώην MARFIN EGNATIA BANK A.E.) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς. Η Τράπεζα Πειραιώς επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1980
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 1.098.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	6.7.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	360,37 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

#### **15. 25ης Αυγούστου 4 & Μαρινέλη, Ηράκλειο Κρήτης**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο διαμπερές κατάστημα (146,10 τ.μ.) με πατάρι (105,93 τ.μ.) και υπόγειο (117,70 τ.μ.), το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 290,18 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1.10.2012 το ακίνητο μισθώνεται από την «258 ΕΠΕ» και έχει εμπορική χρήση. Η σύμβαση μίσθωσης λήγει στις 30.9.2024. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1930
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 857.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	5.3.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	370,13 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**16. 25ης Μαρτίου 125 & Δανιόλου, Θεσσαλονίκη**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, αποτελείται από δύο (2) συνενωμένα ισόγεια καταστήματα (71,65 τ.μ. & 60,40 τ.μ. αντίστοιχα), με πατάρι (37,53 τ.μ. & 27,73 τ.μ. αντίστοιχα) και υπόγειο (48,37 τ.μ. & 48,37 τ.μ. αντίστοιχα), το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 284,00 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την Laiki Bank (πρώην MARFIN EGNATIA BANK A.E.) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς. Η Τράπεζα Πειραιώς επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1976
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ <b>569.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	20.11.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	294,05 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**17. Φυλής 181, Καματερό**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 11.04.2008, είναι ένα ισόγειο κατάστημα επιφανείας 189,71 τ.μ., με αποθήκη υπογείου επιφανείας 68,50 τ.μ. και δυνατότητα παταριού 70 τ.μ. καθώς και τέσσερις χώροι στάθμευσης εμβαδού 10,12 τ.μ. ο καθένας, επί οικοπέδου 424,71 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.05.2008 έως την 31.7.2012 το ακίνητο μισθωνόταν από την «MARFIN EGNATIA BANK A.E.». Εκτοτε το ακίνητο είναι κενό.

Έτος Κατασκευής	2008
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ <b>510.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	6.7.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	258,21 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	Εμπορικό / τραπεζικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	—
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**18. Λεωφόρος Κηφισίας 252-254 & Σερρών & Αγίας Βαρβάρας, Χαλάνδρι**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ο Α' όροφος (505,89 τ.μ.), ο Β' όροφος (994,86 τ.μ.) και δέκα τέσσερις (14) θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο κτιρίου γραφείων και καταστημάτων, επί οικοπέδου 3.917,43 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία, λειτουργεί ως γραφειακοί χώροι και από την 1.8.2010 μισθώνεται από την Laiki Bank δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.7.2022. Μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς. Η Τράπεζα Πειραιώς επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα και ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1981
-----------------	------

## Ενημερωτικό Δελτίο

Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 3.256.000
Ημερομηνία αυτοψίας	24.4.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.500,75 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

### 19. Λεωφόρος Βουλιαγμένης 380 & Σπ. Μήλιου, Άγιος Δημήτριος

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ένα αυτοτελές κτίριο καταστημάτων και γραφείων, με ισόγειο (202,5 τ.μ.), και δύο (2) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 293,5 τ.μ), επί οικοπέδου 353,10 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.11.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.10.2019. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1973
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.523.000
Ημερομηνία αυτοψίας	18.5.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	496 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

### 20. Λεωφόρος Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ένα κτίριο με δύο (2) υπόγεια (συνολικής επιφάνειας 1.020 τ.μ.), ισόγειο (510 τ.μ.), τρεις (3) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 1.530 τ.μ.) και δώμα, επί οικοπέδου 942,42 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 16.1.2012 το ακίνητο μισθώνεται από τον επιχειρηματία Karol Gebus για εμπορική χρήση δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 15.1.2024. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Τμήμα του δώματος του εν λόγω ακινήτου είναι μισθωμένο

(α) στην «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε» με την από 25.09.2008 σύμβαση μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 24.09.2017 και

(β) στην Vodafone ΑΕΕΤ με την 1.6.2009 σύμβαση μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.5.2021.

Αμφότεροι μισθωτές επιβαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα.

Έτος Κατασκευής	1972
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 2.258.000
Ημερομηνία αυτοψίας	6.7.2012
A. Μίσθωση Κτιρίου	
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.060 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική χρήση)
Αριθμός Μισθωτών	1

B. Μίσθωση Δώματος	
Αριθμός Μισθωτών	2

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**21. Ιφιγένειας 10& Δάφνιδος, Ν. Ηράκλειο**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ένα αυτοτελές κτίριο καταστημάτων και γραφείων, με υπόγειο (114,76 τ.μ.), ισόγειο (114,76 τ.μ.), ημιώροφο (69,76 τ.μ.), τρεις (3) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 344,28 τ.μ.), δώμα (23,60 τ.μ.) και πέντε (5) υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, επί οικοπέδου 371,73 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.12.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την «MILLENNIUM BANK A.E.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.11.2020. Μισθωτής του ακινήτου είναι μετά την 22.4.2013 η Τράπεζα Πειραιώς, μετά την εξαγορά της Millennium Bank. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1985
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ <b>980.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	18.5.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	667,16 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**21 & 22. Γρ. Λαμπράκη 95-97 & Λ.Ράλλη 92-96, Πειραιάς**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ένα διαμπερές κατάστημα σε δύο πολυκατοικίες επί δύο οικοπέδων: α) στην οδό Γρ. Λαμπράκη 95-97 και β) στην οδό Λ. Ράλλη 92-96, ως εξής:

**22. Λ. Ράλλη 92-96, Πειραιάς**

Το ακίνητο επί της οδού Λ. Ράλλη 92-96, είναι ένας ημιυπόγειος χώρος αποθήκης- καταστήματος επιφάνειας 95 τ.μ., επί οικοπέδου 302 τ.μ.

**23. Γρ. Λαμπράκη 95-97, Πειραιάς**

Το ακίνητο επί της οδού Γρ. Λαμπράκη 95-97, είναι ένα υπόγειο κατάστημα επιφάνειας 155,78 τ.μ., ένα ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 161,18 τ.μ. και ένας ημιώροφος επιφάνειας 58,16 τ.μ., επί οικοπέδου 419,54 τ.μ.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο της Εταιρίας προέρχεται από την λειτουργική συνένωση του καταστήματος εξ υπογείου, ισογείου και ημιώροφου του ακινήτου επί της οδού Γρ. Λαμπράκη 95-97 (ακίνητο με α/α 23) με τον χώρο αποθήκης – καταστήματος επί της οδού Λ. Ράλλη 92-96, συνολικής επιφάνειας 470,12 τ.μ. (ακίνητο με α/α 22). Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως εμπορικό κατάστημα. Από την 1.10.2012 το ακίνητο μισθώνεται για εμπορική χρήση από τον επιχειρηματία κο Μ. Διαμαντόπουλο δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα, μισθωτής ευθύνεται δε και για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1972 & 1975
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ <b>968.000</b>
	<b>Λ. Ράλλη: 96.897</b>
	<b>Γρ. Λαμπράκη: 871.103</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	30.4.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	470,12 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικό κατάστημα)

Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**24. Α. Παπανδρέου 77, Χαλάνδρι**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 06.05.2008, είναι ένα ενδιάμεσο οικοπέδο 324 τ.μ. και το επ' αυτού διώροφο κτίριο με υπόγειο (13 τ.μ.), ισόγειο (80 τ.μ.) και 1<sup>ο</sup> όροφο (75 τ.μ.), επί οικοπέδου 324 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.06.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την Laiki Bank (πρώην MARFIN EGNATIA BANK A.E.) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς. Η Τράπεζα Πειραιώς επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1962
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 1.006.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	24.4.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	232,09 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**25. Αθηνάς 12 & Αβραμώτου 7, Αθήνα**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 29.05.2008, αποτελεί συνένωση τεσσάρων (4) ισογείων καταστημάτων, τεσσάρων (4) υπογείων και ημιορόφων, συνολικής επιφάνειας 284 τ.μ., επί οικοπέδου 548,50 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 01.08.2008 έως την 31.12.2012 το ακίνητο μισθωνόταν από την «MARFIN EGNATIA BANK A.E.».. Η Εταιρία προχώρησε στη μίσθωση του ακινήτου στην κα Τερέζα Μπακάκου για εμπορική χρήση δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 1.6.2013 και ημερομηνία λήξης την 31.5.2025. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1975
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 1.249.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	18.5.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	284,00 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	Εμπορικό / τραπεζικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

**26. Σαλαμίνας 62, Δήμος Κερατσινίου**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 03.07.2008, είναι ένα κατάστημα με υπόγειο (118,72 τ.μ.), ισόγειο (101 τ.μ.) και πατάρι (42,50 τ.μ.), επί οικοπέδου 194 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.08.2008 το ακίνητο μισθώνεται από την Laiki Bank (πρώην MARFIN EGNATIA BANK A.E.) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς. Η Τράπεζα Πειραιώς επιβαρύνεται με το τέλος



## Ενημερωτικό Δελτίο

χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1975
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 504.000
Ημερομηνία αυτοψίας	6.7.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	262,22
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

### 27. Ο.Τ. 228B της Λάρισας, επί της παλαιάς Εθνικής Οδού Αθηνών Λάρισας-Θεσσαλονίκης

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 09.07.2008 αποτελείται από δύο (2) ισόγεια καταστήματα με πατάρι (27 τ.μ.) που έχουν ενωθεί σε ένα (1) κατάστημα συνολικής επιφάνειας 282,4 τ.μ., δύο (2) υπόγειες αποθήκες συνολικής επιφάνειας 282,4 τ.μ. και μια (1) ράμπα αυτοκινήτων καθώς και από τον Α όροφο με δύο (2) χώρους που έχουν ενωθεί σε έναν (1) ενιαίο χώρο συνολικής επιφάνειας 277,60 τ.μ., επί οικοπέδου 624 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.08.2008 έως την 31.7.2012 το ακίνητο μισθωνόταν από την Marfin Egnatia Bank (μετανομασθείσα σε Laiki Bank). Εκτοτε το ακίνητο είναι κενό.

Έτος Κατασκευής	1979
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 866.000
Ημερομηνία αυτοψίας	21.11.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	869,40 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

### 28. Οδός 28ης Οκτωβρίου 71 & Υψηλάντου, Δ.Δ. Καλοχωρίου του Δ. Εχεδώρου, Θεσσαλονίκη

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 24.07.2008 είναι ένα γωνιακό κατάστημα με ισόγειο (100,66 τ.μ.) και πατάρι (48,73 τ.μ.), επί οικοπέδου 150,07 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 01.08.2008 έως την 31.7.2012 το ακίνητο μισθωνόταν από την Marfin Egnatia Bank (μετανομασθείσα σε Laiki Bank). Εκτοτε το ακίνητο είναι κενό.

Έτος Κατασκευής	2008
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 236.000
Ημερομηνία αυτοψίας	20.11.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	149,39 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	Εμπορικό / τραπεζικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	—
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

### 29. Ζεφύρων 56, Αγίων Αναργύρων, Ηχούς και Ερμού, Δήμος Π. Φαλήρου Αττικής

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 12.09.2008 είναι ένα αυτοτελές πολυώροφο κτίριο που περιλαμβάνει α) υπόγειο με χώρους Η/Μ, parking, αρχείων κ.λ.π. (επιφάνειας 444,04 τ.μ.), β) ισόγειο (334,39 τ.μ.), γ) έξι (6) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 1.769,59 τ.μ.) και δ) δώμα (36,79 τ.μ.), συνολικής

## Ενημερωτικό Δελτίο

επιφάνειας 2.584,81 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 876,60 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Από 01.02.2009 το ακίνητο μισθώνεται από την «GRANT THORNTON ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2021. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με € 331.200. Η «GRANT THORNTON ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΕΤΗΔΕ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1993
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 4.234.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	21.9.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.584,81
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

### 30. Καραγιώργη Σερβίας 4, Δήμος Αθηναίων

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 03.10.2008, είναι ένα πολυώροφο κτίριο με υπόγειο, ισόγειο, οκτώ (8) ορόφους και δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 824,47 τ.μ. Το ακίνητο που ανήκει στην Εταιρία είναι ο όγδοος όροφος συνολικής επιφάνειας 472,45 τ.μ. ο οποίος απαρτίζεται από α) δεκατρία (13) μικρότερα γραφεία (επιφανείας 385,45 τ.μ.) και β) λοιπούς βοηθητικούς χώρους (επιφανείας 87,00 τ.μ.). Από την 1.1.2010 το ακίνητο μισθώνεται από την CPB Asset Management ΑΕΔΑΚ (Marfin GAM ΑΕΔΑΚ έως τις 24 Απριλίου 2013), η οποία είναι η εταιρία διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων της Laiki Bank, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.12.2021. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%), καθώς επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1959
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 1.250.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	18.12.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	472,45
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

### 31. Λαρίσης 157 & Γκούρα, Βόλος

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 22.1.2009 είναι ένα κατάστημα με ισόγειο (100,66 τ.μ.) και πατάρι (48,73 τ.μ.), επί οικοπέδου 150,07 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία, ανακαινίσθηκε δε πλήρως το έτος 2009. Από την 1.2.2009 έως την 30.11.2012 το ακίνητο μισθωνόταν από την Marfin Egnatia Bank (μετανομασθείσα σε Laiki Bank). Εκτοτε το ακίνητο είναι κενό.

Έτος Κατασκευής	1997
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 452.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	21.11.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	328,20 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	Εμπορικό / τραπεζικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	—
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

**32. Θεμ. Σοφούλη, Θεσσαλονίκη**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 10.04.2009 είναι ένα ισόγειο κατάστημα συνολικής επιφάνειας 220,40 τμ. με υπόγειο χώρο συνολικής επιφάνειας 215,50 τμ. επί οικοπέδου 440 τμ. Από την 01.05.2009 το ακίνητο μισθώνεται από την laiki Bank (πρώην Marfin Egnatia Bank) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.04.2021. Μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς. Η Τράπεζα Πειραιώς επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%), καθώς επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1976
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ <b>481.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	20.11.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	435,90 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

**33. Βασ. Σοφίας 16 & Μουρούζη 17**

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 31.12.2012 είναι ένα αυτοτελές, διατηρητέο, διαμπερές κτίριο γραφείων επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 16 και επί της οδού Μουρούζη 17, στο Δήμο Αθηναίων.

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, πλησίον των οδών Πανεπιστημίου, Αμαλίας, Ηρ. Αττικού, Ρηγίλλης, κοντά στην Πλατεία Συντάγματος, τον Εθνικό Κήπο, το Προεδρικό Μέγαρο, τη Λέσχη Αξιοματικών και άλλα κτίρια τα οποία αποτελούν ορόσημο του κέντρου της πόλης. Η περιοχή θεωρείται άριστη, εξυπηρετείται δε από όλα τα μέσα μαζικής μεταφοράς (τρόλεϊ, λεωφορεία, μετρό).

Το κτίριο έχει κατασκευαστεί σε οικοπέδο 155,14 τμ μεταξύ των ετών 1910 και 1915 και κρίθηκε διατηρητέο με το ΦΕΚ 28/τδ'/1985. Έχει ανακαινιστεί προ δεκαετίας με την και αποτελείται από τους εξής επιμέρους χώρους: υπόγειο 136,45 τμ, ισόγειο γραφεία 149,30, Α' όροφος με γραφεία 149,30 τμ, Β' όροφος με γραφεία 106,92 τμ και δώμα. Το σύνολο της μικτής επιφάνειας είναι 541,97 τμ. Ακόμα υπάρχει υπολειπόμενη δόμηση 246,06 τμ, η αξία της οποίας δεν αποτιμάται, καθώς η αξία του μεταφερόμενου ΣΔ είναι αμελητέα, λόγω των προβλημάτων που έχουν προκύψει με τη νομοθεσία περί μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Η ποιότητα κατασκευής του κτιρίου θεωρείται πολυτελής, με όλες τις προδιαγραφές των σχετικών, σύγχρονων κτιρίων γραφείων.

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρία «ΑΘΗΝΑ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ». Η έναρξη μίσθωσης έγινε την 1.9.2008, η δε λήξη της είναι η 30.4.2018. Προβλέπεται η ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος σε ποσοστό ΔTK + 1%.

Το ΣΟΕ, στην από 31.12.2012 έκθεσή του, εκτίμησε την εύλογη αξία του ακινήτου σε 1.597.000 €.

Έτος Κατασκευής	Μεταξύ 1910 - 1915
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ <b>1.597.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	18.12.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	541,97 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1

Ποσοστό Πληρότητας	100%
--------------------	------

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

#### 34. Βασ. Σοφίας 18 & Μουρούζη 19

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 31.12.2012 είναι ένα αυτοτελές, διατηρητέο, δις γωνιακό κτίριο γραφείων επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 18, επί της οδού Μουρούζη 19 και επί της Πλατείας Π. Μελά, στο Δήμο Αθηναίων

Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, πλησίον των οδών Πανεπιστημίου, Αμαλίας, Ηρ. Αττικού, Ρηγίλλης, κοντά στην Πλατεία Συντάγματος, τον Εθνικό Κήπο, το Προεδρικό Μέγαρο, τη Λέσχη Αξιωματικών και άλλα κτίρια τα οποία αποτελούν ορόσημο του κέντρου της πόλης. Η περιοχή θεωρείται άριστη, εξυπηρετείται δε από όλα τα μέσα μαζικής μεταφοράς (τρόλει, λεωφορεία, μετρό).

Το κτήριο έχει κατασκευαστεί σε οικόπεδο 155,14 τμ μεταξύ των ετών 1910 και 1915 και κρίθηκε διατηρητέο με το ΦΕΚ 28/τδ<sup>3</sup>/1985. Έχει ανακαινιστεί προ δεκαετίας με την και αποτελείται από τους εξής επιμέρους χώρους: υπόγειο με γραφεία και βοηθητικούς χώρους 281,20 τμ, ισόγεια γραφεία 281,20, Α' όροφος με γραφεία 281,20 τμ, Β' όροφος με γραφεία 142,77 τμ. Το σύνολο της μικτής επιφάνειας είναι 1.009,37 τμ. Ακόμα υπάρχει υπολειπόμενη δόμηση 547,23 τμ, η αξία της οποίας δεν αποτιμάται, καθότι η αξία του μεταφερόμενου ΣΔ είναι αμελητέα, λόγω των προβλημάτων που έχουν προκύψει με τη νομοθεσία περί μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Το ακίνητο επίσης διαθέτει δύο θέσεις στάθμευσης

Το κτίριο χαρακτηρίζεται ως μεγάλης προβολής και επιβολής. Η μορφολογία του χαρακτηρίζεται από αυστηρή συμμετρία των όψεων, νεοκλασικά στοιχεία και διακοσμητικά μοτίβα. Τα υνίκορμα παράθυρα των ορόφων ορίζονται από παραστάδες ή κίονες και συνδέονται μεταξύ τους με υπέρθυρα από γείσα και κιονόκρανα. Το δώμα είναι ιδιαίτερα καλαίσθητο και διαμορφωμένο σε χώρο φιλοξενίας εταιρικών εκδηλώσεων, δεδομένης της μοναδικής θέας που διαθέτει στην ευρύτερη περιοχή.

Το κτίριο έχει ανακαινισθεί προ 10ετίας. Η ποιότητα κατασκευής του κτιρίου θεωρείται πολυτελής, με όλες τις προδιαγραφές των σχετικών, σύγχρονων κτιρίων γραφείων.

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρία «BOSTON CONSULTING GROUP ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ – ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ». Η έναρξη μίσθωσης έγινε την 15.1.2011, η δε λήξη της είναι η 14.1.2014. Ο μισθωτής, ως πολυεθνική εταιρία, θεωρείται φερέγγυος.

Το ΣΟΕ, στην από 31.12.2012 έκθεσή του, εκτίμησε την εύλογη αξία του ακινήτου σε 3.605.000 €

Έτος Κατασκευής	Μεταξύ 1910 - 1915
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 3.605.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	18.12.2012
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.009,37
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

#### 35. Βουκουρέστι, Ρουμανία

Το εν λόγω ακίνητο αποκτήθηκε τον Αύγουστο του 2010, όταν η MIG Real Estate προχώρησε στην αγορά του 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της Ρουμανικής ανώνυμης Εταιρίας Egnatia Properties SA, ιδιοκτήτριας του ανωτέρω ακινήτου στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάια Μάρε. Το ακίνητο στο Βουκουρέστι είναι ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων στη Ρουμανία, κατασκευής 2006 και συνολικής επιφάνειας 2.990 τμ., αναπτύσσεται σε υπόγειο, ισόγειο και έξι επιπλέον ορόφους και στεγάζει τα κεντρικά γραφεία της Marfin Leasing IFN (ROMANIA) SA, καθώς και ένα τραπεζικό κατάστημα της Marfin Bank Romania. Το κτίριο βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της πόλης, επί της

οδού Emanoil Pogumbu σε περιοχή που θεωρείται μία από τις καλύτερες τοποθεσίες γραφειακών χώρων. Το ακίνητο μισθώνεται στη θυγατρική Egnatia Properties SA δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.3.2020. Σημειώνεται, ότι η ανωτέρω σύμβαση μίσθωσης διέπεται από το Ρουμανικό νομοθετικό πλαίσιο και δεν μπορεί να καταγγελθεί από τον μισθωτή.

Έτος κατασκευής	2006
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 7.202.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	16.12.2011
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	435,90 τ.μ.
Ανάλυση της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

### **36. Μπάια Μάρε, Ρουμανία**

Το ακίνητο στην Μπάια Μάρε είναι το δεύτερο ακίνητο ιδιοκτησίας της Ρουμανικής θυγατρικής Egnatia Properties SA. Το εν λόγω ακίνητο είναι ένα τραπεζικό κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 313 τμ., στεγάζει υποκατάστημα της Marfin Bank Romania και βρίσκεται επί της οδού Podul Viilor σε κεντρικό σημείο της παλιάς πόλης. Το ακίνητο μισθώνεται επίσης από τη Egnatia Properties SA δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.3.2020. Όπως και η μίσθωση του ακινήτου στο Βουκουρέστι, η σύμβαση μίσθωσης του ακινήτου της Μπάια Μάρε διέπεται από το Ρουμανικό νομοθετικό πλαίσιο, μη δυνάμενη να καταγγελθεί από τον μισθωτή.

Έτος ανακατασκευής	2002
Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.)	<b>€ 440.000</b>
Ημερομηνία αυτοψίας	15.12.2012
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	435,90 τ.μ.
Ανάλυση της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (τραπεζικό κατάστημα)
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

*Πηγή: Στοιχεία από την σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ΣΟΕ με ημ/νία 31.12.2012, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.*

### **3.5.11 Πωλήσεις Ακινήτων**

Κατά την πώληση ακινήτων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεσμεύονται από σχετική έκθεση εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. για το ακίνητο. Στην περίπτωση πώλησης, το τίμημα που θα λάβουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την προσδιορισθείσα αξία του ΣΟΕ για το ακίνητο.

Με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών τίθενται από το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αποφάσεις για την πώληση στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρίας θα λαμβάνονται με σκοπό την επίτευξη της υπεραξίας σε σχέση με την αξία κτήσης. Σε κάθε περίπτωση θα λαμβάνονται υπόψη οι εκάστοτε συνθήκες της ελληνικής κτηματαγοράς και των κεφαλαιαγορών, καθώς και οποιεσδήποτε προβλέψεις ανάπτυξης ή ύφεσης γενικότερα στην οικονομία αλλά και ειδικότερα στην κτηματαγορά.

Αποφάσεις για πωλήσεις ακινήτων και κινητών αξιών θα λαμβάνονται επίσης από το Διοικητικό Συμβούλιο και την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας με σκοπό την υλοποίηση στρατηγικών στόχων, όπως για παράδειγμα αύξηση στα διανεμόμενα κέρδη, επανεπένδυση των κερδών για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ως προς την κατηγορία ακινήτων ή τη γεωγραφική περιοχή κ.ο.κ.

Η Εταιρία, βάσει της στρατηγικής της, δεν προγραμματίζει να πουλήσει κάποιο από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της. Ωστόσο, αποτελεί πρακτική της Εταιρίας, να αξιολογεί κατά περιόδους την πορεία κάθε επένδυσης.



### **3.5.12 Διαφημιστική Προβολή – Marketing**

Η επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας δεν προϋποθέτει διαφημιστική προβολή, καθότι η ίδια διαμορφώνει και υλοποιεί μία μέσο / μακροπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική που στηρίζεται στην απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και στη μακροπρόθεσμη εκμίσθωσή τους σε φερέγγυους, ποιοτικούς μισθωτές.

Η εκμίσθωση των ακινήτων ή η ενδεχόμενη πώληση κάποιων απ' αυτά ενδέχεται να πραγματοποιείται με την υποστήριξη κτηματομεσιτών. Ακόμα, όποτε απαιτηθεί, η Εταιρία θα προσφεύγει σε καταχώρηση διαφημίσεων και αγγελιών. Τέλος, η προβολή της εταιρικής εικόνας της Εταιρίας ενισχύεται μέσω της συμμετοχής της σε συνέδρια και παρουσιάσεις εταιρειών στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η Εταιρία διατηρεί ιστοσελίδα με διεύθυνση [www.migre.gr](http://www.migre.gr) που περιγράφει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της και περιλαμβάνει την πληροφόρηση που απαιτείται από την Ελληνική νομοθεσία.

### **3.5.13 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία**

Η Εταιρία δεν έχει προβεί μέχρι σήμερα στην κατοχύρωση του σήματός της και δεν έχει συνάψει συμβάσεις μεταβίβασης ή παραχώρησης χρήσης σημάτων, διπλώματα ευρεσιτεχνίας ή συμβάσεις τεχνολογίας.

### **3.5.14 Σημαντικές Συμβάσεις**

#### **A. Δανειακές συμβάσεις**

Οι δανειακές συμβάσεις της Εταιρίας είναι οι ακόλουθες:

1. Σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος  
Η Εταιρία έχει συνάψει την 5.05.2008 την υπ' αριθμ. 32416 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος μέχρι ποσού ύψους € 25.000.000. Η εν λόγω σύμβαση πίστωσης εξακολουθεί να βρίσκεται εν ισχύ κατόπιν παρατάσεων. Η τελευταία παράταση έγινε στις 27.3.2013 και προβλέπει την ισχύ της ανωτέρω σύμβασης πίστωσης έως την 30.4.2013. Το υπόλοιπο της ανωτέρω σύμβασης πίστωσης την 31.3.2013 ανερχόταν σε € 7.200.000.
2. Σύμβαση για την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου έως 7.200.000 €  
Η Εταιρία προχώρησε σε συμφωνία με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος και την Emproriki Bank – Cyrgus Ltd, για την έκδοση και κάλυψη κοινού ομολογιακού δανείου, τετραετούς διάρκειας και συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων Ευρώ (€ 7.200.000).

Σκοπός του Δανείου είναι η αναχρηματοδότηση του τρέχοντος κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης υπολοίπου της υφιστάμενης σύμβασης ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού, ύψους 7.200.000 €, που η Εταιρία διατηρεί με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος. Η Εταιρία υποχρεούται να χρησιμοποιήσει το Δάνειο αποκλειστικά για τον πιο πάνω σκοπό.

Η Εταιρία παρέχει, προς εξασφάλιση του δανείου, υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης 1ης σειράς για λογαριασμό των ομολογιούχων επί των ακόλουθων 9 ακινήτων της: 1) Βουκουρεστίου 21, 2) Μ. Ασίας 61-63, Γουδί, 3) Τζωρτζ 4, Πλατεία Κάνιγγος, 4) Καφαντάρη 5-7, Δάφνη, Αθήνα 5) Λεωφ. Ηλιουπόλεως 37, Αθήνα, 6) Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα, 7) Β. Μεραρχίας 24 και Κολοκοτρώνη, Πειραιάς, 8) Αθηνάς 12 και Αβραμιώτου, Αθήνα και 9) Καραγεώργη Σερβίας 4, Αθήνα.

Η σύμβαση κάλυψης υπεγράφη στις 14.12.2012, η δε έκδοσή του και η άντληση των κεφαλαίων είχε ορισθεί για την 2.4.2013. Το ομολογιακό δάνειο δεν έχει εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου λόγω της προσωρινής αδυναμίας της Κυπριακής Emproriki Bank – Cyprus Ltd να εκταμιεύσει τη συμμετοχή της στο δάνειο ως επακόλουθο της απαγόρευσης διακίνησης κεφαλαίων από την Κύπρο που επεβλήθη στις 22.3.2013.

Όταν γίνει εφικτή η εκταμίευση του ομολογιακού δανείου από τους ομολογιούχους δανειστές Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος και Emproriki Bank – Cyprus Ltd, το ομολογιακό δάνειο θα αναχρηματοδοτήσει το τρέχον κατά την ημερομηνία εκταμίευσης υπόλοιπο του βραχυπρόθεσμου ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού που η Εταιρία διατηρεί με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος. Κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης (Δεκέμβριος 2012) το ύψος του βραχυπρόθεσμου δανεισμού ήταν σε € 7.600.000, το δε υπόλοιπο ανερχόταν σε € 7.000.000 την 1.6.2013.

### **Β. Λοιπές Συμβάσεις**

1. Η Εταιρία, έχει συνάψει με την Laiki Bank (πρώην Marfin Εγνατία Τράπεζα ΑΕ) την από 01.08.2008 σύμβαση υπηρεσιών θεματοφυλακής, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στον Ν.2778/1999, ως ισχύει.
2. Η Εταιρία, στα πλαίσια της υποχρεωτικής ασφάλισης των ακινήτων (απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), έχει συνάψει ασφαλιστικά συμβόλαια (με ισχύ από 4.9.2012 έως 3.9.2013) με την ασφαλιστική «INTERAMERICAN ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΗΜΙΩΝ Α.Ε.» για τα ακίνητα της, τα οποία καλύπτουν το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημίας ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, την πλήρη εμπορική αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής). Επίσης, με ασφαλιστήρια συμβόλαια αστικής ευθύνης και τις πρόσθετες πράξεις επί αυτών, η Εταιρία καλύπτεται έναντι της αστικής ευθύνης του ιδιοκτήτη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους. Τα συμβόλαια ασφάλισης συνάπτονται με διάρκεια ενός έτους και ανανεώνονται στη λήξη τους.
3. Ακόμα, η Εταιρία έχει συνάψει την από 17.12.2007 σύμβαση εταιρικής κάρτας MARFIN BUSINESS VISA, δυνάμει της οποίας της παραχωρήθηκε η χρήση κάρτας-Visa με σκοπό την πραγματοποίηση συναλλαγών από εξουσιοδοτημένα πρόσωπα για την εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών της αναγκών με μηνιαίο όριο συναλλαγών € 5.000.

### **Γ. Ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης ακινήτων**

Η Εταιρία, στα πλαίσια της δραστηριότητας της, συνάπτει ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης των ακινήτων της. Στις ενότητες 3.5.9 και 3.5.10 του Ενημερωτικού Δελτίου παρατίθεται ανάλυση του χαρτοφυλακίου, με πληροφορίες για κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας.

## **3.6 ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ**

### **3.6.1 Πληροφορίες για τη Marfin Investment Group**

Η MIG REAL ESTATE είναι συγγενής εταιρία της «MARFIN INVESTMENT GROUP ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (εφεξής «MARFIN INVESTMENT GROUP» ή «MIG»), με αριθμό Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών 16836/06/Β/88/06 και έδρα τον Δήμο Αμαρουσίου, Λεωφόρος Κηφισίας 24, 151 25.

Η Marfin Investment Group είναι μια διεθνής εταιρία επενδύσεων χαρτοφυλακίου με βάση την Ελλάδα και τη Νοτιοανατολική Ευρώπη. Η εταιρία θεωρεί ότι βρίσκεται σε μοναδική θέση ώστε να εκμεταλλευτεί τις ολοένα αυξανόμενες επενδυτικές ευκαιρίες στην περιοχή, ευκαιρίες τις οποίες παραδοσιακά επενδυτικά όργανα που δεν έχουν την περιφερειακή ειδίκευση, κλίμακα και τεχνογνωσία της MIG, και/ή την επενδυτική ευελιξία και τους οικονομικούς πόρους, ενδέχεται να δυσκολεύονται να εντοπίσουν και να εκμεταλλευτούν.

Η MIG είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών από τον Ιούλιο του 2007 και διαθέτει χαρτοφυλάκιο αποτελούμενο από εταιρίες στην Νοτιοανατολική Ευρώπη, που δραστηριοποιούνται στους κλάδους Τροφίμων & Ποτών, Υγείας, Πληροφορικής & Τηλεπικοινωνιών, Μεταφορών & Ναυτιλίας, Διαχείρισης Ακινήτων, Τουρισμού & Αναψυχής, Περιβάλλοντος και Χρηματοοικονομικών.

Στο χαρτοφυλάκιο και τις θυγατρικές της MIG συμπεριλαμβάνονται οι ακόλουθες εταιρίες: η Vivartia (ποσοστό συμμετοχής 92,08%), επιχείρηση που ηγείται του κλάδου τροφίμων και λιανικής πώλησης

## Ενημερωτικό Δελτίο

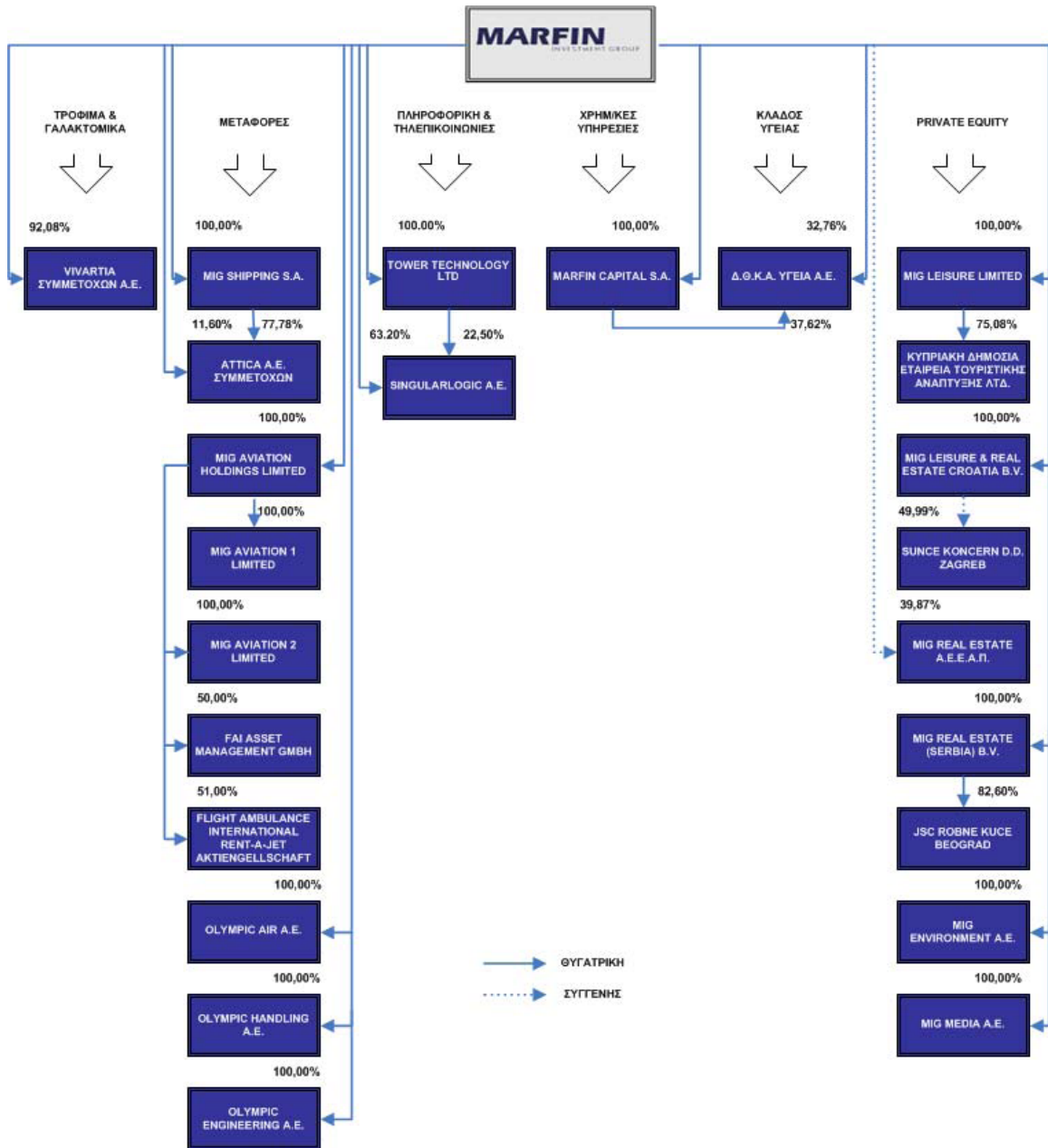
τροφίμων στην περιοχή, η Attica Group (ποσοστό συμμετοχής 89,38%), κορυφαία επιχείρηση στην οχηματαγωγό ναυτιλία και η Olympic Air (ποσοστό συμμετοχής 100%), ο εθνικός αερομεταφορέας της Ελλάδας. Επίσης, ο όμιλος νοσοκομείων Υγεία (ποσοστό συμμετοχής 70,38%), κορυφαίος όμιλος ιδιωτικών νοσοκομείων στην Ελλάδα, την Κύπρο, την Αλβανία, η Singular Logic (ποσοστό συμμετοχής 85,70%), μια ισχυρή δύναμη στην αγορά ολοκληρωμένων λύσεων πληροφορικής στην Ελλάδα, και τέλος η Robne Kuce Beograd (ποσοστό συμμετοχής 82,34%), η μεγαλύτερη αλυσίδα πολυκαταστημάτων στη Σερβία. (Σημείωση: τα ποσοστά συμμετοχής επί των θυγατρικών αφορούν στοιχεία της 30/09/12 ).

Η MIG συμμετέχει στους κάτωθι δείκτες: Γενικός Δείκτης Τιμών X.A., FTSE/X.A. Large Cap, FTSE/X.A. Δείκτης Αγοράς, FTSE/X.A. Χρηματοοικονομικές Υπηρεσίες, Ελληνικός Δείκτης Mid-Small Cap, Δείκτης Συνολικής Απόδοσης Γενικού Δείκτη X.A., και FTSE/X.A. Large Cap Net Συνολικής Απόδοσης.

Στον κλάδο ακίνητης περιουσίας η MIG συμμετέχει στην μεν Ελλάδα στην συγγενή εταιρία MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ με ποσοστό 40%, στο δε εξωτερικό στις θυγατρικές MIG Real Estate Serbia BV (100% συμμετοχή) και MIG Leisure & Real Estate Croatia BV (100% συμμετοχή).

Η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ ενοποιείται από την MIG, σύμφωνα με το ΔΛΠ 27, με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης καθώς η δεύτερη κατέχει ποσοστό 40% του μετοχικού κεφαλαίου της πρώτης και δεν ασκεί δεσπόζουσα επιρροή (έλεγχο), καθότι δεν έχει συμμετοχή στα όργανα διοίκησης (Διοικητικό Συμβούλιο και Επενδυτική Επιτροπή).

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η δομή του Ομίλου της MIG την 31.3.2013:



Πηγή: δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1.1-31.3.2013 της MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.

Σύμφωνα με δήλωση της MIG «οι κατά 100% θυγατρικές της εταιρίες «MIG LEISURE AND REAL ESTATE (KROATIA) B.V.» και «MIG REAL ESTATE (SERBIA) B.V.»:

- α) δεν έχουν συναφή δραστηριότητα με τη MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π,
- β) διέπονται από διαφορετικό θεσμικό πλαίσιο σε σχέση με τη MIG REAL ESTATE και
- γ) ακολουθούν διαφορετική επιχειρηματική στρατηγική σε σχέση με τη MIG REAL ESTATE.

Η Εταιρία «MIG LEISURE AND REAL ESTATE (CROATIA) B.V.» είναι εταιρία συμμετοχών και η αποκλειστική της δραστηριότητα, κατά την ημερομηνία του παρόντος, είναι η συμμετοχή κατά 49,99%, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας «SUNCE KONCEN D.D.» (SUNCE). Η SUNCE δραστηριοποιείται στον τουριστικό τομέα μέσω των ξενοδοχειακών μονάδων BLUE SUN HOTELS & RESORTS ενώ κατέχει μεγάλες εδαφικές εκτάσεις και κατέχει ποσοστό στο αεροδρόμιο του νησιού Brac.

Η Εταιρία «MIG REAL ESTATE (SERBIA) B.V.» είναι επίσης εταιρία συμμετοχών, της οποίας η αποκλειστική δραστηριότητα, κατά την ημερομηνία του παρόντος, είναι η κατά 66,67% συμμετοχή της στην Εταιρία «TAU 1 BEOGRAD D.O.O». Η «TAU 1 BEOGRAD D.O.O» κατέχει το 100% της Εταιρίας «JSC ROBNE KUCE BEOGRAD» (RKB), η οποία είναι αλυσίδα ακινήτων εμπορικών κέντρων της πρώην Γιουγκοσλαβίας. Διαθέτει χαρτοφυλάκιο ακινήτων σε ελκυστικές και κεντρικές τοποθεσίες στις μεγαλύτερες πόλεις της Σερβίας και του Μαυροβουνίου συνολικής επιφάνειας 232.000 τ.μ.

Σήμερα, η MIG, πέραν της μετοχικής της συμμετοχής στη MIG Real Estate που διαμορφώθηκε σε 39,87%, μετά την εισαγωγή της τελευταίας στο Χρηματιστήριο, δεν έχει συμμετοχή στα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρίας και κατά συνέπεια δεν συμμετέχει στη διοίκηση και στη χάραξη της επιχειρηματικής στρατηγικής της MIG Real Estate. Κατόπιν τούτου σημειώνεται, ότι μεταξύ της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ και της MIG δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων.

### 3.6.2 Θυγατρικές εταιρίες της MIG Real Estate

Τον Αύγουστο του 2010 η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ προχώρησε τον Αύγουστο 2010 στην απόκτηση του 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής ανώνυμης Εταιρίας Egnatia Properties SA, εταιρίας ακινήτων, ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάια Μάρε.

Η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ κατέχει το 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της Egnatia Properties SA, το δε υπόλοιπο 0,04% κατέχεται από τον κ. Ηλία Βολονάση, Πρόεδρο ΔΣ της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, ο οποίος είναι, σύμφωνα με τη Ρουμάνικη νομοθεσία, και ο διαχειριστής της Egnatia Properties SA. Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Egnatia Properties SA ανέρχεται σε 25.000 €.

Η Egnatia Properties SA έχει ως μοναδική δραστηριότητα την εκμετάλλευση, ήτοι την εκμίσθωση των ανωτέρω 2 περιουσιακών της στοιχείων. Η Εταιρία δεν έχει διοικητικό συμβούλιο και δεν απασχολεί προσωπικό.

Η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ ενσωματώνει τη θυγατρική της Egnatia Properties SA στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Η Egnatia Properties SA παρουσίασε τα ακόλουθα συνοπτικά μεγέθη στις 31.12.2012.

<i>(ποσα σε €)</i>	<i>31.12.2012</i>
Μετοχικό κεφάλαιο	25.000
Αποθεματικά	696.766
Ίδια κεφάλαια	721.766
Δάνεια	6.957.421
Κέρδη μετά από φόρους	498.347
Καταβληθέν μέρισμα στη Μητρική κατά τη χρήση 2012	171.661

Πηγή: στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, ελεγμένα από τον Ορκωτό-Ελεγκτή



### **3.7 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2010 – 2012 ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1.1 – 31.3.2013**

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου κατά τις χρήσεις 2010-2012, όπως αυτά προκύπτουν από τις δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2010, 2011 και 2012, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.

Στις οικονομικές καταστάσεις της τριετίας 2010-2012 περιλαμβάνεται η κατά 99,96% θυγατρική Egnatia Properties SA. Η Egnatia Properties SA είναι εταιρία ακινήτων με έδρα τη Ρουμανία, ιδιοκτήτης 2 επενδυτικών ακινήτων. Η Egnatia Properties SA, πέραν της μίσθωσης των 2 ακινήτων της, δεν έχει δραστηριότητες και δεν απασχολεί προσωπικό. Η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ ενσωματώνει τη θυγατρική της Egnatia Properties SA στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Επισημαίνεται, ότι η Εταιρία ενοποιεί τη θυγατρική Ρουμάνικη Egnatia Properties SA από την ημερομηνία απόκτησής της (23.7.2010).

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012 εγκρίθηκαν αντίστοιχα από τις από 14.04.2011, 28.2.2012 και 10.4.2013 Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της και έχουν ελεγχθεί για τη μεν χρήση 2010 από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881), για τις δε χρήσεις 2011 και 2012 από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Παναγιώτη Χριστόπουλο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 28481), αμφότεροι της ελεγκτικής Εταιρίας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ».

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο 01.01-31.03.2013 προέρχονται από τις ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συνετάχθησαν από την Εταιρεία βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.) και οι οποίες δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν στην από 19.05.2013 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εταιρίας Τζωρτζ 4, 10677, Αθήνα και στην ιστοσελίδα της Εταιρίας <http://www.migre.gr> στη θέση Χρηματοοικονομικά/Οικονομικές Καταστάσεις.

#### **3.7.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Χρήσεων 2010 – 2012**

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των ενοποιημένων αποτελεσμάτων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2010, 2011 και 2012.

## Ενημερωτικό Δελτίο

('000 €)	2010	2011	2012
<b>Εσοδα από Μισθώματα</b>	<b>5.052</b>	<b>5.216</b>	<b>4.453</b>
Ζημίες από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	-3.538	-9.444	-12.636
Κέρδη / ζημίες από την πώληση ακινήτων	0	0	0
Άλλα Εσοδα	118	179	270
Εσοδα Τόκων	80	165	140
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>1.712</b>	<b>-3.885</b>	<b>-7.773</b>
Διοικητικά Εξοδα	483	436	430
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	198	430	445
Λοιπά Λειτουργικά Εξοδα	432	399	476
Εξοδα Τόκων	482	621	579
Αποσβέσεις	128	106	40
<b>Σύνολο Εξόδων</b>	<b>1.722</b>	<b>1.991</b>	<b>1.971</b>
<b>Κέρδη / Ζημίες προ Φόρων</b>	<b>-10</b>	<b>-5.876</b>	<b>-9.744</b>
Φόροι	-250	-205	-198
Εκτακτη Εισφορά	-272		
<b>Καθαρά Κέρδη / Ζημίες μετά από Φόρους</b>	<b>-532</b>	<b>-6.082</b>	<b>-9.943</b>
Αριθμός Μετοχών (τέλος χρήσης)	12.340.000	12.340.000	12.340.000
Μέσος Σταθμικός Αριθμός Μετοχών (προσαρμοσμένος)	12.340.000	12.340.000	12.340.000
<b>Καθαρά Κέρδη (Ζημίες) / Μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>-0,043</b>	<b>-0,493</b>	<b>-0,806</b>
<b>Συνολικά Μερισίματα</b>	<b>1.851</b>	<b>3.085</b>	
Μέρισμα / Μετοχή (€)	<b>0,15</b>	<b>0,25</b>	

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

- Τα κέρδη (ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη (ζημίες) με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών υπολογίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33) και προσαρμόζεται για αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποιήσεις αποθεματικών ή/και μετρητά.
- Καθαρά κέρδη (ζημίες) / μετοχή: δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2010-2012, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
- Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

### Ανάλυση Κύκλου Εργασιών

(ποσά σε Ευρώ)	2010	2011	2012
Έσοδα από μισθώματα	5.051.578	5.215.600	4.453.212
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	-3.538.100	-9.444.130	-12.636.213
Έσοδα από τόκους	80.053	164.998	139.619
Λοιπά έσοδα	118.385	178.688	269.952
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>1.711.916</b>	<b>-3.884.844</b>	<b>-7.773.431</b>

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

### Εσοδα Μισθωμάτων

## Ενημερωτικό Δελτίο

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας αποτελείται κυρίως από έσοδα από μισθώματα. Η Εταιρία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ενώ δεν αναλαμβάνει ως εκμισθωτής χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Λειτουργική θεωρείται η μίσθωση στην περίπτωση κατά την οποία μεταβιβάζονται στον μισθωτή ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που σχετίζονται με το μισθωμένο ακίνητο ανεξάρτητα με το νομικό τύπο της σύμβασης. Μια σύμβαση μίσθωσης είναι 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής βασισμένο στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Σε μια συνήθη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής επιβαρύνεται το χαρτόσημο (επί του παρόντος 3,6%) και επιβαρύνεται με την καταβολή εγγύησης ίσης με δύο μισθώματα.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από μισθώματα κατέγραφαν συνεχή άνοδο από το πρώτο έτος λειτουργίας της Εταιρίας ως ΑΕΕΑΠ (χρήση 2008: € 3.186 χιλ) έως και τη χρήση 2011 (€ 5.216 χιλ σε ενοποιημένη βάση). Η σημαντική αύξηση των μισθωτικών εσόδων ήταν αποτέλεσμα της ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου (10 επενδυτικά ακίνητα την 1.1.2008 έναντι 34 στο τέλος του 2011).

Κατά το εξεταζόμενο διάστημα της τριετίας 2010 – 2012 τα μισθωτικά έσοδα του Ομίλου (Ελλάδα και Ρουμανία) διαμορφώθηκαν σε € 5.052 χιλ για τη χρήση 2010 (ετήσια αύξηση 11,42%) και σε € 5.216 χιλ. για τη χρήση 2011 (ετήσια αύξηση 3,25%). Η αύξηση αυτή οφείλεται στην ενσωμάτωση της θυγατρικής Egnatia Properties SA, καθώς και στην ωρίμανση μισθώσεων.

Για τη χρήση 2012 τα ενοποιημένα μισθωτικά έσοδα υπεχώρησαν κατά 14,6% στα € 4.453 χιλ. Η πτώση αυτή υπήρξε αποτέλεσμα των τροποποιήσεων, επαναδιαπραγματεύσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων. Σημειώνεται, ότι κατά τη διάρκεια του έτους 2012 η Laiki Bank (πρώην Marfin Popular Bank), στα πλαίσια της αναδιοργάνωσης των δραστηριοτήτων της στην Ελλάδα ως συνέπεια της κατά € 1,8 δισ. αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου, υποχρεωτικής για την ενίσχυση της κεφαλαιακής της επάρκειας, προχώρησε, μεταξύ άλλων, στη διακοπή της λειτουργίας 7 τραπεζικών καταστημάτων ιδιοκτησίας της MIG Real Estate.

Τα ακίνητα της Εταιρίας διαχωρίζονται ανάλογα με τον τύπο και την χρήση τους στις κατηγορίες: i) γραφεία και ii) εμπορικοί χώροι (εμπορικά και τραπεζικά καταστήματα). Ο ακόλουθος πίνακας παρέχει ανάλυση των εσόδων από μισθώματα ανά τύπο ακινήτου:

Έσοδα από μισθώματα ανά τύπο ακινήτου (€)	2010	2011	2012
Γραφεία	2.443.909	1.852.534	1.392.194
Εμπορικοί Χώροι (εμπορικά & τραπεζικά καταστήματα)	2.607.669	3.363.066	3.061.017
Σύνολο	5.051.578	5.215.600	4.453.212

*Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

*Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.*

### **Κέρδος / Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Συνήθως το κόστος αγοράς των επενδυτικών ακινήτων διακανονίζεται τοις μετρητοίς. Στις περιπτώσεις που το σχετικό τίμημα διακανονίζεται επί πιστώσει, τότε το κόστος αγοράς υπολογίζεται ως η παρούσα αξία του συμβατικού τιμήματος. Για την προεξόφληση του τιμήματος στην παρούσα του αξία χρησιμοποιείται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρίας. Η διαφορά μεταξύ της παρούσας αξίας του τιμήματος και του ονομαστικού ποσού αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως χρηματοοικονομικό έξοδο με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από μελέτες ανεξάρτητων επαγγελματιών μελών του μελών του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Οι μέθοδοι που συνήθως

## Ενημερωτικό Δελτίο

ακολουθούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων παρατίθενται στην ενότητα 3.4.8 «Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων της Εταιρίας».

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισπρεύσουν στην Εταιρία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης. Μεταφορές ακινήτων από την κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα γίνονται μόνο όταν υπάρχει μεταβολή χρήσης αυτών, που αποδεικνύεται από την έναρξη της ιδιοχρησιμοποίησης από την Εταιρία ή την έναρξη της αξιοποίησης με σκοπό την πώληση. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η κατασκευή ή η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι ταμειακές ροές από την αγορά και την πώληση επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται στις επενδυτικές δραστηριότητες.

Επειδή η Εταιρία αποτιμά τα ακίνητα επένδυσης της στην εύλογη αξία, δεν διενεργεί αποσβέσεις επί αυτών. Αποσβέσεις διενεργεί η Εταιρία επί των κτιρίων που περιλαμβάνονται στο λογαριασμό Ενσώματες Ακινητοποιήσεις και αφορούν ιδιοχρησιμοποιούμενα κτίρια.

Σχετικά με την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες για το σύνολο της χρήσης 2012, προέκυψε ζημία € 12.636.213 . Κατά τις προηγούμενες χρήσεις 2011 και 2010 ο όμιλος είχε εμφανίσει ζημία από την αναπροσαρμογή σε εύλογες ύψους € 9.444.130 για το 2011 και € 3.538.100 για το 2010 αντίστοιχα. Οι ζημίες αυτές από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των ακινήτων είναι επακόλουθο της πτώσης τιμών στην αγορά ακινήτων.

Σημειώνεται, ότι οι ζημίες που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων σε εύλογες αξίες είναι λογιστικές , αποτυπώνονται στα αποτελέσματα χρήσης και στις οικονομικές καταστάσεις, στον λογαριασμό «αποθεματικά αναπροσαρμογής ακινήτων», μειώνοντας τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας.

### Λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα λειτουργικά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως για τις χρήσεις 2010 - 2012.

(ποσά σε Ευρώ)	2010	2011	2012
Ασφάλιστρα	45.667	48.256	40.387
Αμοιβές εκτιμητών	81.273	71.132	62.729
Μεσιτείες και λοιπές προμήθειες			4.305
Αμοιβές και έξοδα διαφόρων τρίτων	845	8.587	40.979
Φόροι - τέλη	32.661	112.856	115.569
Λοιπά έξοδα	37.556	189.352	181.166
Σύνολο	198.003	430.184	445.131
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που δεν έχουν εκμισθωθεί	30.155	27.497	43.778
Έξοδα επενδυτικών ακινήτων που έχουν εκμισθωθεί	167.848	402.686	306.173
Σύνολο	198.003	430.184	445.131

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

## Ενημερωτικό Δελτίο

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Η μεγάλη αύξηση των λειτουργικών εξόδων που κατεγράφη για τη χρήση 2011 (+117% έναντι του 2010) οφείλεται (α) στην αύξηση στη φορολογία ακινήτων με την επιβολή του ΕΕΤΗΔΕ και (β) σε έξοδα των κενών ακινήτων, τα οποία ελλείπει μισθωτών καλύπτονται από την Εταιρία.

Τα λειτουργικά έξοδα διατηρήθηκαν το 2012 στα επίπεδα με του προηγούμενου έτους.

### Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

(ποσά σε Ευρώ)	2010	2011	2012
Τακτικές αποδοχές	402.308	360.984	355.980
Έξοδα επιμόρφωσης προσωπικού	119	390	
Αποζημιώσεις Προσωπικού	-3.184		
Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)	83.714	75.125	74.142
Σύνολο	482.957	436.499	430.121

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Το προσωπικό της Εταιρίας παρέμεινε αμετάβλητο καθ' ολόκληρη τη διάρκεια της τριετίας 2010 – 2012, ανερχόμενο σε εννέα (9) άτομα,.

### Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις αναλύονται ως ακολούθως για τις χρήσεις 2010 – 2012:

(ποσά σε Ευρώ)	2010	2011	2012
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	103.819	86.034	40.025
Αποσβέσεις άυλων ακινητοποιήσεων	23.863	19.481	371
Σύνολο	127.682	105.515	40.396

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Η σημαντική μείωση των αποσβέσεων οφείλεται στην απόσβεση πάγιου εξοπλισμού και συγκεκριμένα επίπλων, υπολογιστών και εξοπλισμού Η/Υ.

### Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα διαμορφώθηκαν σε € 476 χιλ. το 2012 έναντι € 399 χιλ. το προηγούμενο έτος. Η αύξηση αυτή οφείλεται στη λογιστική μεταχείριση της απομείωσης του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου ως λειτουργικό έξοδο μετά την ανάλωση του ειδικού αποθεματικού που είχε προκύψει από την αναπροσαρμογή του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου σε εύλογη αξία μετά τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας σε ΔΛΠ.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	2010	2011	2012
Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λογιστές, σύμβουλοι)	190.679	227.619	230.703
Έξοδα γραφείων διοίκησης (Φωτισμός, τηλεφωνία, κτλ)	51.447	34.784	50.561
Ασφάλιστρα	4.255	2.636	2.478
Επισκευές και Συντηρήσεις	9.605	17.749	7.940
Φόροι-Τέλη	46.557	9.004	16.434
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	25.386	6.799	6.714
Έξοδα δημοσιεύσεων	41.923	24.582	24.083
Λοιπά έξοδα	61.967	75.382	137.185
Σύνολο	431.817	398.555	476.099

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας



**Λοιπά έσοδα**

(ποσά σε Ευρώ)	2010	2011	2012
Μερίσματα	42.045	17.002	17.000
Είσπραξη αποζημίωσης λόγω λήξης σύμβασης	75.852	32.361	128.609
Λοιπά έσοδα	488	129.325	124.343
Σύνολο	118.385	178.688	269.952

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας

**Έσοδα από τόκους**

Η Εταιρία έχει έσοδα τόκων προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθέσιμων του στη διατραπεζική αγορά. Κατά τη διάρκεια της παρελθούσας χρήσης ο Όμιλος είχε έσοδα τόκων € 139.619, κατά τη χρήση 2011 € 164.998, ενώ για το 2010 τα έσοδα τόκων ήταν € 80.053. Τα αυξημένα έσοδα τόκων της χρήσης 2011, κυρίως, και της χρήσης 2012 ήταν αποτέλεσμα των υψηλών επιτοκίων καταθέσεων που είχαν διαμορφωθεί στην Ελληνική αγορά λόγω της ασφυξίας στην τραπεζική αγορά.

**Χρηματοοικονομικά Έξοδα**

(ποσά σε Ευρώ)	2010	2011	2012
Τόκοι μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	79.704	215.426	142.745
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	276.755	343.220	246.966
Τόκοι προεξόφλησης αναβαλλόμενου τιμήματος για αγορά επενδυτικού ακινήτου	50.047		
Δαπάνη τόκου αναλογιστικής μελέτης	7.539	7.100	7.098
Λοιπά έξοδα τραπεζών	561	1.475	1.042
Συναλλαγματικές διαφορές	67.108	53.430	181.159
Σύνολο	481.714	620.651	579.009

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας

**Κέρδη προ Φόρων**

Η προ φόρων ζημία ανήλθε σε € 9.744.186 έναντι ζημιών € 5.876.247 το 2011 και € 10.256 το 2010. Οι ζημιές για τις 3 χρήσεις οφείλονται κυρίως στην απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε συνέχεια των εκτιμήσεων που διενήργησε το ΣΟΕ.

**Φόρος εισοδήματος**

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές. Με βάση το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ τον Απρίλιο 2013, ο φορολογικός συντελεστής διαμορφώνεται στο 0,175%. Καθώς η Εταιρία δεν φορολογείται με βάση τα κέρδη της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της, δεν προκύπτουν προσωρινές φορολογικές διαφορές και επομένως δεν δημιουργείται αντίστοιχα αναβαλλόμενη φορολογία.

Ο φόρος για τις χρήσεις 2010 – 2012 αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2010	2011	2012
Φόρος ΑΕΕΑΠ	192.897	229.776	200.091
Έκτακτη εισφορά	271.842		
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	57.426	-24.463	-1.610
Σύνολο φόρου εισοδήματος	522.165	205.312	198.481

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας

Η Ρουμάνικη θυγατρική εταιρία Egnatia Properties SA υπόκειται σε αναβαλλόμενη φορολογία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από

την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Για τη χρήση 2012 ο φόρος εισοδήματος ανήλθε σε € 198.481, μειωμένος κατά 3,33% έναντι του φόρου εισοδήματος € 205.312 της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση του φόρου υπήρξε αποτέλεσμα της μείωσης της αξίας του ενεργητικού (λόγω της μικρότερης εύλογης αξίας των ακινήτων) σε συνδυασμό με τη διατήρηση του επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ στα ιστορικά χαμηλά επίπεδα του 0,75%. Για τη χρήση 2010 ο φόρος εισοδήματος για τον όμιλο ανήλθε σε € 132.284.

**Καθαρά κέρδη / ζημίες χρήσης**

Τα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα της χρήσης 2012 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 9.942.668 έναντι ζημίας € 6.081.560 το 2011. Τα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα της χρήσης 2010 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 532.421 έναντι κερδών € 3.565.483 το 2009. Οι ζημίες των χρήσεων 2010 – 2012 δεν είναι ζημίες από τη λειτουργική δραστηριότητα της ΑΕΕΑΠ, αλλά αποτέλεσμα της απομείωσης της αξίας των ακινήτων που προέκυψε από τις ετήσιες αναπροσαρμογές των στην εύλογη αξία. Οι ζημίες αυτές δεν είναι ταμειακές, αλλά λογιστικές, και μεταφέρονται στα ίδια κεφάλαια.

(ποσά σε €)	2010	2011	2012
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	-3.538.100	-9.444.130	-12.636.213
Ζημίες χρήσης	-532.421	-6.081.560	-9.942.668

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας

**3.7.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης Χρήσεων 2010 – 2012**

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012.

(ποσά σε €)	2010	2011	2012
<b>Ενεργητικό</b>			
Επενδυτικά Ακίνητα	70.389.709	60.945.579	53.575.452
Λοιπά Πάγια & Ακινήτοποιήσεις υπό Εκτέλεση	2.863.783	2.275.983	1.929.185
Σύνολο Παγίων	73.253.492	63.221.562	55.504.637
Αύλα Περιουσιακά Στοιχεία	18.358	0	0
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	2.745	4.245	4.948
<b>Σύνολο μη-κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>73.274.595</b>	<b>63.225.807</b>	<b>55.509.585</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις	93.213	81.734	103.535
Λοιπά κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	0	109.990	106.250
Διαθέσιμα	3.251.819	4.365.807	2.840.152
<b>Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>3.345.032</b>	<b>4.557.531</b>	<b>3.049.937</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>76.619.627</b>	<b>67.783.338</b>	<b>58.559.522</b>
Μετοχικό Κεφάλαιο	37.020.000	37.020.000	37.020.000
Αποθεματικό υπέρ το Άρτιο	2.629.917	2.629.917	2.629.917
Αποθεματικά	3.177.152	2.850.379	2.973.434

## Ενημερωτικό Δελτίο

Κέρδη εις Νέον	15.553.021	7.491.420	-5.683.870
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	190	315	345
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>	<b>58.380.280</b>	<b>49.992.031</b>	<b>36.939.826</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	57.426	33.427	31.827
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	871.756	877.623	770.607
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	6.621.755	6.482.423	6.343.088
Συνολικές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	<b>7.550.937</b>	<b>7.393.473</b>	<b>7.145.522</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	9.614.333	9.414.332	8.214.333
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	645.645	618.524	5.915.964
Φόροι	428.431	364.976	343.876
Συνολικές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	<b>10.688.409</b>	<b>10.397.832</b>	<b>14.474.173</b>
Σύνολο Υποχρεώσεων	<b>18.239.346</b>	<b>17.791.305</b>	<b>21.619.695</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων &amp; Υποχρεώσεων</b>			
	<b>76.619.626</b>	<b>67.783.336</b>	<b>58.559.521</b>

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

## Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις

(ποσά σε €)	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	2.793.291	8.607	285.778	6.880	3.094.555
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2010</b>	<b>2.793.291</b>	<b>5.951</b>	<b>57.663</b>	<b>6.880</b>	<b>2.863.784</b>
Προσθήκες			5.548		5.548
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(546.870)				(546.870)
Αποσβέσεις χρήσης	39.555	1.291	45.187		86.034
Αποσβέσεις πωληθέντων					
Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(39.555)				(39.555)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	2.246.421	8.607	291.326	6.880	2.553.233
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2011</b>	<b>2.246.421</b>	<b>4.659</b>	<b>18.023</b>	<b>6.880</b>	<b>2.275.983</b>
Προσθήκες			1.925		1.925
Αποσβέσεις περιόδου	25.175	1.291	13.558		40.025
Αποσβέσεις πωληθέντων					

## Ενημερωτικό Δελτίο

Διαγραφή αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής	(25.175)				(25.175)
Μεταβολή κόστους κτήσης λόγω αναπροσαρμογής	(333.873)				(333.873)
Αξία κτήσης, ή αναπροσαρμοσμένη αξία μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	1.912.548	8.607	293.250	6.880	2.221.285
		5.239	286.860		292.100
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία 31/12/2012</b>	<b>1.912.548</b>	<b>3.367</b>	<b>6.390</b>	<b>6.880</b>	<b>1.929.185</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Τα παραπάνω υπόλοιπα αφορούν κυρίως στο ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο, το οποίο χρησιμοποιείται ως γραφεία της Διοίκησης και είναι τμήμα του ακινήτου της Εταιρίας επί της οδού Τζωρτζ 4 στην Αθήνα. Το εν λόγω ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία το 2003. Το 2004 ξεκίνησαν σημαντικές εργασίες ανακατασκευής του οι οποίες ολοκληρώθηκαν στον μεγαλύτερο βαθμό τον Οκτώβριο του 2006 οπότε και ξεκίνησε και η χρήση του ακινήτου. Το κόστος ανακατασκευής ανήλθε σε € 2.173 χιλ.

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε την 31 /12/ 2012 και προέκυψε υποαξία ποσού € (333.873) η οποία κατά το ποσόν των € 189.084 χρεώθηκε απευθείας σε ισόποσο λογαριασμό <<Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων>> πού είχε σχηματιστεί κατά τα προηγούμενα έτη, ενώ η διαφορά ποσού € 119.614 καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα χρήσης. Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 25.175 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Επί των Ενσώματων Ακινήτοποιήσεων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

### Επενδύσεις σε ακίνητα

(ποσά σε €)	2010	2011	2012
Υπόλοιπο 1η Ιανουαρίου	66.493.031	70.389.709	60.945.579
Αγορές επενδυτικών ακινήτων			5.266.086
Αγορές περιουσιακών στοιχείων θυγατρικών εταιριών	7.434.778		
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες	-3.538.100	-9.444.130	-12.636.213
Μεταφορά από ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση			
<b>Σύνολο</b>	<b>70.389.709</b>	<b>60.945.579</b>	<b>53.575.452</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

### Χρήση 2012

Με βάση την αποτίμηση που πραγματοποίησε το ΣΟΕ για τα επενδυτικά ακίνητα τη χρήση 2012, ο Όμιλος καταχώρησε ζημία ύψους 12.636.213.

Ο όμιλος τη χρήση 2012 ενσωμάτωσε δύο επιπλέον ακίνητα τα οποία είναι επί της οδού Β. Σοφίας 16 & Β. Σοφίας 18 Αθήνα. Τα ακίνητα αυτά αφορούν δύο αυτοτελή κτίρια γραφείων. Η αξία αγοράς τους, ύψους € 5.202.000, εμφανίζεται στις υποχρεώσεις της χρήσης 2012, καθώς η εξόφληση τους θα πραγματοποιηθεί μέχρι τον Ιούνιο του 2013.

### Χρήση 2011

Με βάση την αποτίμηση που πραγματοποίησε το ΣΟΕ για τα επενδυτικά ακίνητα τη χρήση 2011 η εταιρία καταχώρησε ζημία ύψους 9.444.130. Η πληρωμή ποσού € 200.000 που εμφανίζεται στην κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσης αφορά την εξόφληση μέρους τραπεζικού δανεισμού.

### Χρήση 2010

## Ενημερωτικό Δελτίο

Με βάση την αποτίμηση που πραγματοποίησε το ΣΟΕ για τα επενδυτικά ακίνητα τη χρήση 2010 η εταιρία καταχώρησε ζημία ύψους 3.903.322. Ο όμιλος τη χρήση 2010 ενσωματώνει δύο επιπλέον ακίνητα τα οποία ανήκουν στην θυγατρική εταιρία Egnatia Properties SA. Το ένα ακίνητο αφορά αυτοτελές κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι και ένα τραπεζικό κατάστημα στην επαρχιακή πόλη Μπία Μάρε. Η αποτίμηση της αξίας των παραπάνω επενδυτικών ακινήτων είχε ως αποτέλεσμα την καταχώρηση κέρδους ύψους € 365.222, με βάση την εκτίμηση διεθνούς οίκου εκτιμητών με ημερομηνία 31.12.2010. Η πληρωμή ποσού € 2.800.000 που εμφανίζεται στην κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσης αφορά την εξόφληση μέρους του τιμήματος από την αγορά ακινήτου το 2008.

### Απαιτήσεις

Οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρίας ανέρχονταν σε € 93.213 την 31.12.2010, € 81.734 την 31.12.2011 και 103.535 την 31.12.2012. Όλες οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις του ομίλου είναι εξυπηρετούμενες και αντιστοιχούν στην εύλογη αξία λόγω του σύντομου χρονικού διαστήματος ανάκτησής τους

### Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ο λογαριασμός Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αφορά κυρίως στις τοποθετήσεις των διαθεσίμων στη διατραπεζική αγορά και έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	2010	2011	2012
Ταμείο	2.676	4.584	12.646
Καταθέσεις όψεως	426.372	1.891.223	2.827.507
Καταθέσεις προθεσμίας	2.822.770	2.470.000	
<b>Σύνολο</b>	<b>3.251.819</b>	<b>4.365.807</b>	<b>2.840.152</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

### Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία

Η Εταιρία είχε προχωρήσει στην αγορά 170.000 μετοχών της εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών «TRASTOR ΑΕΕΑΠ» στις 24 & 25 Φεβρουαρίου 2011 έναντι ποσού € 135.200. Η αποτίμηση των μετοχών αυτών ήταν € 106.250 στις 31.12.2012 και 109.990 στις 31.12.2011. Η προκύπτουσα διαφορά αποτίμησης καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

Κατά την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία είχε στο χαρτοφυλάκιο της 167.500 μετοχές.

### Μετοχικό Κεφάλαιο – Διαφορά υπέρ το Άρτιο

(ποσά σε €)	2010	2011	2012
Αριθμός κοινών μετοχών	12.340.000	12.340.000	12.340.000
Ονομαστική Αξία μετοχής	3,00	3,00	3,00
Μετοχικό κεφάλαιο	37.020.000	37.020.000	37.020.000
Διαφορά υπέρ το Άρτιο	2.629.917	2.629.917	2.629.917

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε € 37.020.000, σε συνέχεια της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου για την εισαγωγή της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο τον Ιούλιο 2009. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρίας από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η εταιρία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

### Αποθεματικά

(ποσά σε €)	2010	2011	2012
Τακτικό Αποθεματικό	304.646	433.583	581.072



## Ενημερωτικό Δελτίο

Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων	1.303.117	1.303.117	1.303.117
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ιδιοχρησιμοποιούμενου Ακινήτου	696.399	189.084	
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Συμμετοχής			
Αφορολόγητα αποθεματικά	806.877	806.877	806.877
Συναλλαγματικές διαφορές	66.114	117.719	282.369
<b>Σύνολο</b>	<b>3.177.152</b>	<b>2.850.379</b>	<b>2.973.434</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές. Η τελευταία αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε την 31 /12/ 2012 και προέκυψε υποαξία ποσού € (333.873) η οποία πιστώθηκε απευθείας στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Ακινήτων». Κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής αναστράφηκαν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού € 25.175 και το κόστος κτήσεως του ακινήτου προσαρμόστηκε στην εύλογη αξία του.

Τα αποθεματικά από αναπροσαρμογή ακινήτων σχηματίζονται από την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία και δεν διανέμονται.

Τα αφορολόγητα αποθεματικά που έχουν σχηματιστεί είναι ελεύθερα προς διανομή.

### Κέρδη/(Ζημιές) εις νέον

Για το 2010, το υπόλοιπο «κερδών εις νέον» διαμορφώθηκε από € 15.553.021 και περιλαμβάνει ποσό € 10.381.203, το οποίο προέρχεται από μη πραγματοποιημένα κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων. Αντίστοιχα, στα κέρδη εις νέο χρήσης 2011, ύψους € 7.491.420, περιλαμβάνεται ποσό € 1.362.617 από μη πραγματοποιημένα κέρδη αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων. Για τη χρήση 2012, οι ζημιές από την αναπροσαρμογή των ακινήτων επέφεραν την αναστροφή του λογαριασμού από κέρδη σε «ζημιές εις νέον», ύψους € 5.683.870.

### Διάφορες Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις πλην Δανείων

(ποσά σε €)	2010	2011	2012
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων	742.660	741.132	640.310
<b>Σύνολο</b>	<b>742.660</b>	<b>741.132</b>	<b>640.310</b>

### Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές	28.216	20.095	5.291.905
Έσοδα επόμενων χρήσεων	41.176	341.580	21.861
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	210.664	205.920	181.861
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	16.882	17.259	15.694
Πιστωτές διάφοροι	348.706	33.671	404.643
<b>Σύνολο</b>	<b>645.645</b>	<b>618.524</b>	<b>5.915.964</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Στις ανωτέρω βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρήσης 2012, στον λογαριασμό «προμηθευτές», περιλαμβάνεται το οφειλόμενο τίμημα ύψους 5.202.000 € από την αγορά των 2 επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2012 (απαίτηση του πωλητή των ακινήτων). Για την εξόφληση της ανωτέρω απαίτησης του πωλητή η Εταιρεία προχωρεί στην παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με την κεφαλαιοποίηση της ανωτέρω απαίτησης των 5.202.000 € και την ισόποση αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της.

### Βραχυπρόθεσμες και Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις

(ποσά σε €)	Όμιλος			Εταιρεία		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012

## Ενημερωτικό Δελτίο

Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037	6.621.755	6.482.423	6.343.088			
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	9.614.333	9.414.332	8.214.333	9.000.000	8.800.000	7.600.000
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>16.236.088</b>	<b>15.896.755</b>	<b>14.557.421</b>	<b>9.000.000</b>	<b>8.800.000</b>	<b>7.600.000</b>
<b>Ενεργητικό</b>	<b>68.869.088</b>	<b>67.783.338</b>	<b>58.559.522</b>	<b>68.869.088</b>	<b>60.260.640</b>	<b>51.181.706</b>
<b>Συνολικά Δάνεια / Ενεργητικό</b>	<b>23,58%</b>	<b>23,45%</b>	<b>24,86%</b>	<b>13,07%</b>	<b>14,60%</b>	<b>14,85%</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να προχωρούν σε δανεισμό στα πλαίσια της επενδυτικής πολιτικής των έως το 75% του συνολικού ενεργητικού.

3.7.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών Χρήσεων 2010 – 2012

(ποσά σε €)	2010	2011	2012
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>			
Καθαρά κέρδη προ φόρων	-10.256	-5.876.247	-9.744.186
<i>Προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	127.682	105.515	40.396
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.538.100	9.444.130	12.636.213
(Κέρδη)/Ζημίες εύλογης αξίας χρεογράφων		25.210	3.740
Συναλλαγματικές Διαφορές	66.657	57.142	161.887
Προβλέψεις	-3.184	296	13.292
Έξοδα για τόκους	414.606	566.398	397.072
Έσοδα από τόκους	-80.053	-164.998	-139.619
Μερίσματα		(17.002)	-17.000
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας		-8.871	111.811
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης</b>	<b>4.053.551</b>	<b>4.131.572</b>	<b>3.463.604</b>
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>			
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων	-36.594	9.275	-22.504
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων	150.328	-67.853	-115.102
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>4.167.286</b>	<b>4.072.995</b>	<b>3.326.000</b>
Πληρωθέντες τόκοι	-278.763	-530.465	-307.808
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	-136.690	-267.912	-221.364
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>3.751.833</b>	<b>3.274.618</b>	<b>2.796.829</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>			
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	-2.800.000		
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων προς Πώληση		-135.200	
Αγορές ενσώματων και αύλων Ακινήτοποιήσεων	-20.472	-6.671	-5.349
Τόκοι εισπραχθέντες	80.053	154.573	90.369
Μερίσματα εισπραχθέντα		17.002	17.000
Αποκτήσεις Ταμειακών διαθέσιμων από εξαγορά θυγατρικών	190.981		
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>-2.549.439</b>	<b>29.704</b>	<b>102.020</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>			
Μερίσματα Πληρωθέντα	-1.480.800	-1.851.000	-3.085.170
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων	-58.056	-339.333	-1.339.333
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>-1.538.856</b>	<b>-2.190.333</b>	<b>-4.424.503</b>
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα	-336.461	1.113.988	-1.525.654
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	3.588.280	3.251.819	4.365.807
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>	<b>3.251.819</b>	<b>4.365.807</b>	<b>2.840.152</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

**3.7.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Περιόδου 1.1. – 31.3.2013**

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των ενοποιημένων αποτελεσμάτων της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013 καθώς και για την αντίστοιχη περίοδο της χρήσης 2012.

(’000 €)	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
<b>Εσοδα από Μισθώματα</b>	<b>1.281</b>	<b>956</b>
Ζημίες από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	0	0
Κέρδη / ζημίες από την πώληση ακινήτων	0	0
Άλλα Εσοδα	32	85
Εσοδα Τόκων	50	31
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>1.363</b>	<b>1.072</b>
Διοικητικά Εξοδα	93	90
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	99	110
Λοιπά Λειτουργικά Εξοδα	123	84
Εξοδα Τόκων	116	81
Αποσβέσεις	14	8
<b>Σύνολο Εξόδων</b>	<b>445</b>	<b>372</b>
<b>Κέρδη / Ζημίες προ Φόρων</b>	<b>918</b>	<b>700</b>
Φόροι	-57	-52
<b>Καθαρά Κέρδη / Ζημίες μετά από Φόρους</b>	<b>861</b>	<b>647</b>
Αριθμός Μετοχών (τέλος χρήσης)	12.340.000	12.340.000
Μέσος Σταθμικός Αριθμός Μετοχών (προσαρμοσμένος)	12.340.000	12.340.000
<b>Καθαρά Κέρδη (Ζημίες) / Μετοχή (Ευρώ)</b>	<b>0,070</b>	<b>0,052</b>

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών υπολογίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33) και προσαρμόζεται για αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποιήσεις αποθεματικών ή/και μετρητά.

Πηγή: Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

**Ανάλυση Κύκλου Εργασιών**

## Ενημερωτικό Δελτίο

(’000 €)	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
<b>Εσοδα από Μισθώματα</b>	<b>1.281</b>	<b>956</b>
Ζημίες από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	0	0
Κέρδη / ζημίες από την πώληση ακινήτων	0	0
Άλλα Εσοδα	32	85
Εσοδα Τόκων	50	31
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>1.363</b>	<b>1.072</b>

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγχόμενες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

### Εσοδα Μισθωμάτων

Κατά τα Α' τρίμηνο 2013 τα ενοποιημένα μισθωτικά έσοδα υπεχώρησαν κατά 25,4% στις 956 χιλ. € Η πτώση αυτή υπήρξε αποτέλεσμα των τροποποιήσεων, επαναδιαπραγματεύσεων ή καταγγελιών μισθωτικών συμβάσεων που έγιναν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2012. Συνεπεία των ανωτέρω, κατά το Α' τρίμηνο 2013 (σε σχέση με το Α' τρίμηνο 2012), το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων παρουσίαζε (α) μειωμένη πληρότητα και (β) χαμηλότερα μισθώματα λόγω των τροποποιήσεων που συμφωνήθηκαν με παλαιούς μισθωτές κατά τη διάρκεια του περασμένου έτους.

Ο ακόλουθος πίνακας παρέχει ανάλυση των εσόδων από μισθώματα ανά τύπο ακινήτου, σύμφωνα με τις κατηγορίες: i) γραφεία, και ii) εμπορικά και τραπεζικά καταστήματα:

Έσοδα από μισθώματα ανά τύπο ακινήτου (€)	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
Γραφεία	640.080	372.805
Εμπορικοί Χώροι (εμπορικά & τραπεζικά καταστήματα)	641.052	582.847
Σύνολο	1.281.132	955.652

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη-ελεγχόμενα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

### Λειτουργικά έξοδα (αμοιβές και έξοδα προσωπικού, άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα, λοιπά λειτουργικά έξοδα)

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως για τις περιόδους 1.1 – 31.3.2012 και 1.1 – 31.3.2013.

(’000 €)	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
i) Διοικητικά Έξοδα	93	90
μεταβολή έναντι προηγούμενης περιόδου		-3,90%
ii) Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	99	110
μεταβολή έναντι προηγούμενης περιόδου		10,45%
iii) Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	125	86
μεταβολή έναντι προηγούμενης περιόδου		-31,60%
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων</b>	<b>318</b>	<b>285</b>
μεταβολή έναντι προηγούμενης περιόδου		-10,33%

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγχόμενες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

## Ενημερωτικό Δελτίο

Το προσωπικό της Εταιρίας στις 31.3.2013 ανερχόταν σε 9 άτομα, αμετάβλητο σε σχέση τόσο με το Α' τρίμηνο 2012, όσο και για την τριετία 2010 – 2012.

Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα του Α' τριμήνου 2013 εμφανίζουν μείωση 10,3% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο της χρήσης 2012.

### Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις για το Α' τρίμηνο 2013 ανήλθαν σε 8 χιλ € έναντι 14 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο της χρήσης 2012. Το περιορισμένο ύψος των αποσβέσεων οφείλεται στη σχεδόν ολοκληρωμένη απόσβεση του πάγιου εξοπλισμού της Εταιρίας και συγκεκριμένα επίπλων, υπολογιστών και εξοπλισμού Η/Υ.

### Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Η Εταιρία έχει έσοδα τόκων προερχόμενα από την τοποθέτηση των διαθέσιμων του στη διατραπεζική αγορά. Η μείωση των εσόδων τόκων του Α' τριμήνου 2013 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο 2012 (31 χιλ έναντι 50 χιλ.) οφείλεται στην υποχώρηση των επιτοκίων καταθέσεων στη διατραπεζική αγορά.

Η μείωση των εξόδων τόκων (81 χιλ έναντι 116 χιλ το Α' τρίμηνο 2012) είναι αποτέλεσμα της μείωσης του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας.

### Κέρδη προ και μετά από Φόρους

Για το Α' τρίμηνο 2013 η Εταιρία παρουσίασε κέρδη 698 χιλ και 645 χιλ προ και μετά από φόρους αντίστοιχα, μειωμένα κατά 23,8% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2012.

Για το Α' τρίμηνο 2013 ο φόρος εκτιμάται σε 52 χιλ. με βάση την αξία του ενεργητικού. Ο φόρος καταβάλλεται δύο φορές ετησίως, εντός 15 ημερών από τη λήξη κάθε εξαμήνου.

### 3.7.5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης Περιόδου 1.1. – 31.3.2013

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις περιόδους 1.1 – 31.3.2012 και 1.1 – 31.3.2013, καθώς επίσης για το τέλος της χρήσης 2012.

('000 €)	1.1-31.3.2012	31.12.2012	1.1-31.3.2013
<b>Ενεργητικό</b>			
Επενδυτικά Ακίνητα	60.946	53.575	53.610
Λοιπά Πάγια & Ακινήτοποιήσεις υπό Εκτέλεση	2.264	1.929	1.921
Σύνολο Παγίων	63.209	55.505	55.531
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	4	5	6
<b>Σύνολο μη-κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>63.214</b>	<b>55.510</b>	<b>55.537</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις	133	104	140
Λοιπά κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	115	106	127
Διαθέσιμα	1.776	2.840	2.941
<b>Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>2.025</b>	<b>3.050</b>	<b>3.208</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>65.238</b>	<b>58.560</b>	<b>58.745</b>
Μετοχικό Κεφάλαιο	37.020	37.020	37.020
Αποθεματικό υπέρ το Άρτιο	2.630	2.630	2.630
Αποθεματικά	2.994	2.973	2.918
Κέρδη εις Νέον	5.117	-5.684	-5.003



## Ενημερωτικό Δελτίο

Μη ελέγχουσες συμμετοχές	0,4	0,3	0,2
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>	<b>47.761</b>	<b>36.940</b>	<b>37.565</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	33	32	32
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	912	771	750
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	6.448	6.343	6.308
<b>Συνολικές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>	<b>7.393</b>	<b>7.146</b>	<b>7.090</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	9.114	8.214	7.914
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	639	5.916	6.077
Φόροι	330	344	98
<b>Συνολικές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>	<b>10.084</b>	<b>14.474</b>	<b>14.089</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>17.477</b>	<b>21.620</b>	<b>21.179</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων &amp; Υποχρεώσεων</b>	<b>65.238</b>	<b>58.560</b>	<b>58.745</b>

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Τα στοιχεία της 31.12.2012 προέρχονται από τις δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2012, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Οι σημαντικότερες μεταβολές που εμφανίζονται στα στοιχεία της κατάστασης οικονομικής θέσης της περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2013 έχουν ως εξής :

### Επενδύσεις σε ακίνητα

Η Εταιρία δεν προχώρησε σε νέες επενδύσεις κατά το Α' τρίμηνο 2013.

### Απαιτήσεις

Στο τέλος του Α' τριμήνου 2013 οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρίας αυξήθηκαν κατά € 36,5 χιλ σε € 140 χιλ λόγω καθυστέρησης εισπραχής μισθωμάτων. Η Εταιρία θεωρεί, ότι οι ανωτέρω απαιτήσεις από μισθωτές της είναι εισπραξιμές.

### Μείωση υποχρεώσεων

Κατά την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2013 καταγράφεται μείωση των συνολικών υποχρεώσεων κατά € 440.244 που αφορά σε μερική αποπληρωμή δανειακών και λοιπών μακροχρόνιων υποχρεώσεων.

### Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	<b>31 Μάρτιος 2013</b>	<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>
Προμηθευτές	5.218.073	5.291.905
Έσοδα επόμενων χρήσεων	25.301	21.861
Δικαιούχοι εγγυήσεων μισθωμάτων - Ελληνικό		
Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι & τέλη	480.047	181.861
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	10.450	15.694
Πιστωτές διάφοροι	343.519	404.643
<b>Σύνολο</b>	<b>6.077.390</b>	<b>5.915.964</b>

Πηγή: Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

### Βραχυπρόθεσμες και Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις

## Ενημερωτικό Δελτίο

(ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31 Μάρτιος 2013	31 Δεκέμβριος 2012	31 Μάρτιος 2013	31 Δεκέμβριος 2012
Μακροπρόθεσμο δάνειο Egnatia Properties λήξης 2037	6.308.254	6.343.088		
Βραχυπρόθεσμο δανεισμός	7.914.333	8.214.333	7.300.000	7.600.000
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>14.222.588</b>	<b>14.557.421</b>	<b>7.300.000</b>	<b>7.600.000</b>

Πηγή: Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

3.7.6 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών Περιόδου 1.1–31.3.2013

(ποσά σε €)	31.3.2012	31.3.2013
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>		
Καθαρά κέρδη προ φόρων	915.036	697.751
<i>Προσαρμογές για:</i>		
Αποσβέσεις	14.022	8.208
(Κέρδη)/Ζημίες εύλογης αξίας χρεωγράφων	-4.930	-22.690
Συναλλαγματικές Διαφορές	3.082	-28.753
Προβλέψεις	2.810	2.006
Έξοδα για τόκους	115.935	80.408
Έσοδα από τόκους	-50.146	-30.907
Μερίσματα		
Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας	-5.749	-10.158
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες προ μεταβολών στο Κεφάλαιο Κίνησης</b>	<b>990.060</b>	<b>695.864</b>
<i>Πλέον/ (μείον) Μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:</i>		
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων	-49.437	-57.781
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων	41.812	2.936
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>982.435</b>	<b>641.020</b>
Πληρωθέντες τόκοι	-102.201	-71.666
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος	-92.191	-70.293
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>788.043</b>	<b>499.060</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>		
Αγορές - προσθήκες επενδυτικών ακινήτων		-35.240
Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων		1.975
Αγορές ενσώματων και άυλων Ακινήτοποιήσεων	-1.916	0
Τόκοι εισπραχθέντες	73.128	22.679
Μερίσματα εισπραχθέντα		
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>71.212</b>	<b>-10.585</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>		
Μερίσματα Πληρωθέντα	-3.085.000	
Εκταμιεύσεις για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων	-363.667	-387.466
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>-3.448.667</b>	<b>-387.466</b>
<b>Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα</b>	<b>-2.589.412</b>	<b>101.009</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης</b>	<b>4.365.807</b>	<b>2.840.152</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>	<b>1.776.395</b>	<b>2.941.162</b>

Πηγή: Ενδιάμεσες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.03.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη-ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

3.7.7 Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITD) υπολογίζονται, σύμφωνα με την εγκύκλιο 34/2008 της Επ. Κεφαλαιαγοράς, ως τα καθαρά κέρδη

χρήσης πλέον αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων, χρηματοοικονομικά έξοδα και λοιπά έξοδα, μείον λοιπά έσοδα, έσοδα από τόκους και πιστωτικούς φόρους εισοδήματος.

**Συμφωνία των καθαρών κερδών (ζημιών) χρήσης με τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)**

(‘000 €)	2010	2011	2012	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	-10,3	-5.876,2	-9.744,2	917,8	699,8
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις (ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων)	127,7	105,5	40,4	14,0	8,2
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	481,7	620,7	579,0	116,1	80,7
Μείον: Έσοδα από τόκους	-80,1	-165,0	-139,6	-50,1	-30,9
<b>Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>519,1</b>	<b>-5.315,1</b>	<b>-9.264,4</b>	<b>997,9</b>	<b>757,7</b>

*Διευκρινίζεται ότι το κονδύλι «κέρδη/ζημιές προ φόρων» που χρησιμοποιείται στον ανωτέρω υπολογισμό, λαμβάνεται όπως ακριβώς απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων των οικονομικών καταστάσεων.*

*Πηγή:*

*Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων για τις χρήσεις 2010 – 2012 είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Τα αντίστοιχα κονδύλια των περιόδων 1.1-31.3.2012 & 2013-06-13 δημοσιεύονται προέρχονται από τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τα στοιχεία και πληροφορίες της περιόδου 1.1-31.3.2013 και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.*

Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) δείχνει την αξία του ενεργητικού καθαρό από υποχρεώσεις και αποτελεί έναν από τους κυριότερους δείκτες αξιολόγησης των εταιριών του κλάδου. Όσον αφορά στην εσωτερική αξία της μετοχής με ημερομηνία 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, έχουν συνταχθεί εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Υπολογισμού Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας Μετοχής από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή, η οποίες δημοσιεύονται στις Καταστάσεις Επενδύσεων. Ο υπολογισμός της εσωτερικής αξίας της μετοχής με ημερομηνία 31.3.2012 και 31.3.2013 έχει γίνει από την Εταιρία και δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας της μετοχής (NAV) παρατίθεται ακολούθως:

(‘000 €)	2010	2011	2012	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
Ενεργητικό	76.620	67.783	58.560	65.238	58.745
Ίδια Κεφάλαια	58.380	49.992	36.940	47.761	37.565
Σύνολο Υποχρεώσεων	18.239	17.791	21.620	17.477	21.179
<b>Εσωτερική Αξία (NAV) (‘000 €)</b>	<b>58.380</b>	<b>49.992</b>	<b>36.940</b>	<b>47.761</b>	<b>37.565</b>
Αριθμός Μετοχών (τέλος χρήσης)	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000
Προσαρμοσμένος Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000	12.340.000
<b>Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV/Μετοχή) (€)</b>	<b>4,73</b>	<b>4,05</b>	<b>2,99</b>	<b>3,87</b>	<b>3,04</b>

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

*Πηγές*

- NAV & NAV/μετοχή 2010-2012: Ως προς τον υπολογισμό της εσωτερικής αξίας, έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες επί των Καταστάσεων Επενδύσεων της 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012 από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή και έχουν συνταχθεί σχετικές Εκθέσεις Ευρημάτων.
- NAV & NAV/μετοχή 31.3.2012 & 31.3.2013: Στοιχεία προερχόμενα από τις ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 1.1-31.3.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

**3.7.8 Επενδύσεις χρήσεων 2010 – 2012 και Περιόδου 1.1 - 31.3.2013**

Οι επενδυτικές δαπάνες της Εταιρίας κατά την τριετία 2010 - 2012 ανήλθαν σε € 5.274 χιλ. και αφορούν στην αγορά των 2 επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2012.

## Ενημερωτικό Δελτίο

Η χρηματοδότηση της εν λόγω επένδυσης θα γίνει με την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, με παραίτηση των παλαιών μετόχων και με την έκδοση νέων μετοχών που θα αναλάβει ο επενδυτής.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συνολικά οι επενδύσεις που πραγματοποίησε η Εταιρία κατά την εξεταζόμενη τριετία 2010 – 2012, όπως προκύπτουν από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις.

(ποσά σε €)	2010	2011	2012	Σύνολο	%
<b>Ενσώματα Πάγια</b>					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα				0	0,00%
Μεταφορικά μέσα				0	0,00%
Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός		5.548	1.925	7.473	0,14%
Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση				0	0,00%
<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>5.548</b>	<b>1.925</b>	<b>7.473</b>	<b>0,14%</b>
<b>Επενδύσεις σε Ακίνητα</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.266.086</b>	<b>5.266.086</b>	<b>99,86%</b>
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>5.548</b>	<b>5.268.011</b>	<b>5.273.559</b>	<b>100,00%</b>

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει, ότι μέχρι και την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν επενδύσεις που βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης, καθώς και επενδύσεις τις οποίες σκοπεύει να πραγματοποιήσει στο μέλλον και για τις οποίες έχει ήδη αναλάβει ισχυρές δεσμεύσεις.

Η Εταιρία δεν προχώρησε σε νέες επενδύσεις ή σε πωλήσεις ακινήτων κατά την περίοδο 1.1 – 31.3.2013.

### 3.7.9 Κατάσταση Μεταβολών Ενοποιημένων Ιδίων Κεφαλαίων Χρήσεων 2010 – 2012 και Περιόδου 1.1 - 31.3.2013

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2010 – 2012 και των περιόδων 1.1 – 31.3.2012 & 1.1 – 31.3.2013

(ποσά σε €)	Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες				Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων Μητρικής	
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά /Συναλλαγματικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο			Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2010</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.069.429</b>	<b>17.744.672</b>	<b>60.464.018</b>	<b>60.464.018</b>	
Αποτέλεσμα χρήσης				-532.576	-532.576	155	-532.421
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			-136.665		-136.665		-136.665
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			66.114		66.114	26	66.140
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά</i>			<i>-70.551</i>	<i>-532.576</i>	<i>-603.127</i>	<i>182</i>	<i>-602.946</i>
<b>Αποτελέσματα χρήσης</b>							
Αγορά θυγατρικής (μη ελέγχουσες συμμετοχές)						8	8
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήσης 2009			178.274	-178.274			
Μερίσματα Πληρωτέα				-1.480.800	-1480800		-1480800

## Ενημερωτικό Δελτίο

<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>37020000</b>	<b>2629917</b>	<b>3.177.152</b>	<b>15.553.022</b>	<b>58.380.091</b>	<b>190</b>	<b>58.380.280</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.177.152</b>	<b>15.553.022</b>	<b>58.380.091</b>	<b>190</b>	<b>58.380.280</b>
Αποτέλεσμα χρήσης				-6.081.665	-6.081.665	105	-6.081.559
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			-507.315		-507.315		-507.315
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			51.605		51.605	21	51.626
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης</i>			-455.710	-6.081.665	-6.537.374	126	-6.537.248
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήσης 2010			128.937	-128.937			
Μερίσματα Πληρωτέα				-1.851.000	-1.851.000		-1.851.000
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>37020000</b>	<b>2629917</b>	<b>2.850.379</b>	<b>7.491.420</b>	<b>49.991.716</b>	<b>315</b>	<b>49.992.032</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.850.379</b>	<b>7.491.420</b>	<b>49.991.716</b>	<b>315</b>	<b>49.992.032</b>
Αποτέλεσμα Χρήσης				-9.942.801	-9.942.801	133	-9.942.668
Κέρδος /(Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου			-189.084		-189.084		-189.084
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			164.650		164.650	66	164.716
<i>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Χρήσης</i>			-24.434	-9.942.801	-9.967.235	199	-9.967.036
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήση 2011			147.489	-147.489			
Μερίσματα Πληρωτέα				-3.085.000	-3.085.000	-170	-3.085.170
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>37020000</b>	<b>2629917</b>	<b>2.973.434</b>	<b>-5.683.870</b>	<b>36.939.481</b>	<b>345</b>	<b>36.939.827</b>

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

	Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες						
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικ ά /Συναλλαγμα τικές Διαφορές	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο	Σύνολο	Μη ελέγχου συμμετο χές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μητρικής
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.850.379</b>	<b>7.491.420</b>	<b>49.991.717</b>	<b>315</b>	<b>49.992.032</b>
Αποτέλεσμα Περιόδου				861.187	861.187	48	861.234
Επίδραση IAS 19				-2.810	-2.810		-2.810
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής			-4.230		-4.230	-2	-4.231
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>			<b>-4.230</b>	<b>858.377</b>	<b>854.147</b>	<b>46</b>	<b>854.101</b>
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήσης 2011			147.489	-147.489			
Μερίσματα Πληρωτέα				-3.085.000	-3.085.000		-3.085.000
<b>Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2012</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.993.639</b>	<b>5.117.307</b>	<b>47.760.864</b>	<b>207</b>	<b>47.761.133</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>3.973.434</b>	<b>-5.683.870</b>	<b>36.939.482</b>	<b>345</b>	<b>36.939.827</b>



## Ενημερωτικό Δελτίο

Αποτέλεσμα Περιόδου	647.239	647.239	56	647.295			
Κέρδος/(Ζημιά) Αναλογιστικής μελέτης	-2.006	-2.006		-2.006			
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής	-19.566	-19.566	-7	-19.573			
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα Περιόδου</b>	<b>-19.566</b>	<b>645.234</b>	<b>625.667</b>	<b>49</b>	<b>625.716</b>		
Επανεκτίμηση μη ελέγχουσες συμμετοχές	-35.564	35.564		-149	-149		
<b>Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2013</b>	<b>37.020.000</b>	<b>2.629.917</b>	<b>2.918.304</b>	<b>-5.003.073</b>	<b>37.565.149</b>	<b>245</b>	<b>37.565.394</b>

Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 1.1 – 31.3.2013, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη ελεγχόμενες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

**3.8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Το νομοθετικό πλαίσιο που καθορίζει τις δυνατότητες και τους περιορισμούς που έχουν οι ΑΕΕΑΠ στην επένδυση των κεφαλαίων τους είναι ο Ν 2778/1999, άρθρ. 22, ως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις που εισήγαγε ο Νόμος 4141/2013 «Επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις».

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να επενδύσουν τα διαθέσιμά των ως ακολούθως σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, (ως ισχύει μετά την τροποποίηση του Ν. 4141/2013, άρθρ. 23):

1. Σε ακίνητη περιουσία, σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της.
2. Σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια της παρ. 14 του άρθρου 2 του ν. 3606/2007 («μέσα χρηματαγοράς: κατηγορίες μέσων που αποτελούν συνήθως αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, όπως τα έντοκα γραμμάτια, τα αποδεικτικά κατάθεσης (Certificates of Deposit) και τα εμπορικά γραμμάτια (Commercial Paper) εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής»).
3. Σε άλλα κινητά και ακίνητα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρίας και τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της κατά την απόκτησή τους.

Το πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής παρουσιάζεται αναλυτικά στο κεφάλαιο 3.5.4 «το νομοθετικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ: 3.5.4.1 γενικές ρυθμίσεις και 3.5.4.2. κατηγορίες επενδύσεων και περιορισμοί» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η MIG Real Estate, στην επενδυτική της πολιτική, τηρεί τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία. Η κατανομή των επενδυτικών κεφαλαίων δημοσιεύεται στις καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύουν οι ΑΕΕΑΠ στο τέλος κάθε εξαμήνου. Η Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2012 περιλαμβάνει την κατανομή των επενδεδυμένων κεφαλαίων της Εταιρίας κατά την περίοδο 2010 - 2012:

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων με Δ.Λ.Π.	36.939.538	49.991.717	58.380.091
Αξία Ενεργητικού σύμφωνα με Ισολογισμό Βάση των Δ.Λ.Π	51.181.706	60.260.640	68.869.088
Αξία Επενδύσεων σε Ακίνητα (1)	45.935.452	53.295.579	62.589.709
Αξία ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων (2)	1.912.548	2.246.421	2.793.291
Αξία αποτίμησης Ακινήτων με βάση τον Ν.2778/99 (1)+(2)	47.848.000	55.542.000	65.383.000
% Αποτιμημένων Ακινήτων επί του Ενεργητικού	93,49%	92,17%	94,94%
Αξία Διαθεσίμων	2.383.800	3.707.507	2.828.956
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	4,66%	6,15%	4,11%

*Πηγή: δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2012*

Πηγές ρευστότητας της Εταιρίας αποτελούν οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, ο τραπεζικός δανεισμός και οι ταμειακές ροές από την λειτουργική δραστηριότητά της. Τα κεφάλαια της Εταιρίας έχουν επενδυθεί σε ακίνητα και μέσα χρηματαγοράς.

Σημειώνονται τα ακόλουθα:

- Οι επενδύσεις της Εταιρίας έχουν γίνει με ίδια κεφάλαια και δανεισμό. Τα διαθέσιμα της Εταιρίας προέρχονται αποκλειστικά από τις λειτουργικές δραστηριότητες (μίσθωση ακινήτων).
- Οι Καταστάσεις Επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ αναφέρουν τις επενδύσεις της ΑΕΕΑΠ σε ακίνητα, διαθέσιμα και μέσα χρηματαγοράς. Η κατανομή των επενδύσεων της MIG Real Estate, με αναφορά στην αξία ακινήτων και στα διαθέσιμα, δίδεται στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2012 (βλ. Κεφ. 3.19, «έγγραφο μέσω παραπομπής»).
- Το ομολογιακό δάνειο, όταν εκταμειωθεί, θα αντικαταστήσει ισόποσο βραχυπρόθεσμο δανεισμό και δεν θα έχει καμία επίπτωση αφενός στη ρευστότητα της Εταιρίας και αφετέρου στη σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια.

**3.8.1 Πηγές Ιδίων και Ξένων Κεφαλαίων**

Η Εταιρία, το 2007, προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που διενεργήθηκε στα πλαίσια της απόκτησης από την MIG του 50% του τότε μετοχικού κεφαλαίου. Η εν λόγω αύξηση απέφερε στην Εταιρία έσοδα ύψους € 26.004 χιλ.

Το έτος 2008, η Εταιρία προέβη στην άντληση βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού ύψους € 19 εκατ. για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού της προγράμματος.

Τον Ιούλιο του 2009 η Εταιρία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με δημόσια προσφορά για την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Τα έσοδα της Δημόσιας Προσφοράς, ύψους € 10.000.000, τα οποία μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης € 1.063.842 διαμορφώθηκαν σε € 8.936.158, διατέθηκαν την 24η Ιουλίου 2009 στο σύνολό τους για την αποπληρωμή μέρους του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Κατά την τριετία 2010 – 2012, η Εταιρία δεν προχώρησε σε άντληση ιδίων κεφαλαίων μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ή σε αύξηση βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου δανεισμού.

Η σχέση δανείων προς τα ίδια κεφάλαια και το ενεργητικό διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

	2010	2011	2012	1.1- 31.3.2012	1.1- 31.3.2013
Ενεργητικό	76.619.627	67.783.338	58.559.522	65.238.242	58.744.846
Ιδια Κεφάλαια	58.380.280	49.992.031	36.939.826	47.761.225	37.565.393
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	9.614.333	9.414.332	8.214.333	9.114.333	7.914.333
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	6.621.755	6.482.423	6.343.088	6.447.588	6.308.254
Σύνολο Δανείων	16.236.088	15.896.755	14.557.421	15.561.921	14.222.587
Συνολικά Δάνεια / Ιδια Κεφάλαια	27,81%	31,80%	39,41%	32,58%	37,86%
Συνολικά Δάνεια / Ενεργητικό	21,19%	23,45%	24,86%	23,85%	24,21%

- Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
- Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 1.1 – 31.3.2013, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Η χρήση δανεισμού έγκειται στους περιορισμούς της νομοθεσίας. Μέχρι τώρα, η Εταιρία έχει αξιοποιήσει τις δυνατότητες δανεισμού προβαίνοντας σε περιορισμένο δανεισμό, κατώτερο των ορίων που θέτει η νομοθεσία, με στόχο την αύξηση της μισθωτικής απόδοσης του χαρτοφυλακίου (σχετικά βλ. ενότητα 3.4.3. «Επιχειρηματική Στρατηγική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων γίνεται για την εξόφληση του τιμήματος της αγοράς επενδυτικών ακινήτων. Το οφειλόμενο τίμημα των 5.202.000 € θα καταβληθεί αντί μετρητών (που θα προέρχονταν είτε από ίδια είτε από ξένα κεφάλαια) σε μετοχές της MIG Real Estate, οι οποίες θα εκδοθούν από την παρούσα αύξηση και θα δοθούν στον πωλητή.

**3.8.2 Πληροφορίες για τις Ενοποιημένες Ταμειακές Ροές**

Κατά τις χρήσεις 2010 – 2012 και την περίοδο 1.1 – 31.3.2013, οι ενοποιημένες ταμειακές ροές διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

**Στοιχεία Κατάστασης Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών**

	2010	2011	2012	1.1- 31.12.2012	1.1- 31.12.2013
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.751.800	3.274.600	2.796.800	788.043	499.060

## Ενημερωτικό Δελτίο

Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-2.549.400	29.700	102.000	71.212	-10.585
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-1.538.900	-2.190.330	-4.424.500	-3.448.667	-387.466
Καθαρή αύξηση/(μείωση) των ταμειακών διαθεσίμων	-336.461	1.113.988	-1.525.654	-2.589.412	101.009

- Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
- Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
- Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 1.1 – 31.3.2013, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. – μη ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Για το 2010, η Εταιρία είχε επενδυτικές εκροές 2.549 χιλ. λόγω της εξόφλησης μέρους του τιμήματος αγοράς του επενδυτικού ακινήτου επί της Λεωφ. Κηφισού. Για τις χρήσεις 2011 και 2012 δεν υπήρξαν εκροές για επενδυτικούς σκοπούς. Σχετικά με την αγορά των 2 επενδυτικών ακινήτων της 31.12.2012, το τίμημα προβλέπεται να εξοφληθεί έως την 17.6.2012.

### 3.8.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας προέρχονται αποκλειστικά από τις λειτουργικές δραστηριότητες (μίσθωση ακινήτων) της Εταιρίας. Οι επενδύσεις των διαθεσίμων γίνονται σύμφωνα την ισχύουσα νομοθεσία ( Ν. 2778/1999, ως ισχύει μετά την τροποποίηση του Ν. 4141/2013) σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στις τράπεζες και στο ταμείο καθώς και βραχυπρόθεσμες, υψηλής ρευστότητας επενδύσεις, όπως αξίες της χρηματαγοράς και τραπεζικές καταθέσεις με ημερομηνία λήξης κατά κανόνα διάρκειας ενός μηνός και με μέγιστη διάρκεια έως τρεις μήνες. Η διαμόρφωση των ταμειακών διαθεσίμων και ταμειακών ισοδυνάμων κατά την εξεταζόμενη τριετία 2010 – 2012 έχει ως ακολούθως:

Ο λογαριασμός «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αυξήθηκε από 3.251.819 € στις 31.12.2010 σε 4.365.807 στις 31.12.2012 ως αποτέλεσμα της κερδοφορίας και των θετικών ταμειακών ροών. Κατά τη χρήση 2012 επήλθε μείωση των διαθεσίμων, τα οποία ανήλθαν σε 2.840.152 στις 31.12.2012, ως επακόλουθο:

(α) της διανομής υψηλότερων μερισμάτων χρήσης 2011 έναντι της χρήσης 2010 (μερίσματα πληρωθέντα το 2012: 3.085.170 € έναντι 1.851.000 το 2011) και

(β) της αποπληρωμής μέρους του βραχυπρόθεσμου δανεισμού (συνολική εκταμίευση για αποπληρωμή τραπεζικών δανείων 1.339.333 € το 2012 έναντι 339.333 € το 2011).

	2010	2011	2012	1.1-31.12.2012	1.1-31.12.2013
Ταμείο	2.676	4.584	12.646	3.891	2.822
Καταθέσεις όψεως	426.372	1.891.223	2.827.507	1.772.504	716.163
Καταθέσεις προθεσμίας	2.822.770	2.470.000	-	-	2.222.176
<b>Σύνολο</b>	<b>3.251.819</b>	<b>4.365.807</b>	<b>2.840.152</b>	<b>1.776.395</b>	<b>2.941.162</b>

- Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, και δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1.1 – 31.3.2013, μη ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Η Ρουμανική θυγατρική Egnatia Properties SA έχει περιορισμένο εύρος δραστηριοτήτων και δεν δημιουργεί ουσιαστικό συναλλαγματικό κίνδυνο για τη μητρική MIG Real Estate. Τα μισθώματα έχουν ορισθεί σε Ευρώ και καταβάλλονται μηνιαίως σε RON, σύμφωνα με την ισχύουσα ισοτιμία RON/Eur κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία. Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων της Egnatia Properties μετατρέπεται εκ νέου σε Ευρώ και χρησιμοποιείται για την εξυπηρέτηση των δανείων της, τα οποία έχουν συναφθεί επίσης σε Ευρώ. Κατόπιν τούτου, η μητρική MIG Real Estate δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά εργαλεία αντιστάθμισης του συναλλαγματικού κινδύνου.

Η Εταιρία δηλώνει, ότι δεν υπάρχει περιορισμός στη χρήση των διαθέσιμων της, ο οποίος επηρεάζει ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά, έμμεσα ή άμεσα, τις δραστηριότητες της εκτός των περιορισμών που προβλέπονται από το θεσμικό πλαίσιο (βλ. ενότητα 3.5.4.2 «Κατηγορίες Επενδύσεων»).

Ειδικότερα, η Εταιρία δεν σχεδιάζει κάποια επένδυση, τη χρηματοδότηση της οποίας δεσμεύεται να πραγματοποιήσει με τα διαθέσιμά της. Σχετικά με την απόκτηση των 2 επενδυτικών ακινήτων της 31.12.2012, η χρηματοδότηση των εν λόγω επενδύσεων προγραμματίζεται να γίνει με την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Τέλος σημειώνεται, ότι η σύναψη και εκταμίευση του ομολογιακού δανείου αφενός δεν συνδέεται με οιονδήποτε τρόπο με τα διαθέσιμα της Εταιρίας (πχ παροχή δεσμεύσεων για διατήρηση συγκεκριμένου ύψους ρευστότητας) και αφετέρου δεν πρόκειται να μεταβάλλει τη ρευστότητα της Εταιρίας, καθότι πρόκειται περί αναχρηματοδότησης υφιστάμενου δανεισμού (βλ. Κεφάλαιο 3.5.14 «Σημαντικές Συμβάσεις»).

### 3.8.4 Συνολικά Επενδεδυμένα Κεφάλαια

Την 31.12.2012, το σύνολο των ενοποιημένων επενδεδυμένων κεφαλαίων ανήλθε σε € 58.560 χιλ. έναντι € 67.783 χιλ. την 31.12.2011 και € 76.620 χιλ. την 31.12.2010. Η μείωση του ενεργητικού που επήλθε κατά την περίοδο αυτή οφείλεται στις ζημιές από την αναπροσαρμογή των ακινήτων στην εύλογη αξία, ήτοι € (3.538.100) για το 2010, € (9.444.130) για το 2011 και € (12.636.213) για το 2012.

Λόγω αυτής της μείωσης στην αξία των ακινήτων που επήλθε κατά τη χρήση 2012 τα συνολικά επενδεδυμένα κεφάλαια του Ομίλου ανήλθαν σε € 58.745 χιλ στις 31.3.2013 έναντι € 65.238 χιλ στις 31.12.2012.

## 3.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ

Το αντίζοο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον των τελευταίων ετών έχει επιφέρει ασφυκτικές συνθήκες ύφεσης στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Σε όλη την περίοδο της κρίσης καταγράφονται:

- Η στροφή των επιχειρήσεων προς πιο περιορισμένη και φθηνότερη επαγγελματική στέγη.
- Η υπερβάλλουσα προσφορά με αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων.
- Η πτωτική τάση των εμπορικών αξιών και των μισθωμάτων. Οι μισθωτικές τιμές, κατά το 2012 σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος, εμφάνισαν σημαντικές πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση και μείωση, ιδίως σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων και σε λιγότερο ποιοτικά εμπορικά ακίνητα.

Κατά το τρέχον έτος οι ανωτέρω τάσεις έχουν αμβλυνθεί, οι δε προσδοκίες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων καταγράφονται ελαφρώς βελτιωμένες. Όμως, το μακροοικονομικό περιβάλλον εξακολουθεί να αποτελεί την κύρια πηγή αβεβαιότητας για τον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων. Στα πλαίσια αυτής της ευμετάβλητης οικονομικής κατάστασης δεν είναι εφικτή οποιαδήποτε εκτίμηση για την εξέλιξη των οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρίας για την τρέχουσα οικονομική χρήση.

Οι τάσεις που αφορούν την Εταιρία και ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητές της για την περίοδο από 1.4.2013 έως και το τέλος της τρέχουσας οικονομικής χρήσης επικεντρώνονται στα ακόλουθα σημεία:

### Η επιφυλακτικότητα διατηρείται λόγω της υπερβάλλουσας προσφοράς και των περιορισμένων συναλλαγών

Η αβεβαιότητα στο οικονομικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με τις περιορισμένες δυνατότητες χρηματοδότησης και το θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο, συντηρούν την επιφυλακτικότητα ως προς την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων και την εισροή νέων επενδυτικών κεφαλαίων από την εγχώριο αγορά και το εξωτερικό.

Περαιτέρω, η παρατηρούμενη συγκέντρωση στον εγχώριο τραπεζικό κλάδο αναμένεται να έχει δυνητικές μεσο-μακροπρόθεσμες προεκτάσεις στην αγορά ακινήτων. Οι τράπεζες και οι εταιρίες του ευρύτερου χρηματοοικονομικού χώρου διατηρούν ένα πολύ εκτεταμένο δίκτυο καταστημάτων και γραφειακών χώρων στην Ελλάδα, με αρκετές πλέον επικαλύψεις, για το οποίο είναι επόμενο να γίνει επανασχεδιασμός στο άμεσο ή απώτερο μέλλον. Συνέπεια της ανωτέρω εξέλιξης θα είναι και η σταδιακή αποχώρηση από μη-

## Ενημερωτικό Δελτίο

λειτουργικά ακίνητα – τόσο τραπεζικά καταστήματα, όσο και αυτοτελή κτίρια γραφείων και λοιπούς γραφειακούς χώρους – με αποτέλεσμα την αύξηση της προσφοράς.

Η Εταιρία, όπως όλοι οι θεσμικοί επενδυτές, παρακολουθεί τις προεκτάσεις αυτών των εξελίξεων στο απόθεμα επαγγελματικών ακινήτων, στις εμπορικές αξίες και στα μισθώματα και τις μισθωτικές αποδόσεις.

### **Διατήρηση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και αποφυγή επισφαλειών**

Τα μισθωτικά έσοδα της Εταιρίας θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Γι' αυτό, πρωταρχικό θέμα είναι σήμερα η διασφάλιση σταθερών σχέσεων με τους μισθωτές και η ικανότητά τους να καταβάλλουν το μίσθωμα. Στο παρελθόν η Εταιρία προχώρησε, κατά περίπτωση, σε τροποποιήσεις μισθωτικών συμβάσεων, προσαρμοζόμενη στα μεταβαλλόμενα δεδομένα στην αγορά ακινήτων και ανταποκρινόμενη στις ανάγκες των μισθωτών, με αποτέλεσμα την αποφυγή επισφαλειών.

Σήμερα η Εταιρία παρακολουθεί στενά τις τάσεις στην αγορά (προσφορά ακινήτων, διαμόρφωση των μισθωτικών αποδόσεων), ώστε η διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της και οι σχέσεις με τους μισθωτές να είναι εναρμονισμένες με τις συνθήκες της αγοράς αφενός και, αφετέρου, ο κίνδυνος επισφαλειών να παραμείνει περιορισμένος.

### **Αβεβαιότητα σχετικά με νέες επενδύσεις**

Η Εταιρία δεν προγραμματίζει άμεσα νέες επενδύσεις. Οποιαδήποτε νέα επένδυση θα αξιολογείται ανάλογα με τη περίπτωση (ύπαρξη φερέγγυου μισθωτή, ανταγωνιστική μισθωτική απόδοση ακινήτου) και υπό το πρίσμα της δυνατότητας χρηματοδότησης με ίδια κεφάλαια ή/και τραπεζικό δανεισμό.

Σύμφωνα με τη διοίκηση της Εταιρίας, δεν υπάρχει κάποια γνωστή – πέραν των ανωτέρω – τάση, αβεβαιότητα, δέσμευση ή γεγονός που να αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρίας για την τρέχουσα χρήση. Παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν θετικά ή αρνητικά τις προοπτικές της Εταιρίας αναλύονται στο Κεφάλαιο 2 «Παράγοντες Κινδύνου».

## **3.10 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ**

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρίας αποτελούν το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, ο Εσωτερικός Ελεγκτής, ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών και ο Διευθυντής Περιουσίας & Εργασιών. Αναλυτικότερα τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρίας είναι:

α) Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

- Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ.- Μη εκτελεστικό μέλος
- Ιωάννης Αραγιώργης, Αντιπρόεδρος ΔΣ και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος
- Αικατερίνη Καψάλη, Μέλος Δ.Σ.- Εκτελεστικό μέλος
- Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Μέλος Δ.Σ.- Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος
- Γεώργιος Κοκκώδης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος

Το παρόν ΔΣ εξελέγη την 28.2.2012. Η θητεία του ως άνω Δ.Σ. είναι τετραετής, λήγει την 27.2.2016 και παρατείνεται αυτοδικαίως έως την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του 2016.

β) Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής

- Ιωάννης Αραγιώργης
- Ηλίας Βολονάσης
- Βενετσιάνος Κάκκαβας

γ) ο Διευθύνων Σύμβουλος

- Ιωάννης Αραγιώργης



## Ενημερωτικό Δελτίο

- δ) ο Διευθυντής Περιουσίας & Εργασιών
- Αικατερίνη Καψάλη
- ε) ο Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών
- Παναγής Μέντες
- στ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής
- Αλέξανδρος Νικολαΐδης

### 3.10.1 Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα Διοικητικά και Διευθυντικά Στελέχη

Η θητεία των μελών του Δ.Σ. είναι τετραετής, αρχίζει δε με την εκλογή και λήγει με την εκλογή των νέων μελών του Δ.Σ. με την συμπλήρωση της τετραετίας αλλά μπορεί να παραταθεί μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που θα συνέλθει μετά την λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβεί την πενταετία.

Τα μέλη του Δ.Σ. είναι πάντοτε επανεκλέξιμα και ελεύθερα ανακλητά.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, που υποχρεωτικά συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το μήνα, θεωρείται ότι βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται τα μισά συν ένα από τα μέλη του, χωρίς ποτέ ο αριθμός των συμβούλων που παρίστανται αυτοπροσώπως να είναι κατώτερος από τρεις (3).

Οι αποφάσεις του Δ.Σ. λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των συμβούλων οι οποίοι παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται.

Το σημερινό Δ.Σ. της Εταιρίας, εξελέγη από την 28.2.2012 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της, συγκροτήθηκε σε σώμα σύμφωνα με την από 28.2.2012 απόφαση του Δ.Σ. και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ.	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Ιωάννης Αραγιώργης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Αικατερίνη Καψάλη	Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος	Διδότου 17, 10680 Αθήνα
Γεώργιος Κοκκώδης	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός	Κανάρη 20, Αθήνα

Η θητεία του ως άνω Δ.Σ. είναι τετραετής, λήγει την 27.2.2016 και παρατείνεται αυτοδικαίως έως την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του 2016.

Το Δ.Σ. περιλαμβάνει τρία μη εκτελεστικά μέλη εκ των οποίων δύο (2) μέλη, ο κ. Γεράσιμος Γασπαρινάτος και ο κ. Γεώργιος Κοκκώδης, είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.3016/2002.

Μεταξύ των ως άνω μελών του Δ.Σ. και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας, καθώς και των ανώτερων διοικητικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Το προηγούμενο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας εξελέγη από την 06.05.2008 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, συγκροτήθηκε σε σώμα σύμφωνα με την από 06.05.2008 απόφαση του Δ.Σ. και αποτελείται από τους:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ.	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
---------------	---------------	-----------	-----------

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ.	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Ευθύμιος Μπουλούτας (έως την 2.9.2011)	Αντιπρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος	Λ.Κηφισίας 24α, 15125 Μαρούσι
Ιωάννης Αραγιώργης	Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Αικατερίνη Καψάλη	Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Τζώρτζ 4, 10677 Αθήνα
Κυριάκος Μάγειρας (έως την 2.9.2011)	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος	Λ.Κηφισίας 24α, 15125 Μαρούσι
Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Δικηγόρος	Διδότου 17, 10680 Αθήνα
Ιωάννης Κατσουρίδης (έως την 15.11.2010)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Οικονομολόγος	Ηλίου 31, Βουλαιαγμένη

- Ο κος Κατσουρίδης παραιτήθηκε στις 15.11.2010 από το ΔΣ της Εταιρίας. Στη θέση του, ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, εξελέγη από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 14.4.2011, ο κος Γεώργιος Κοκκώδης.
- Οι κκ Ε. Μπουλούτας και Κ. Μάγειρας παραιτήθηκαν από το ΔΣ στις 2.9.2011. Η Εταιρία δεν προχώρησε στην αντικατάστασή των. Εκτοτε το ΔΣ είναι 5μελές.

Πλην των ανωτέρω, δεν έχουν λάβει χώρα άλλες αλλαγές στη σύνθεση των Διοικητικών Συμβουλίων της Εταιρίας για την περίοδο 2010 – 2012.

Τα βιογραφικά σημειώματα των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και τα Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών της Εταιρίας και των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας είναι τα ακόλουθα:

#### Διοικητικό Συμβούλιο

##### Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Ηλίας Βολονάσης γεννήθηκε στην Αθήνα το 1964. Σπούδασε Νομικά στο Πανεπιστήμιο Αθηνών και συνέχισε τις σπουδές του στο UNIVERSITY OF LONDON στο Εμπορικό και Ευρωπαϊκό Δίκαιο, όπου απέκτησε μεταπτυχιακό τίτλο (ΛΛ.Μ.) στο Εμπορικό και Εταιρικό Δίκαιο.

Ασχολήθηκε με το τραπεζικό δίκαιο ως δικηγόρος-σύμβουλος στο νομικό τμήμα της «ΧΙΟΣ BANK» σε θέματα κεφαλαιαγοράς και επιχειρηματικής πίστης από την ίδρυση της έως το 2000. Διετέλεσε Νομικός σύμβουλος και μέλος του Δ.Σ. της «ΧΙΟΣ Α.Ε.Δ.Α.Κ.» από το 1993 έως το 2000 και Νομικός Σύμβουλος και Γραμματέας του Δ.Σ. της «ΧΙΟΣ Α.Χ.Ε.». Ο κ. Βολονάσης διατελεί Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρίας από το 1999.

##### Ιωάννης Αραγιώργης, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Αραγιώργης γεννήθηκε στο Χολαργό το 1945. Εργάστηκε αρχικά στη τεχνική Εταιρία «ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ-ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΣ» (1964-1967) ως υπεύθυνος προμηθειών και μεταγενέστερα ως εμπορικός διευθυντής στην Εταιρία «Δ.Β. ΚΑΚΚΑΒΑΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ –ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ Ο.Ε.» (1967 – 1984). Το 1985 ανέλαβε την γενική διεύθυνση της Εταιρίας οικοδομικών επιχειρήσεων «Δ. ΚΑΚΚΑΒΑΣ και ΣΙΑ» ενώ από το 2000 εκτελεί χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου στην Εταιρία.

##### Αικατερίνη Καψάλη, Εκτελεστικό Μέλος – Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών

Η κα Καψάλη γεννήθηκε το 1953 στην Αθήνα. Εργάστηκε στο τεχνικό γραφείο «Β.ΚΑΡΑΜΙΤΖΑ» ως υπάλληλος γραφείου έως το 1972 και από το 1973 έως το 2000 στην Εταιρία οικοδομικών επιχειρήσεων «Δ. ΚΑΚΚΑΒΑΣ και ΣΙΑ Ο.Ε.» αρχικά ως υπεύθυνη παρακολούθησης εργασιών και μετέπειτα ως υπεύθυνη συμμόρφωσης προς το κανονιστικό πλαίσιο. Από το 2000 είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας και επικεφαλής του Τομέα Διοικητικής Υποστήριξης.

##### Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κύριος Γασπαρινάτος γεννήθηκε το 1971. Κατέχει πτυχίο Νομικής από τη Νομική Σχολή του ΔΗΜΟΚΡΙΤΕΙΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΡΑΚΗΣ και μεταπτυχιακό τίτλο (ΛΛ.Μ.) από το «LUDWIG-MAXIMILIANS UNIVERSITÄT» του Μονάχου Γερμανίας με ειδίκευση στο δίκαιο των Εμπορικών Εταιρειών. Επιπλέον ο κ. Γασπαρινάτος είναι αριστούχος διδάκτωρ στον Τομέα Εμπορικού Δικαίου της Νομικής Σχολής του ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ. Από το 1994 ασκεί το

επάγγελμα του Δικηγόρου ενώ είναι μέλος του δικηγορικού γραφείου Γασπαρινάτου στην Αθήνα. Ο κ. Γασπαρινάτος είναι μέλος του Δ.Σ. από το 2008.

### **Γεώργιος Κοκκώδης, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος**

Ο κ. Κοκκώδης γεννήθηκε το 1962. Είναι απόφοιτος των πανεπιστημίων Imperial College του Λονδίνου και Γλασκώβης Σκωτίας και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο στην αεροναυπηγική. Από το 1988 έως το 1993 εργάστηκε στις ΗΠΑ σε θέσεις έρευνας και ανάπτυξης συστημάτων και τεχνολογιών με εφαρμογή στην αεροναυπηγική. Από το έτος 1993 εργάζεται στον χρηματοοικονομικό χώρο, σε μεγάλες διεθνείς επενδυτικές τράπεζες (Bankers Trust, Merrill Lynch, BNP Paribas) στο Λονδίνο και την Γενεύη (Ελβετία), ως υπεύθυνος διαχείρισης θεσμικών χαρτοφυλακίων. Ο κ. Κοκκώδης είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας από τις 14.4.2011.

### **Διευθυντικά Στελέχη**

#### **Παναγής Μέντες, Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Περιουσιών**

Ο κ. Μέντες γεννήθηκε το 1958. Είναι απόφοιτος του τμήματος Τεχνολόγων Πολιτικών Μηχανικών του ΚΑΤΕΕ Αθηνών και του τμήματος Πολιτικών Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου. Ο κ. Μέντες έχει διατελέσει στέλεχος στην οικονομική διεύθυνση της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΧΕΠΕΥ» (πρώην «ΧΙΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ» και «INTERACT ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ») από το 1998 έως το 2008 ενώ από τον Μάιο του 2008 έχει αναλάβει την θέση του Διευθυντή Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών της Εταιρίας.

### **Μέλη Διαχειριστικών Οργάνων**

#### **Βενετσιάνος Κάκκαβας, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής**

Ο κ. Κάκκαβας γεννήθηκε το 1962 στην Αθήνα. Διετέλεσε μέλος των βρετανικών οργανισμών LIFFE (LONDON INTERNATIONAL FINANCIAL FUTURES AND OPTIONS EXCHANGE) και FSA (FINANCIAL SERVICES AUTHORITY) μέχρι το 1991. Ήταν κύριος μέτοχος της «ΧΙΟΣ AXE» μέχρι το 1999. Περαιτέρω, είναι ιδρυτικός μέτοχος της Εταιρίας από την σύστασή της το 1999.

### **Μέλη Εποπτικών Οργάνων**

#### **Αλέξανδρος Νικολαΐδης, Εσωτερικός Ελεγκτής**

Ο κ. Νικολαΐδης γεννήθηκε το 1964 στην Αθήνα. Κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο Πολιτικής Οικονομίας από το Πανεπιστήμιο του Freiburg στη Γερμανία και μεταπτυχιακό τίτλο στα χρηματοοικονομικά από το City University Business School στο Λονδίνο. Ο κ. Νικολαΐδης κατείχε διάφορες θέσεις ευθύνης σε τραπεζικές και χρηματιστηριακές εταιρείες και παρείχε επί σειρά ετών συμβουλευτικές υπηρεσίες σε επιχειρήσεις ως σύμβουλος και μέλος διοικητικών συμβουλίων. Από τον Φεβρουάριο του 2008 έχει αναλάβει την θέση του Εσωτερικού Ελεγκτή στην Εταιρία.

### **3.10.2 Εκπροσώπηση**

Στην από 06.05.2008 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, αποφασίστηκαν τα ακόλουθα σχετικά με την εκπροσώπηση της Εταιρίας, τα οποία εξακολουθούν να βρίσκονται σε ισχύ:

Η Εταιρία εκπροσωπείται νόμιμα, έναντι παντός τρίτου στις συναλλαγές για τις οποίες δεν απαιτείται συλλογική ενέργεια του Διοικητικού Συμβουλίου, από τους :

A.

(α) Ιωάννη Αραγιώργη, Διευθύνοντα Σύμβουλο,

(β) Αικατερίνη Καψάλη, Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. και Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών,

(γ) Παναγή Μέντε, Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών

οι οποίοι ανά δύο από κοινού με τις υπογραφές τους υπό την εταιρική επωνυμία δεσμεύουν απεριόριστα την Εταιρία.

B. Ιωάννη Αραγιώργη, Διευθύνοντα Σύμβουλο ο οποίος, ατομικά, και με μόνη την υπογραφή του υπό την εταιρική επωνυμία δεσμεύει την Εταιρία σε όλες τις συναλλαγές της μέχρι του ποσού των πέντε εκατομμυρίων (€ 5.000.000) ευρώ καθώς και σε αυτές που δεν αποτιμώνται σε χρήμα και

Γ. Αικατερίνη Καψάλη, Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. και Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών, η οποία ατομικά και με μόνη την υπογραφή της υπό την εταιρική επωνυμία δεσμεύει την Εταιρία σε όλες τις συναλλαγές της μέχρι του ποσού των πεντακοσίων χιλιάδων (€ 500.000) ευρώ καθώς και σε αυτές που δεν αποτιμώνται σε χρήμα.

Δ. Παναγή Μέντε, Διευθυντή Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών, ο οποίος, ατομικά, και με μόνη την υπογραφή του υπό την εταιρική επωνυμία δεσμεύει την Εταιρία σε όλες τις συναλλαγές της μέχρι του ποσού των δύο εκατομμυρίων (€ 2.000.000) ευρώ καθώς και σε αυτές που δεν αποτιμώνται σε χρήμα.

Η προς τα έξω εκπροσώπηση της Εταιρίας από τα παραπάνω εξουσιοδοτημένα πρόσωπα υπόκειται σε αυστηρή τήρηση των εσωτερικών διαδικασιών ελέγχου, η παράβαση των οποίων δεν έχει επίπτωση προς τους καλόπιστους τρίτους, δημιουργεί όμως ευθύνη των παραπάνω εξουσιοδοτημένων προσώπων.

### 3.10.3 Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανωτέρων διοικητικών στελεχών

Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων (ήτοι τα μέλη του Δ.Σ., ο Διευθύνων Σύμβουλος, τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής) καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας, δήλωσαν τα εξής:

- Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στην Εταιρία, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες, με τις εξής εξαιρέσεις:
  - Του κ. Ηλία Βολονάση (Πρόεδρος & μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.) που είναι δικηγόρος,
  - Του κ. Γεράσιμου Γασπαρινάτου (ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ) που είναι δικηγόρος και
  - Του κ. Γεωργίου Κοκκώδη (ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ) που είναι τραπεζικός.
- Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με λοιπά μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας.
- Δεν συμμετέχουν σε διοικητικά, διαχειριστικά ή εποπτικά όργανα ούτε είναι εταίροι σε άλλη Εταιρία ή νομικό πρόσωπο σήμερα ή σε οποιαδήποτε στιγμή των τελευταίων πέντε ετών, με τις εξής εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρία	Θέση	% Συμμετοχή στο Μετοχικό Κεφάλαιο	Συμμετοχή σήμερα
<b>Ηλίας Βολονάσης</b>	FLEXUS A.E.	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	ΦΟΥΡΛΗΣ-ΧΑΤΖΗΣΑΒΒΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	ΑΣΤΡΑ Α.Ε.Γ.Α.	Επόπτης Εκκαθαρίσεως		Όχι
<b>Γεράσιμος Γασπαρινάτος</b>	ΓΡΑΦΙΚΕΣ ΤΕΧΝΕΣ ΧΑΡ. Ι. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΕΝΤΥΠΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι
	ΚΟΥΑΝ ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΗ	Μέλος Δ.Σ.	-	Ναι

- Δεν υφίστανται καταδικαστικές αποφάσεις ποινικού δικαστηρίου εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε τελευταία έτη.
- Δεν συμμετείχαν σε οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών με εξαίρεση των κ. Ηλία Βολονάση, ο οποίος διετέλεσε επόπτης εκκαθαρίσεως της υπό ασφαλιστική εκκαθάριση Εταιρίας, ΑΣΤΡΑ ΑΕΓΑ.
- Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε δημόσιας επίσημης κριτικής ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων

## Ενημερωτικό Δελτίο

στις οποίες μετέχουν), και δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους της Διοίκησης της Εταιρίας διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στην διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών.

7. Δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων τους έναντι της Εταιρίας και των ιδιωτικών τους συμφερόντων ή/ και άλλων υποχρεώσεων τους.
8. Η τοποθέτηση στο αξίωμά τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας μετόχων της Εταιρίας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρίας και των πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων.
9. Δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε συμβατικός περιορισμός ο οποίος αφορά τη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρίας που τυχόν κατέχουν.

### 3.10.4 Σύγκρουση Συμφερόντων

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ της Εταιρίας και των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της (βλ. ενότητα 3.10.3 «Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανωτέρων διοικητικών στελεχών» του παρόντος ενημερωτικού δελτίου.

Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ της Εταιρίας και τρίτων μερών, παρόχων υπηρεσιών στην Εταιρία.

### 3.10.5 Αμοιβές και οφέλη

Οι μικτές αμοιβές που καταβλήθηκαν σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, σε μέλη των λοιπών διοικητικών, εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων, καθώς και στα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010 – 2012 αναλύονται στο ακόλουθο πίνακα.

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	Μικτές Αμοιβές 2012
<b>Μέλη Δ.Σ.</b>		
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	80.000
Ιωάννης Αραγιώργης	Διευθύνων Σύμβουλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	79.734,32
Αικατερίνη Καψάλη	Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών	50.624,97
Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Μέλος	6.000
Γεώργιος Κοκκώδης	Μέλος	6.000
<b>Μέλη Διαχειριστικών Οργάνων</b>		
Βενετσιάνος Κάκκαβας	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-
<b>Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη</b>		
Παναγής Μέντες	Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών	55.124,96
<b>Μέλη Εποπτικών Οργάνων</b>		
Αλέξανδρος Νικολαΐδης	Εσωτερικός Ελεγκτής	49.218,71

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

- Οι αμοιβές των μελών του ΔΣ κκ Βολονάση, Αραγιώργη, Καψάλη, Γασπαρινάτου και Κοκκώδη για τη χρήση 2012 εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 10.4.2013.
- Ο κ. Μέντες αμείβεται βάσει της από 05.05.2008 σύμβασης εργασίας με την Εταιρία.
- Ο κ. Νικολαΐδης αμείβεται σύμφωνα με την από 01.02.2008 σύμβασης εργασίας με την Εταιρία.

Οι αντίστοιχες μικτές αμοιβές που καταβλήθηκαν σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, σε μέλη των λοιπών διοικητικών, εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων, καθώς και στα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας για την περίοδο 1.1 – 31.3.2013 έχουν ως ακολούθως:

<b>ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ</b>	<b>ΙΔΙΟΤΗΤΑ</b>	<b>Μικτές Αμοιβές 1.1 – 31.3.2013</b>
<b>Μέλη Δ.Σ.</b>		
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	24.600,00
Ιωάννης Αραγιώργης	Διευθύνων Σύμβουλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	17.010,00
Αικατερίνη Καψάλη	Διευθύντρια Περιουσίας & Εργασιών	10.800,00
Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Μέλος	-
Γεώργιος Κοκκώδης	Μέλος	-
<b>Μέλη Διαχειριστικών Οργάνων</b>		
Βενετσιάνος Κάκκαβας	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-
<b>Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη</b>		
Παναγής Μέντες	Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών	11.760,00
<b>Μέλη Εποπτικών Οργάνων</b>		
Αλέξανδρος Νικολαΐδης	Εσωτερικός Ελεγκτής	10.500,00

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Πέραν των ανωτέρω αμοιβών η Εταιρία διευκρινίζει τα ακόλουθα:

1. Η Ρουμάνικη θυγατρική Egnatia Properties δεν απασχολεί προσωπικό και
2. ότι κανείς από τους ανωτέρω αναφερόμενους (στελέχη της Εταιρίας, μέλη των διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων) δεν λαμβάνει μισθούς ή οποιαδήποτε άλλα οφέλη από τη Ρουμάνικη θυγατρική.

Σχετικά με την πολιτική αμοιβών της Εταιρίας σημειώνονται τα κάτωθι:

- Διευκρινίζεται, ότι πέραν των ανωτέρω μικτών αμοιβών δεν υπήρξαν άλλες παροχές ή οφέλη σε μέλη των ανώτατων διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρίας για την περίοδο 2010 – 2012.
- Τα ανωτέρω πρόσωπα δεν καλύπτονται για πρόσθετη ιατροφαρμακευτική και νοσοκομειακή περιθαλψη με ασφαλιστήρια συμβόλαια, πέραν των προβλεπόμενων για τους υπαλλήλους της Εταιρίας.
- Τα μέλη του Δ.Σ. (εκτός των 2 ανεξάρτητων μελών), καθώς και τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, δεν αμείβονται για την ιδιότητά τους αυτή.
- Κανένα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη των εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων δεν αμείβεται από την MIG ή από εταιρία του ομίλου της MIG.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τη νομοθεσία οι Α.Ε.Ε.Α.Π. (Ν 2778, αρθ. 27, παρ. 6, ως εκαστοτε ισχυει) δεν επιτρέπεται να καταβάλλουν κατά τη διάρκεια μιας εταιρικής χρήσης στα μέλη του Δ.Σ. των αμοιβές που υπερβαίνουν συνολικά i) το δέκα τοις εκατό (10%) των κερδών που διανεμήθηκαν στο τέλος της χρήσης ή ii) το είκοσι τοις εκατό (20%) της υπεραξίας του συνόλου των επενδύσεων της στο τέλος χρήσης.

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι είναι δικαιούχοι αποζημίωσης σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης το ύψος της οποίας σχετίζεται με τις αποδοχές των εργαζομένων, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία δεν δικαιούνται αποζημίωσης. Η οφειλόμενη αποζημίωση, σε περίπτωση συνταξιοδότησης, είναι ίση με 40% του ποσού που θα πληρωνόταν σε περίπτωση απόλυσης. Η πρόβλεψη για αποζημίωση λόγω εξόδου από την υπηρεσία απεικονίζεται, όπως επιτάσσουν τα Δ.Α.Π./Δ.Π.Χ.Π, στις οικονομικές καταστάσεις της.

Η Διοίκηση της Εταιρίας βεβαιώνει, ότι το συνολικό ύψος των ποσών που έχει προβλέψει ή καταλογίσει την 31.12.2012 στα δεδουλευμένα έξοδά της για συντάξεις, αποζημιώσεις ή παρεμφερή οφέλη του συνόλου του προσωπικού της (καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής) ανέρχεται σε € 130.297 και ότι η πρόβλεψη αυτή είναι επαρκής. Διευκρινίζεται, ότι το μεγαλύτερο μέρος των εν λόγω προβλέψεων αφορά στα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρίας.

Σύμφωνα με την Διοίκηση της Εταιρίας:



- Δεν υφίσταται πρόγραμμα παροχής μετοχών, ούτε δικαιώματα αγοράς μετοχών στα στελέχη ή/και στο προσωπικό της Εταιρίας
- Δεν υπάρχουν περιορισμοί που να αφορούν στη διάθεση των μετοχών της Εταιρίας που θα κατέχουν τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτατα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας
- Πέραν όσων αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο σχετικά με τις αμοιβές (συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε υπό όρους ή ετεροχρονισμένων αμοιβών) που χορήγησε η Εταιρία κατά τις χρήσεις 2010 – 2012 στα ανώτατα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της όργανα για κάθε είδους υπηρεσίες που της παρείχαν τα πρόσωπα αυτά, η Εταιρία δεν χορήγησε άλλες αμοιβές και οφέλη προς τα πρόσωπα αυτά.
- Δεν υπάρχουν συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που συνδέουν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων με την Εταιρία και οι οποίες προβλέπουν παροχή οφειλών κατά την λήξη τους.
- Δεν υπήρχαν ειδικές συμφωνίες μεταξύ των εν λόγω προσώπων και της Εταιρίας που να προέβλεπαν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης, χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους, πέραν όσων ορίζονται από το νόμο.

Οι ανωτέρω πληροφορίες για τις αμοιβές των διοικητικών, διαχειριστικών, εποπτικών και διευθυντικών στελεχών προέρχονται από ελεγμένες από τον τακτικό ελεγκτή οικονομικές καταστάσεις.

Σημειώνεται, ότι δεν έχει συσταθεί επιτροπή καθορισμού αμοιβών.

### **3.10.6 Οφέλη που λαμβάνονται από τρίτα μέρη για παροχή υπηρεσιών στην Εταιρία**

Η Εταιρία δεν λαμβάνει υπηρεσίες άνευ χρηματικής αμοιβής από τρίτα μέρη που είναι νομικά πρόσωπα.

Όπως αναφέρθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο, η Εταιρία δεν αμείβει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής για τη συμμετοχή τους σε αυτά. Περαιτέρω, σύμφωνα με δήλωσή τους, κανένα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη των λοιπών διοικητικών, εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη δεν αμείβεται από την MIG ή από Εταιρία του Ομίλου MIG.

Τέλος, δεν υπάρχει πάροχος υπηρεσιών της Εταιρίας ο οποίος για την παροχή υπηρεσιών του προς την Εταιρία να λαμβάνει οφέλη από τρίτα μέρη (πλην των συμφωνηθέντων που λαμβάνει από την Εταιρία).

### **3.10.7 Εταιρική Διακυβέρνηση – Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα**

Ο όρος «εταιρική διακυβέρνηση» περιγράφει τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες διοικούνται και ελέγχονται. Σύμφωνα με τις Αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ), οι οποίες αποτελούν διεθνώς σημείο αναφοράς, η εταιρική διακυβέρνηση αρθρώνεται ως ένα σύστημα σχέσεων ανάμεσα στη Διοίκηση της εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ), τους μετόχους της και άλλα ενδιαφερόμενα μέρη. Η εταιρική διακυβέρνηση συνιστά τη δομή μέσω της οποίας προσεγγίζονται και τίθενται οι στόχοι της εταιρείας, εντοπίζονται οι βασικοί κίνδυνοι που αυτή αντιμετωπίζει κατά τη λειτουργία της, προσδιορίζονται τα μέσα επίτευξης των εταιρικών στόχων, οργανώνεται το σύστημα διαχείρισης κινδύνων και καθίσταται δυνατή η παρακολούθηση της απόδοσης της Διοίκησης κατά τη διαδικασία εφαρμογής των παραπάνω.

Στην Ελλάδα το πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης έχει αναπτυχθεί κυρίως μέσω της υιοθέτησης υποχρεωτικών κανόνων, όπως ο Νόμος 3016/2002, που επιβάλλει τη συμμετοχή μη εκτελεστικών και ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών στα ΔΣ των ελληνικών εισηγμένων εταιρειών, τη θέσπιση και τη λειτουργία μονάδας εσωτερικού ελέγχου και την υιοθέτηση εσωτερικού κανονισμού λειτουργίας. Επιπλέον, ένα πλήθος άλλων νομοθετικών πράξεων ενσωμάτωσαν στο ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο τις ευρωπαϊκές οδηγίες εταιρικού δικαίου, δημιουργώντας νέους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης, όπως ο Νόμος 3693/2008, που επιβάλλει τη σύσταση επιτροπών ελέγχου, καθώς και σημαντικές υποχρεώσεις γνωστοποίησης, όσον αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη διακυβέρνηση μιας εταιρείας, και ο Νόμος 3884/2010, που αφορά σε δικαιώματα των μετόχων και πρόσθετες εταιρικές υποχρεώσεις γνωστοποιήσεων προς τους μετόχους στο πλαίσιο της προετοιμασίας της Γενικής τους Συνέλευσης.

Η Εταιρία εφαρμόζει, χωρίς αποκλίσεις, τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονται από το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο (Ν. 2190/1920, Ν. 2778/1999, απόφαση 5/204/14.11.2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, Ν. 3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση, Ν. 3693/2008, Ν. 3873/2010). Οι αρχές εταιρικής διακυβέρνησης έχουν ενσωματωθεί στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρίας, ο οποίος είναι διαθέσιμος για το κοινό σε έντυπη μορφή στα γραφεία της Εταιρίας. Επίσης, η Εταιρία έχει καταρτίσει και υποβάλλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η Εταιρία δεν έχει υιοθετήσει πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων του νόμου και του κώδικα αναφοράς του ΣΕΒ (Σύνδεσμος Επενδυτών & Διαδικτύου).

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρίας καταρτίστηκε αρχικά με την από 27.08.2007 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, εγκρίθηκε ακολούθως και τέθηκε σε ισχύ με την από 05.10.2007 απόφαση και έκτοτε τροποποιήθηκε και ισχύει δυνάμει της από 06.05.2008 αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας περιλαμβάνει τις διατάξεις που προβλέπονται στο άρθρο 6 παρ. 2 Ν.3016/2002, ως ισχύει μετά την από 10.07.2005, και τις υπ' αριθμ. 5/204/14.11.2000, 3/347/12.07.2005 και 23/404/22.11.2006 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ιδίως ως ισχύει η πρώτη μετά την τελευταία τροποποίηση της από την υπ' αριθμ. 3/348/19.07.2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης καθορίζει την οργανωτική δομή της Εταιρίας, τη σύνθεση, τον τρόπο λειτουργίας και τις αρμοδιότητές των εποπτικών οργάνων, επιτροπών, διευθύνσεων, υπηρεσιών και τμημάτων της Εταιρίας, καθώς και τις σχέσεις με τη Διοίκηση και μεταξύ τους. Συγκεκριμένα, καθορίζει μεταξύ άλλων, τις αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, της Διεύθυνσης Περιουσίας & Εργασιών, της Διεύθυνσης Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών, της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, του τμήματος Εξυπηρέτησης Μετόχων και Τμήματος Εταιρικών Ανακοινώσεων.

### **Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα: σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων διαχειριστικών, εποπτικών ή διοικητικών οργάνων ή επιτροπών**

Τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρίας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επιτροπή Ελέγχου, η Επενδυτική Επιτροπή, ο Εσωτερικός Ελεγκτής, ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών και ο Διευθυντής Περιουσίας & Εργασιών. Περαιτέρω, όπως προβλέπει η νομοθεσία, το Οργανόγραμμα της Εταιρίας περιλαμβάνει τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων.

#### **A. Διοικητικό Συμβούλιο**

Η Εταιρία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τα μέλη του οποίου εκλέγονται από την Γενική Συνέλευση. Η Γενική Συνέλευση καθορίζει επίσης, ποια μέλη αυτού είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ποια μέλη αυτού είναι εκτελεστικά και μη εκτελεστικά.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ενεργώντας συλλογικά έχει την διοίκηση και διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων. Αποφασίζει γενικά για κάθε ζήτημα που αφορά στην Εταιρία και ενεργεί κάθε πράξη εκτός από εκείνες για τις οποίες είτε από τον Νόμο, είτε από το Καταστατικό έχει αρμοδιότητα η Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Οι ρόλοι, τόσο του ΔΣ όσο και της Διοίκησης, προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο καταστατικό της εταιρείας, στον εσωτερικό κανονισμό ή άλλα εσωτερικά έγγραφα της εταιρείας. Το ΔΣ δύναται να συστήσει επιτροπές που στηρίζουν την προετοιμασία των αποφάσεών του και διασφαλίζουν την αποτελεσματική διαχείριση των ενδεχόμενων συγκρούσεων συμφερόντων κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων.

Το ΔΣ πρέπει να αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη, συμπεριλαμβανομένων τουλάχιστον δύο (2) ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, και από τουλάχιστον δύο (2) εκτελεστικά μέλη.

Τα εκτελεστικά μέλη απασχολούνται στην Εταιρία ή παρέχουν υπηρεσίες σε αυτήν ασκώντας διαχειριστικά καθήκοντα. Τα μη εκτελεστικά μέλη επιλέγονται μεταξύ επαγγελματικώς καταξιωμένων ατόμων στον επιχειρηματικό και στον ακαδημαϊκό χώρο, τα οποία διαθέτουν εγχώρια και διεθνή εμπειρία, είναι δε επιφορτισμένα με την εποπτεία των εταιρικών δραστηριοτήτων.

## Ενημερωτικό Δελτίο

Το παρόν Διοικητικό Συμβούλιο εκλέχθηκε την 28.2.2012, έχει τετραετή θητεία και περιλαμβάνει τα ακόλουθα μέλη:

1. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος Δ.Σ.- Μη εκτελεστικό μέλος
2. Ιωάννης Αραγιώργης, Αντιπρόεδρος ΔΣ και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος
3. Αικατερίνη Καψάλη, Μέλος Δ.Σ.- Εκτελεστικό μέλος
4. Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Μέλος Δ.Σ.- Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος
5. Γεώργιος Κοκκώδης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος.

### **Β. Επιτροπή Ελέγχου**

Η Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Ν 3693/2008. Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται με στόχο την υποστήριξη του ΔΣ στα καθήκοντά του σχετικά με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, τον εσωτερικό έλεγχο και την εποπτεία του τακτικού ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται, όπως ορίζει η κείμενη νομοθεσία, αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη, στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τουλάχιστον τριμελής και αποτελείται από δύο τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη και ένα ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Η Ελεγκτική Επιτροπή συνέρχεται όποτε κρίνεται αναγκαία, τουλάχιστον όμως τέσσερις φορές το χρόνο (1 φορά το τρίμηνο). Ο οικονομικός διευθυντής, ο νομικός σύμβουλος, ο εσωτερικός ελεγκτής και οι εξωτερικοί ελεγκτές δύνανται να παρίστανται στις συναντήσεις.

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου καθορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 37 του Ν 3693/2008 και είναι ενδεικτικά οι ακόλουθες:

- i. η παρακολούθηση της διαδικασίας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- ii. η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και την παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της μονάδας των εσωτερικών ελεγκτών,
- iii. η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,
- iv. η επισκόπηση και παρακολούθηση θεμάτων συναφών με την ύπαρξη και διατήρηση της αντικειμενικότητας και ανεξαρτησίας του νόμιμου ελεγκτή ή του ελεγκτικού γραφείου, ιδιαιτέρως όσον αφορά την παροχή στην Εταιρία άλλων υπηρεσιών από τον νόμιμο ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο.
- v. Η πρόταση στη Γενική Συνέλευση για τον ορισμό νόμιμου ελεγκτή ή ελεγκτικού γραφείου, γίνεται μετά από σύσταση της Επιτροπής Ελέγχου.

Η παρούσα Επιτροπή Ελέγχου έχει συγκροτηθεί, σε συνέχεια της από 18.12.2009 απόφασης της Εκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, από τον Πρόεδρο του ΔΣ και τα δύο ανεξάρτητα μη-εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ως ακολούθως:

1. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. Γεράσιμος Γασπαρινάτος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
3. Γεώργιος Κοκκώδης, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.

### **Γ. Επενδυτική Επιτροπή**

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο που έχει σαν σκοπό την γνωμοδότηση επί των προτεινόμενων επενδύσεων της εταιρείας. Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 3 μέλη τουλάχιστον, ενώ ο ορισμός και η θητεία των γίνεται με απόφαση του ΔΣ.

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής είναι :

- Η γνωμοδότηση επί του τρόπου διαχείρισης των διαθέσιμων της Εταιρείας, που προκύπτουν από έσοδα από μισθώματα,
- Η γνωμοδότηση επί της ρευστοποίησης επενδύσεων με βάση τις προσδοκώμενες αποδόσεις κάθε επένδυσης, και
- Η γνωμοδότηση επί αγορών και πωλήσεων ακινήτων

Ο τρόπος επενδύσεων των διαθέσιμων των ΑΕΕΑΠ γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρ. 22 του Ν. 2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει.

Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής είναι οι κκ:

1. Ηλίας Βολονάσης
2. Ιωάννης Αραγιώργης
3. Βενετσιάνος Κάκκαβας

### **Δ. Εσωτερικός Έλεγχος και Διαχείριση Κινδύνων**

Το ΔΣ, με την υποστήριξη της Επιτροπής Ελέγχου, θεσπίζει κατάλληλες πολιτικές όσον αφορά στον εσωτερικό έλεγχο, και να διασφαλίζει την αποτελεσματικότητα του συστήματος. Επίσης ορίζει τη διαδικασία που υιοθετείται για την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, η οποία θα περιλαμβάνει το πεδίο εφαρμογής και τη συχνότητα των εκθέσεων της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου που λαμβάνει και εξετάζει το ΔΣ κατά τη διάρκεια του έτους, καθώς και τη διαδικασία της ετήσιας αξιολόγησης του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Το αντικείμενο του Εσωτερικού Ελέγχου συνοψίζεται στα ακόλουθα σημεία:

1. στη διασφάλιση τήρησης της ισχύουσας νομοθεσίας και των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτήν,
2. στην διασφάλιση της άρτιας και αποτελεσματικής οργάνωσης και λειτουργίας της, σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, τις αποφάσεις της Διοίκησης και τις εκάστοτε ανάγκες της Εταιρίας
3. στην εποπτεία της δραστηριότητας των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρίας,
4. στον έλεγχο της διακίνησης των πληροφοριών της Εταιρίας,
5. στον έλεγχο των συναλλαγών που διενεργούνται από τα υπόχρεα πρόσωπα (μέλη ΔΣ, μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, ανώτατα στελέχη και εσωτερικός έλεγχος) επί της μετοχής της.

Η Ελεγκτική Επιτροπή έχει λάβει κάθε απαραίτητο μέτρο ώστε να διασφαλίσει, ότι εφαρμόζονται οι απαραίτητες διαδικασίες διασφάλισης εσωτερικού ελέγχου.

### **Διαχείριση κινδύνων**

Η Εταιρία έχει προχωρήσει στην αναγνώριση, και κατάταξη των δυνητικών και πραγματικών κινδύνων (μητρώο κινδύνων) που αφορούν στη λειτουργία της Εταιρίας με βάση κριτήρια ανάλογα με την προέλευση / πηγή και ανάλογα με το είδος / κατηγοριοποίηση.

Το μητρώο κινδύνων έχει υιοθετηθεί από τη Διοίκηση προκειμένου να παρακολουθούνται σημαντικά θέματα και να λαμβάνονται αποφάσεις σχετικά με τους συνυφασμένους δυνητικούς κινδύνους και τον τρόπο διαχείρισής τους.

Επιπρόσθετα δίδεται με αυτόν τον τρόπο η δυνατότητα στους ελεγκτικούς μηχανισμούς (Επιτροπή Ελέγχου, εσωτερικοί και εξωτερικοί ελεγκτές) για να επικεντρώσουν την προσοχή τους σε κινδύνους και ζητήματα ζωτικής σημασίας για την Εταιρία και να υιοθετήσουν διαδικασίες και λειτουργίες για την αντιμετώπιση των κινδύνων, εφόσον αυτοί προκύψουν.

### **Σχέσεις με τους Μετόχους**

#### **A. Επικοινωνία με τους μετόχους**

Η Εταιρία διατηρεί ενεργό ιστότοπο, στον οποίο να δημοσιεύει περιγραφή της εταιρικής της διακυβέρνησης, της διοικητικής της διάρθρωσης, του ιδιοκτησιακού της καθεστώτος, καθώς και άλλες χρήσιμες για τους μετόχους και τους επενδυτές πληροφορίες.

#### **B. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Το Δ.Σ. διασφαλίζει, ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή των Γενικών Συνελεύσεων γίνεται χωρίς προβλήματα και ότι οι μέτοχοι είναι πλήρως ενημερωμένοι για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση.

Η Εταιρία διασφαλίζει στους μετόχους της αποτελεσματικούς και ανέξοδους τρόπους ψηφοφορίας. Περίληψη των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων να είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρίας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

### **Γ. Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων**

Σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρίας, οι αρμοδιότητες του τμήματος περιλαμβάνουν:

- Την άμεση πληροφόρηση των μετόχων, διασφαλίζοντας την ισότιμη ενημέρωσή τους σύμφωνα με το νόμο.
- Την εξυπηρέτηση των μετόχων σχετικά με την άσκηση των δικαιωμάτων που τους χορηγούνται από το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας.
- Την τήρηση του μετοχολογίου της Εταιρίας (το μετοχολόγιο ενημερώνεται με την λήψη του αρχείου συναλλαγών που λαμβάνεται από το Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών κάθε τρεις ημέρες).
- Την ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου για την κίνηση των συναλλαγών επί της μετοχής της Εταιρίας και τη διασπορά των μετοχών της Εταιρίας στο επενδυτικό κοινό.
- Την ενημέρωση των μετόχων σχετικά με πράξεις απόκτησης ιδίων μετοχών και διάθεσής τους, ή τυχόν ακύρωση αυτών.
- Την ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου, βάσει των στοιχείων που λαμβάνονται από Χρηματιστήριο Αθηνών για τυχόν εμπράγματα βάρη (π.χ. ενέχυρο) ή δεσμεύσεις (κατασχέσεις κ.λπ.) επί των μετοχών της Εταιρίας.
- Την παραλαβή του αρχείου εκκαθάρισης εταιρικών πράξεων από το Χρηματιστήριο Αθηνών και την αποστολή αυτού στο συμφωνημένο φορέα (Τράπεζα – εκτυπωτική εταιρία) για την διανομή του μερίσματος.
- Την ενημέρωση του λογιστηρίου σε περίπτωση μη είσπραξης μερίσματος (μετά την παρέλευση 5 ετών).
- Την ενημέρωση των μετόχων της Εταιρίας στις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου σχετικά με τους όρους και τις προθεσμίες άσκησης των δικαιωμάτων τους.
- Την παραλαβή εγγράφων καταγγελιών ή παραπόνων από τους μετόχους ή την σύνταξη αναφορών σε περίπτωση προφορικής υποβολής τέτοιων καταγγελιών ή παραπόνων. Οι σχετικές έγγραφες καταγγελίες ή αναφορές κοινοποιούνται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρίας καθώς και στην Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου.
- Τη δημοσίευση των προσκλήσεων για τη σύγκληση Γενικών Συνελεύσεων σε συνεργασία με το Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων (και ιδίως για την ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με αναλυτικότερα δημοσιεύματα στον τύπο, με τη διοργάνωση συνεντεύξεων τύπου ή με απευθείας προφορική διευκρίνιση σχετικά με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης των εκάστοτε συγκαλούμενων Γενικών Συνελεύσεων).

### **Δ. Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων**

Σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρίας, το τμήμα είναι αρμόδιο για:

- Τη συμμόρφωση της Εταιρίας με την χρηματιστηριακή νομοθεσία καθώς και με τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για θέματα δημοσιότητας, που αφορούν άμεσα την ίδια την Εταιρία. Συγκεκριμένα, το Τμήμα αναλαμβάνει την αρμοδιότητα συμμόρφωσης της Εταιρίας με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στα άρθρα 10 έως 13 του Ν.3340/2005 και στις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που εκδίδονται κατά εξουσιοδότηση αυτών των άρθρων, καθώς και στο άρθρο 2 της 5/204 (περί ανακοινώσεων στην Ελληνική και Αγγλική γλώσσα των πρόσθετων υποχρεώσεων) και η επικοινωνία της Εταιρίας με όλες τις αρμόδιες αρχές, συμπεριλαμβανομένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.
- Την προετοιμασία και δημοσίευση κάθε ανακοίνωσης της Εταιρίας προς το Χ.Α. ή προς το επενδυτικό κοινό με καταχώρησή της στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. ή με όποιο άλλο αναγκαίο και πρόσφορο μέσο, σύμφωνα με τους όρους του νόμου.
- Την δημοσίευση και γνωστοποίηση στις αρμόδιες εποπτικές αρχές κάθε γεγονότος, του οποίου η δημοσιοποίηση επιβάλλεται από το νόμο.
- Τη συμμόρφωση των υπόχρεων προσώπων στις υποχρεώσεις γνωστοποίησης συναλλαγών επί της μετοχής της Εταιρίας όπως προβλέπονται στη νομοθεσία.

## Ενημερωτικό Δελτίο

- Τη συμμόρφωση της Εταιρίας με την υποχρέωση υποβολής στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς καταλόγου προσώπων με τον κωδικό συναλλαγής τους στο ΟΑΣΗΣ και στοιχεία της μερίδας επενδυτή και λογαριασμού αξιών στο ΣΑΤ.
- Την επιβεβαίωση ή διάψευση δημοσιευμάτων τρίτων στις περιπτώσεις δημοσιοποίησης ανεπιβεβαίωτων πληροφοριών που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική μεταβολή στην τιμή της μετοχής.

Τα τμήματα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων υπάγονται στη Διεύθυνση Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών και αναφέρονται στον Διευθυντή Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών.

Υπεύθυνη των τμημάτων Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων είναι η κα Παυλίνα Καψάλη.

Επί του παρόντος δεν υφίσταται επιτροπή αμοιβών ή άλλες επιτροπές πλην της προαναφερόμενης Επενδυτικής Επιτροπής.

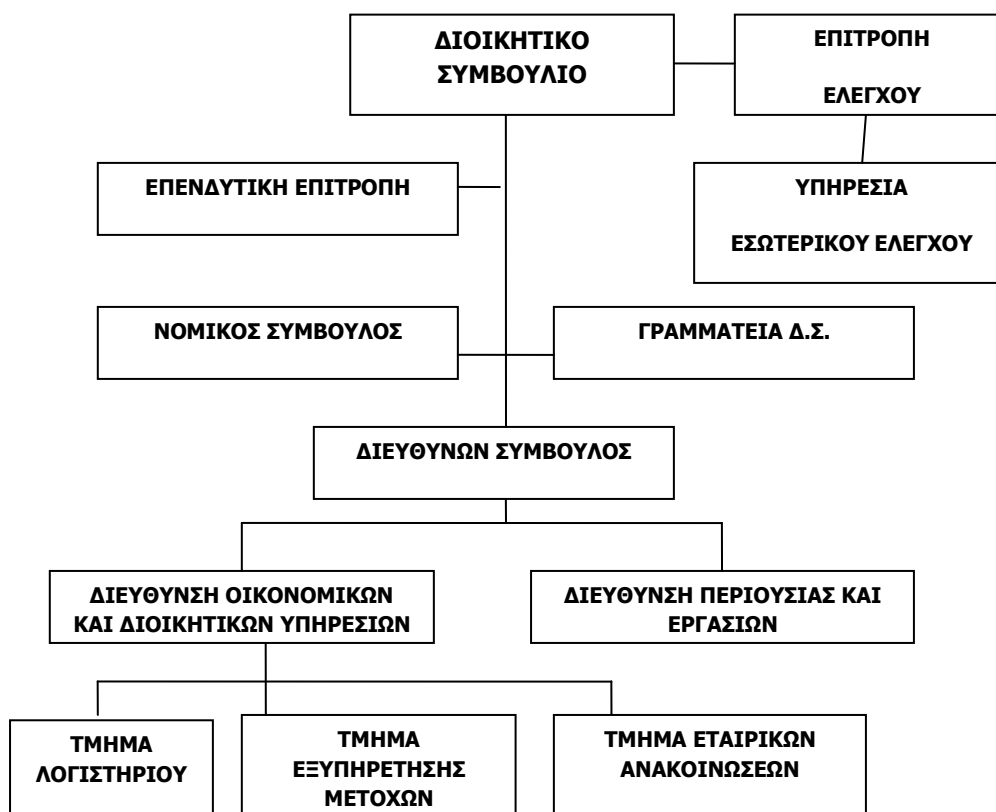
### **Πρόληψη και παρεμπόδιση συναλλαγών που συνδέονται με νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες**

Σε εφαρμογή της απόφασης 23/404/22.11.2006 Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί «Πρόληψης της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας» σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 2331/1995 για την «Πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και άλλες ποινικές διατάξεις», η Εταιρία προέβη στην σύνταξη ειδικού εγχειριδίου εσωτερικών διαδικασιών με αντικείμενο την καθιέρωση μέτρων δέουσας επιμέλειας αναφορικά με την εξακρίβωση και τον έλεγχο της ταυτότητας των πελατών της, την αναφορά ύποπτων συναλλαγών, τη φύλαξη αρχείων, τη διενέργεια εσωτερικών ελέγχων επί των ανωτέρω και την εν γένει αξιολόγηση των κινδύνων επί των συναλλαγών της. Σε συμμόρφωση με το άρθρο 14 της απόφασης 23/404/22.11.2006 Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς η Εταιρία δυνάμει του από 20.02.2008 πρακτικού του Διοικητικού της Συμβουλίου, διόρισε τον κ. Ιωάννη Αραγιώργη ως Υπεύθυνο Συμμόρφωσης.

### **3.11 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ**

Το οργανόγραμμα της Εταιρίας έχει ως εξής:





### 3.12 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Το προσωπικό της Εταιρίας παρέμεινε αμετάβλητο καθ' ολόκληρη τη διάρκεια της τριετίας 2010 – 2012, ανερχόμενο σε εννέα (9) άτομα. Η Ρουμανική θυγατρική Egnatia Properties SA δεν απασχολεί προσωπικό. Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές και έξοδα προσωπικού για την τριετία 2010 – 2012.

#### Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	2010	2011	2012	1.1-31.3.2012	1.1-31.3.2013
Τακτικές αποδοχές	402.308	360.984	355.980	50.070	50.070
Έξοδα επιμόρφωσης προσωπικού	119	390		-	-
Αποζημιώσεις Προσωπικού	-3.184			-	-
Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)	83.714	75.125	74.142	8.482	13.919
<b>Σύνολο</b>	<b>482.957</b>	<b>436.499</b>	<b>430.121</b>	<b>58.552</b>	<b>63.989</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας δεν υφίσταται οποιαδήποτε συμφωνία με τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της στελέχη για τη συμμετοχή των στο μετοχικό της κεφάλαιο μέσω δικαιωμάτων προαίρεσης ή οποιασδήποτε συμφωνίας υπό όρους ή άνευ όρων. Τέλος, η Εταιρία δεν παρέχει στο προσωπικό της οφέλη σε είδος.

### 3.13 ΜΕΤΟΧΟΙ

Κατά την ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 10.4.2013, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας διαιρείτο σε 12.340.000 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μία. Η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας την 10.4.2013 είχε ως ακολούθως:

	Αριθμός Μετοχών	%	Αριθμός Δικαιωμάτων Ψήφου	%
MIG	4.920.000	39,87%	4.920.000	39,87%
Medscope Holdings	4.132.800	33,49%	4.132.800	33,49%
N. Γουλανδρής	805.711	6,53%	805.711	6,53%
Λοιποί Μέτοχοι (ποσοστό < 5%)	2.481.489	20,11%	2.481.489	20,11%
Σύνολο	12.340.000	100%	12.340.000	100%

- Αριθμός μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου σύμφωνα με το Ν. 3556/2007.
- Η Medscope Holdings ελέγχεται άμεσα από τον κ. Βενετσιάνο Κάκκαβα
- Πηγή: Εταιρία

Σχετικά με τους κυρίους μετόχους της Εταιρίας, MIG και Medscope Holdings, ο αριθμός μετοχών που κατέχουν διαμορφώθηκε την 02.10.2007 με την εισόδο της MIG στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ως στρατηγικού εταίρου μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και κατάργησης του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων. Εκτοτε και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπήρξε μεταβολή στον αριθμό μετοχών που κατέχουν οι MIG και Medscope Holdings, ούτε υπάρχει, βάσει του μετοχολογίου της Εταιρίας, μέτοχος που να κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% πέραν των ανωτέρω αναφερομένων

Η Medscope Holdings Ltd ελέγχεται άμεσα του κου Βενετσιάνου Κάκκαβα. Οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρίας Medscope Holdings και MIG διαθέτουν τόσα δικαιώματα ψήφου όσα ο αριθμός μετοχών που κατέχουν. Η Εταιρία δηλώνει ότι δεν γνωρίζει την ύπαρξη οποιασδήποτε συμφωνίας μεταξύ μετόχων για ενιαία ψήφο σε γενική συνέλευση της Εταιρίας.

Σημειώνεται ότι, δεν υπάρχουν ενεχυριάσεις επί των μετοχών που κατέχουν οι μέτοχοι της Εταιρίας.

Η Εταιρία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, στο οποίο δεν συμμετέχουν οι ανωτέρω αναφερόμενοι κύριοι μέτοχοι Medscope Holdings και MIG. Το παρόν ΔΣ, το οποίο εξελέγει από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας την 28.2.2012, δεν ελέγχεται άμεσα ή έμμεσα από συγκεκριμένους μετόχους. Σημειωτέον, ότι εξελέγη με απόλυτη παμψηφία, ήτοι από το σύνολο των εκπροσωπηθέντων μετόχων που αντιπροσώπευαν ποσοστό 73,955% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου. Στο βαθμό που η Εταιρία γνωρίζει, δεν υφίσταται συμφωνία μετόχων για την αντιπροσώπευσή τους στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, καθώς επίσης η φύση του ελέγχου που ασκείται από τους μετόχους της (και λαμβανομένων υπόψη των μέτρων που έχουν ληφθεί για να διασφαλιστεί) δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό.

Από τους ανωτέρω δύο βασικούς μετόχους, ο μεν κος Κάκκαβας συμμετέχει στην Επενδυτική Επιτροπή, η δε MIG δεν συμμετέχει σε κανένα διοικητικό, διαχειριστικό ή εποπτικό όργανο.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας, η Διοίκησή της δεν έχει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας, της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μια μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές στον έλεγχο της Εταιρίας. Επιπλέον, η Εταιρία δεν γνωρίζει πληροφορίες σχετικές με συμφωνίες μεταξύ μετόχων της που να ρυθμίζουν θέματα άμεσου ή έμμεσου ελέγχου επ' αυτής.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας δεν υπάρχουν περιορισμοί στην μεταβίβαση μετοχών που κατέχουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρίας, καθώς και των μετοχών που θα κατέχουν τα μέλη του ΔΣ, τα ανώτατα διοικητικά στελέχη καθώς και τα μέλη των διοικητικών και εποπτικών οργάνων της.

Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

## Ενημερωτικό Δελτίο

Ο συνολικός αριθμός μετοχών που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη και τα μέλη των εποπτικών οργάνων της Εταιρίας, πριν και μετά την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, ανέρχεται σε 4.217.724 μετοχές και αναλύεται ως εξής:

Ιδιότητα	Αριθμός Μετοχών	%	Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		Μετοχές μετά την Αύξηση	%
			Νέες Μετοχές	%		
Βενετσιάνος Κάκκαβας (μέσω της Medscope Holdings)	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	4.132.800	33,49%		4.132.800	29,36%
Ηλία Βολονάσης	Πρόεδρος ΔΣ	73.494	0,60%		73.494	0,52%
Αλέξανδρος Νικολαΐδης	Εσωτερικός Ελεγκτής	11.430	0,09%		11.430	0,08%
Σύνολο Μετοχών Μελών ΔΣ, Εποπτικών & Διαχειριστικών Οργάνων & Διευθυντών		4.217.724	34,18%		4.217.724	29,97%
Νέες Μετοχές από Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου				1.734.000	14,05%	
Σύνολο		12.340.000			14.074.000	

### 3.14 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΧΡΗΣΕΩΝ

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από τον Κανονισμό 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24) εκτός αυτών που παρατίθενται παρακάτω, σύμφωνα με την Ενότητα 19 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη έχουν συναφθεί σύμφωνα με τους όρους της αγοράς.

Η πληροφόρηση και οι πίνακες της παρούσας ενότητας που αφορούν στις χρήσεις 2010 – 2012 έχουν συνταχθεί από την Εταιρία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και έχουν επισκοπηθεί από τον Έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

#### 3.14.1 Συναλλαγές με μετόχους της Εταιρίας

Οι συναλλαγές της Εταιρίας με το μέτοχο και Πρόεδρο του Διοικητικού της Συμβουλίου κ. Ηλία Βολονάση αφορούν σε αμοιβές για παροχή υπηρεσιών και έχουν ως εξής:

(σε €)	2010	2011	2012	1.1- 31.3.2012	1.1- 31.3.2013
Αμοιβές προς τον Πρόεδρο ΔΣ κ. Βολονάση	86.900	80.000	80.000	24.600	24.600

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, και δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1.1 – 31.3.2013, μη ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

#### 3.14.2 Συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθυντικά Στελέχη

Οι συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικά στελέχη για τις χρήσεις 2010-2012 αφορούν, πέραν αυτών που αναφέρονται στην παράγραφο 3.11.1, αποκλειστικά σε αμοιβές για παροχή εξαρτημένης εργασίας και αναλύονται ανά χρήση ως εξής:

## Ενημερωτικό Δελτίο

### Χρήση 2010

(ποσά σε €)	Ιδιότητα	Τακτικές Αποδοχές	Εργοδοτικές Εισφορές	Επιβάρυνση αποτελεσμάτων από πρόβλεψη παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Συνολικό Ποσό	Υποχρεώσεις από πρόβλεψη παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία
Αραγώργης Ιωάννης	Αντιπρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος	79.734,32	9.895,35	-	89.629,67	63.504,00
Καυάλη Αικατερίνη	Μέλος Δ.Σ. & Δ/ντρια Περιουσίας Εργασιών	50.624,97	9.895,35	1.215,67	61.735,99	35.058,74
Μέντες Παναγής	Οικονομικός Διευθυντής	55.124,96	9.554,85	467,96	65.147,77	1.534,38
Νικολαΐδης Αλέξανδρος	Εσωτερικός Ελεγκτής	49.218,71	9.554,85	153,22	58.926,78	645,60
<b>Σύνολο</b>		<b>234.702,96</b>	<b>38.900,40</b>	<b>1.836,85</b>	<b>275.440,21</b>	<b>100.742,72</b>

### Χρήση 2011

(ποσά σε €)	Ιδιότητα	Τακτικές Αποδοχές	Εργοδοτικές Εισφορές	Επιβάρυνση αποτελεσμάτων από πρόβλεψη παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Συνολικό Ποσό	Υποχρεώσεις από πρόβλεψη παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία
Αραγώργης Ιωάννης	Αντιπρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος	79.734,32	9.968,31	-	89.702,63	63.504,00
Καυάλη Αικατερίνη	Μέλος Δ.Σ. & Δ/ντρια Περιουσίας Εργασιών	50.624,97	9.968,31	1.337,74	61.931,02	38.599,72
Μέντες Παναγής	Οικονομικός Διευθυντής	55.124,96	9.627,81	509,58	65.262,35	2.120,50
Νικολαΐδης Αλέξανδρος	Εσωτερικός Ελεγκτής	49.218,71	9.627,81	166,37	59.012,89	828,96
<b>Σύνολο</b>		<b>234.702,96</b>	<b>39.192,24</b>	<b>2.013,69</b>	<b>275.908,89</b>	<b>105.053,18</b>

### Χρήση 2012

(ποσά σε €)	Ιδιότητα	Τακτικές Αποδοχές	Εργοδοτικές Εισφορές	Επιβάρυνση αποτελεσμάτων από πρόβλεψη παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Συνολικό Ποσό	Υποχρεώσεις από πρόβλεψη παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία
Αραγώργης Ιωάννης	Αντιπρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος	79.734,32	9.985,34	-	89.719,66	63.504,00
Καυάλη Αικατερίνη	Μέλος Δ.Σ. & Δ/ντρια Περιουσίας Εργασιών	50.624,97	9.985,34	-	60.610,31	40.320,00
Μέντες Παναγής	Οικονομικός Διευθυντής	55.124,96	9.644,86	307,52	65.077,34	1.512,17
Νικολαΐδης Αλέξανδρος	Εσωτερικός Ελεγκτής	49.218,71	9.644,86	112,12	58.975,69	645,10
<b>Σύνολο</b>		<b>234.702,96</b>	<b>39.260,40</b>	<b>419,64</b>	<b>274.383,00</b>	<b>105.981,27</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, ελεγμένα από τον Ορκωτό Λογιστή-Ελεγκτή

Δεν υπάρχουν απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρίας από και προς μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικά στελέχη κατά το τέλος των χρήσεων 2010 – 2012.

Οι συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικά στελέχη για την περίοδο 1.1 – 31.3.2013 αφορούν επίσης σε αμοιβές για παροχή εξαρτημένης εργασίας και αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε €)	Ιδιότητα	Τακτικές Αποδοχές	Εργοδοτικές Εισφορές	Επιβάρυνση αποτελεσμάτων από πρόβλεψη παροχών προσωπικού	Συνολικό Ποσό	Υποχρεώσεις από πρόβλεψη παροχών προσωπικού λόγω εξόδου
-------------	----------	-------------------	----------------------	--	---------------	---

				λόγω εξόδου από την υπηρεσία		από την υπηρεσία
Αραγιώργης Ιωάννης	Αντιπρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος	17.070,00	4.733,07	-	21.803,07	63.504,00
Καψάλη Αικατερίνη	Μέλος Δ.Σ. & Δ/ντρια Περιουσίας Εργασιών	10.800,00	3.073,68	-	13.873,68	40.320,00
Μέντες Παναγής	Οικονομικός Διευθυντής Εσωτερικός	11.700,00	3.229,29	-	14.929,29	4.687,42
Νικολαΐδης Αλέξανδρος	Ελεγκτής	10.500,00	2.883,30	-	13.383,30	1.819,69
<b>Σύνολο</b>		<b>50.070,00</b>	<b>13.919,34</b>		<b>63.989,34</b>	<b>110.331,11</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη-ελεγμένα από τον Ορκωτό Λογιστή-Ελεγκτή

### 3.15 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Κατά τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012 η Εταιρία εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους. Οι ζημίες υπήρξαν αποτέλεσμα της απομείωσης της αξίας των ακινήτων, η οποία προέκυψε από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Η MIG Real Estate, για τις χρήσεις 2010 και 2011, διένειμε συνολικά μερίσματα 1.851.000 € (0,15 €/μετοχή) από τα κέρδη χρήσης 2010 και 3.085.000 € (0,25 €/μετοχή) από τα κέρδη χρήσης 2011. Η διανομή ήταν εφικτή λόγω της ύπαρξης αποθεματικού από κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

Για τη χρήση 2012 δεν υπήρξε δυνατότητα διανομής μερίσματος, επειδή τα κέρδη που προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις δεν επαρκούν για να καλύψουν της ζημίες που εμφάνισε η εταιρεία κατά την τελευταία χρήση η εταιρεία δεν δύναται να διανείμει μέρισμα στους μετόχους της, παρά την ύπαρξη θετικών ταμειακών ροών.

(ποσά σε €)	2010	2011	2012
Ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	-3.538.100	-9.444.130	-12.636.213
Ζημίες μετά από Φόρους	-532.422	-6.081.560	-9.942.667
Προσαρμοσμένα Καθαρά Κέρδη (ζημίες μετά από φόρους μείον ζημίες από την αναπροσαρμογή ακινήτων)	3.005.678	3.362.570	2.693.46
Συνολικά Μέρισματα	1.851.000	3.085.000	-
Μέρισμα / Μετοχή (€)	0,15	0,25	

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρία φορολογείται όχι επί των αποτελεσμάτων της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της (επί του μέσου όρου των επενδύσεων της σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρίας και των μετόχων της (Ν 2778/1999, Αρθρ. 31, Ν. 2992/20-3-2002, Ν. 3842 / 2010). Ως εκ τούτου, τα μερίσματα που η ΑΕΕΑΠ διανέμει στους μετόχους της δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου.

Στο μέλλον, η Εταιρία σκοπεύει να διανέμει μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρίας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρίας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβάλει η Εταιρία στο μέλλον.

Μέχρι τη ψήφιση του Ν. 4141/2013 τον Μάρτιο 2013, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνταν να διανέμουν ετησίως στους μετόχους των τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετήσιων καθαρών κερδών των (Ν. 2778/1999, άρθρ. 27). Μετά τη ψήφιση του νέου Νόμου 4141/2013 «επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης,

παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις», ο οποίος τροποποίησε τον Ν. 2778, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετησίων καθαρών διανεμητέων κερδών των.

Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας και εφ' όσον γίνεται με σκοπό είτε τον σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας επιτρέπεται κέρδη κεφαλαίου να φέρονται σε πίστωση ειδικού αποθεματικού για την αντιμετώπιση ζημιών από την πώληση μέσων χρηματαγοράς σε τιμή κατώτερη της τιμής κτήσης τους. Η κράτηση αυτή παύει υποχρεωτικά όταν το αποθεματικό φθάσει στο τριακόσια τοις εκατό (300%) της αξίας των επενδύσεων της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς.

Το προς διανομή ποσό θα καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνεται μέσω του Χ.Α. και του Τύπου. Όσα μερίσματα δεν ζητήθηκαν εντός της πενταετίας από το τέλος της χρήσης εντός της οποίας διανεμήθηκαν, παραγράφονται. Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρίας καμία αξίωση για τόκους.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία και με την επιφύλαξη των περιορισμών που θέτει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρία μπορεί επίσης να καταβάλει προμέρισμα (το οποίο αποτελεί μέρος του τελικού μερίσματος), εφόσον δημοσιευτούν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν τη διανομή του προμερίσματος και υποβληθούν στο Υπουργείο Ανάπτυξης. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας έχει δικαίωμα να αποφασίσει και να καταβάλει προμέρισμα χωρίς απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας. Το ποσό που καταβάλλεται ως προμέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% των καθαρών κερδών που εμφανίζονται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, όπως εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, προσαυξημένο με τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από τον νόμο ή το καταστατικό.

### 3.16 ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΚΚΡΕΜΟΤΗΤΕΣ

Δεν υφίστανται, κατά τους τελευταίους δώδεκα (12) μήνες, τόσο για τη μητρική MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, όσο και για τη Ρουμανική θυγατρική Egnatia Properties SA, δικαστικές και διοικητικές υποθέσεις, ή οποιαδήποτε διαιτητική διαδικασία, συμπεριλαμβανομένης κάθε διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρίας, που να έχουν περιέλθει σε γνώση της Εταιρίας και οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν (ή να είχαν προσφάτως) σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία του Ομίλου.

### 3.17 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Διοίκηση της Εταιρίας βεβαιώνει ότι πέραν των ανωτέρω και όσων αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική ή/και εμπορική θέση της Εταιρίας από την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2012 έως την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.



### **3.18 ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ**

#### **3.18.1 Μετοχικό Κεφάλαιο**

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται πριν την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου σε € 37.020.000 και διαιρείτο σε 12.340.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας είναι πλήρως καταβεβλημένο. Επομένως δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρεώσεις απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο ή καταβεβλημένο κεφάλαιο ή για δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου της Εταιρίας.

#### **3.18.2 Εξέλιξη Μετοχικού Κεφαλαίου**

Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας είχε οριστεί σε 600.000.000 δρχ. (€ 1.760.821,72) το οποίο διαιρείτο σε 600.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€ 2,93) εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας στη συνεδρίασή της 22.10.2002 αποφάσισε α) την μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου και της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε ευρώ, β) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά € 39.178,28 με αύξηση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής σε τρία (3,00) ευρώ και γ) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 1.800.000 με την έκδοση εξακοσίων χιλιάδων (600.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3,00) η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 3.600.000 και διαιρείτο σε 1.200.000 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας στη συνεδρίασή της 27.08.2007 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 3.600.000 με την έκδοση 1.200.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 7.200.000 και διαιρείτο σε 2.400.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας στη συνεδρίασή της στις 28.01.2008 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 22.320.000 με κεφαλαιοποίηση ισόποσου τιμήματος του σχηματισθέντος αποθεματικού υπέρ το άρτιο και την έκδοση 7.440.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 3,00 η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 29.520.000 και διαιρείτο σε 9.840.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας στη συνεδρίασή της στις 15.05.2009 αποφάσισε μεταξύ άλλων θεμάτων τα ακόλουθα:

1. Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά € 7.500.000 που θα καταβληθεί εξ ολοκλήρου σε μετρητά, η οποία θα γίνει με αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 6 του καταστατικού της Εταιρίας με έκδοση (2.500.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3) της κάθε μίας, που θα διατεθούν με Δημόσια Προσφορά, ενώ η τιμή διάθεσης θα καθορισθεί όπως προβλέπει η κείμενη χρηματιστηριακή νομοθεσία, και η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των μετοχών που θα εκδοθούν θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».
2. Την κατάργηση του δικαιώματος προτιμίας των παλαιών μετόχων στο εξ € 7.500.000 του κατ' αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που αντιστοιχεί σε 2.500.000 νέες μετοχές σύμφωνα με το άρθρο 8.02 του καταστατικού της Εταιρίας και το άρθρο 13 Κ.Ν. 2190/1920 και την διάθεση τους με δημόσια προσφορά σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία και κατά τον χρόνο λήψης της παρούσας σύμφωνα με την υπ'αρ. 2/460/10.1.2008 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
4. Την τροποποίηση του άρθρου 6 του καταστατικού της Εταιρίας.

Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, η οποία καλύφθηκε πλήρως, το Μετοχικό Κεφάλαιο ανήλθε σε € 37.020.000, διαιρούμενο σε 12.340.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 10.4.2013 αποφάσισε μεταξύ άλλων θεμάτων, την κατά € 5.202.000 αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση 1.734.000 κοινών ονομαστικών

## Ενημερωτικό Δελτίο

μετοχών, ονομαστικής αξίας € 3, και τιμή διαθέσεως €3, προς ισόποση κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων που προέρχονται από την αγορά δύο επενδυτικών ακινήτων και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων στην αύξηση αυτή, προκειμένου να διατεθούν στον άνω πιστωτή της εταιρείας. Κατ' ακολουθία αποφασίστηκε και η σχετική τροποποίηση της περί του κεφαλαίου διάταξη του καταστατικού, που περιλαμβάνεται στο άρθρο 6.

Η παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και η σχετική τροποποίηση του άρθρ. 6 του καταστατικού της Εταιρίας εγκρίθηκαν στις 29.5.2013 από το αρμόδιο Υπ. Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών & Δικτύων και καταχωρήθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) σύμφωνα με τις από 30.5.2013 ανακοινώσεις Κ2 – 2691 δις, Κ2 – 3614 δις, Κ5 – 2081 και Κ5 – 2081 δις της εποπτεύουσας Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπ. Ανάπτυξης.

Κατόπιν τούτου, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης το μετοχικό κεφάλαιο θα ανέλθει σε € 42.222.000, διαιρούμενο σε 14.074.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η εξέλιξη και ο εκάστοτε τρόπος κάλυψης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας από την ίδρυση της έως σήμερα:

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Ημ/νια Γ.Σ.	Φ.Ε.Κ.	ΠΟΣΟ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	ΑΡΙΘΜΟ Σ ΜΕΤΟΧΩ Ν	ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΛΥΨΗΣ			ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ	ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
				ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ	ΜΕ ΚΕΦΑΛ/ΣΗ ΑΠΟΘ/ΚΟΥ	ΜΕ ΚΕΦΑΛ/ΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩ Ν			
Ίδρυση	8890/1999	1.760.821,72	600.000	1.760.821,72			1.760.821,72	2,93	600.000
22.10.2002	11890/2002	1.839.178,28	600.000	1.839.178,28			3.600.000,00	3,00	1.200.000
27.08.2007	11465/2007	3.600.000,00	1.200.000	3.600.000,00			7.200.000,00	3,00	2.400.000
28.01.2008	1279/2008	22.320.000,00	7.440.000		22.320.000,00		29.520.000,00	3,00	9.840.000
15.05.2009	8925/2009	7.500.000,00	2.500.000	7.500.000,00			37.020.000,00	3,00	12.340.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ</b>							<b>37.020.000,00</b>	<b>3,00</b>	<b>12.340.000</b>
<b>ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ</b>									
10.04.2013		5.202.000,00	1.734.000			5.202.000,00	42.222.000,00	3,00	14.074.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ</b>							<b>42.222.000,00</b>	<b>3,00</b>	<b>14.074.000</b>

Πηγή: επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία

### 3.18.3 Καταστατικό

Το Καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει διατάξεις που να αντικρούουν τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, ο σκοπός της Εταιρίας σήμερα είναι αποκλειστικά η διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας μπορούν να συσταθούν υποκαταστήματα και πρακτορεία οπουδήποτε στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η νομική κατάσταση της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, όσον αφορά στην ίδρυση της και στην καταστατική της λειτουργία, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των Ν. 2190/1920 και Ν. 2778/1999.

Σύμφωνα με το Καταστατικό, οι μετοχές της είναι ονομαστικές και δεν υφίσταται άλλη κατηγορία μετοχών που να έχει ειδικά δικαιώματα, προνόμια και περιορισμούς σε σχέση με αυτές. Οι μετοχές της Εταιρίας μπορούν να μετατραπούν σε ανώνυμες και αντιστρόφως με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Η κατοχή τίτλου μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του Καταστατικού της Εταιρίας και των νομίμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης.

Δεν υφίστανται όροι σε σχέση με τις ενέργειες που απαιτούνται για τη μεταβολή των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι είναι αυστηρότεροι απ' ότι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρίας και έχει το δικαίωμα να αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά στην Εταιρία. Οι αποφάσεις της είναι δεσμευτικές, ακόμη και για τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Εταιρία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από τρία (3) έως εννέα (9) μέλη, τα οποία εκλέγονται από την Γενική Συνέλευση. Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρίας σε τακτική συνεδρίαση, τουλάχιστον μία φορά σε κάθε εταιρική χρήση και μέσα σε έξι (6) μήνες από τη λήξη της χρήσης αυτής. Εξαιρετικά επιτρέπεται να συνέρχεται η Γενική Συνέλευση και σε άλλο τόπο κείμενο στην ημεδαπή μετά από ειδική άδεια της εποπτεύουσας Αρχής, στην οποία καθορίζονται και οι όροι υπό τους οποίους χορηγείται η άδεια. Η άδεια αυτή δεν απαιτείται όταν στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς μέτοχος δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλεί υποχρεωτικά Γενική Συνέλευση ύστερα από σχετική αίτηση των ελεγκτών, με αντικείμενο της ημερησίας διατάξεως ό,τι καθορίζεται στην αίτηση αυτή, μέσα σε προθεσμία δέκα (10) ημερών από την ημερομηνία, που υποβλήθηκε η σχετική αίτηση στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή εντός τριάντα (30) ημερών, ύστερα από αίτηση μετόχων που αποτελούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης πρέπει να προσδιορίζει οπωσδήποτε το οίκημα όπου θα συνέλθει η Γενική Συνέλευση, την ημερομηνία και ώρα της συνεδρίασης καθώς και τα θέματα της ημερησίας διατάξεως με σαφήνεια και αναρτάται σε εμφανή θέση των γραφείων της Εταιρίας. Επίσης η πρόσκληση δημοσιεύεται προ δέκα (10) τουλάχιστον ημερών από την ημέρα της συνεδρίασης στο τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε. της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και προ είκοσι (20) τουλάχιστον ημερών από την ημέρα της συνεδρίασης σε μία ημερήσια πολιτική εφημερίδα και σε μία ημερήσια οικονομική εφημερίδα. Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων.

Κάθε μέτοχος έχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Ο αριθμός των ψήφων κάθε μετόχου ισούται με τον αριθμό των μετοχών του. Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετάσχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευθούν με αυτήν από άλλο πρόσωπο, κατάλληλα εξουσιοδοτημένο.

Δεν υφίσταται διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εταιρίας, της οποίας η εφαρμογή να δύναται να καθυστερήσει, να αναβάλει ή να παρεμποδίσει αλλαγή στον έλεγχο της Εταιρίας.

Αναφορικά με τα δικαιώματα των μετόχων, βλέπετε ενότητα 4.10 «ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Δεν υφίσταται διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εταιρίας, η οποία καθορίζει το όριο ιδιοκτησίας πέραν του οποίου κάθε συμμετοχή πρέπει να γνωστοποιείται. Δεν υφίσταται όροι που επιβάλλονται από την ιδρυτική πράξη, το καταστατικό, τη διοικητική πράξη σύστασης ή από τον εσωτερικό κανονισμό της Εταιρίας και οι οποίοι διέπουν τις μεταβολές στο επίπεδο κεφαλαίου και είναι αυστηρότεροι απ' ότι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

### 3.19 ΕΓΓΡΑΦΑ ΜΕΣΩ ΠΑΡΑΠΟΜΠΗΣ

Κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, τα ακόλουθα έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στα γραφεία της Εταιρίας, Τζωρτζ 4, 10677 Αθήνα, τηλ. 210 3300 093, καθώς και στην ηλεκτρονική της διεύθυνση [www.migre.gr](http://www.migre.gr).

- Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012, οι οποίες εγκρίθηκαν αντίστοιχα από τις από 14.04.2011, 28.2.2012 και 10.4.2013 Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της και έχουν ελεγχθεί για τη μεν χρήση 2010 από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Ιωάννη Λέο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 24881), για τις δε χρήσεις 2011 και 2012 από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Παναγιώτη Χριστόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481), αμφότεροι της ελεγκτικής Εταιρίας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315.
- Οι ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1.1 - 31.3.2012 και 1.1 - 31.3.2013.
- Οι Καταστάσεις Επενδύσεων με ημερομηνίες 31.12.2010, 31.12.2011 και 31.12.2012, μαζί με τις συνοδές εκθέσεις ευρημάτων των Ορκωτών Ελεγκτών κκ Ιωάννη Λέου και Παναγιώτη Χριστόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481) της ελεγκτικής Εταιρίας «GRANT THORNTON ΑΕ».

Επισημαίνεται, ότι πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις αναφερόμενες διευθύνσεις, λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### 3.20 ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ

Κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου τα ακόλουθα έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στην έδρα της, Τζωρτζ 4, 10677 Αθήνα, τηλ. 210 3300093:

- Το Καταστατικό της Εταιρίας.
- Οι εκθέσεις εκτίμησης των αξίας των ακινήτων, βάσει των οποίων καταρτίστηκε η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2012, οι οποίες διενεργήθηκαν με ημερομηνία σύνταξης 31.12.2012 από τον κ. Ιωάννη Αλεξόπουλο και την κα Σταυρούλα Γουρδουπάρη, καθώς και η βεβαίωση των ανωτέρω ελεγκτών του ΣΟΕ σχετικά με τις ημερομηνίες των αυτοψιών στα ακίνητα που διενεργήθηκαν για τον σκοπό της αποτίμησης των ακινήτων και της σύνταξης των σχετικών εκθέσεων. Οι ανωτέρω εκτιμητές είναι ορκωτοί εκτιμητές του Σ.Ο.Ε., Έσλιν 3, 11523 Αθήνα, τηλ. 210 6466383.
- Η από 12.3.2013 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 10.4.2013 (σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 10 του Ν.2190/1920 ως ισχύει) αναφορικά με την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Η ανωτέρω έκθεση είναι επίσης ανηρτημένη στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας [www.migre.gr](http://www.migre.gr).
- Το πρακτικό της από 10.4.2013 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας, οποία αποφάσισε την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

#### 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

##### 4.1 ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ

Αναφορικά με την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης της Εταιρίας, η Διοίκησή της δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης, για τους επόμενους δώδεκα μήνες, επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές της.

Η Εταιρία έχει εκτιμήσει όλες τις χρηματοοικονομικές της ανάγκες, συμπεριλαμβανομένης της εξυπηρέτησης των δανειακών της αναγκών.

Η μέχρι σήμερα καθυστέρηση στην εκταμίευση του ομολογιακού δανείου και στην αναχρηματοδότηση του δανεισμού της Εταιρίας, με την αντικατάσταση βραχυπρόθεσμου δανεισμού με ισόποσου ύψους μεσοπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο, δεν έχουν καμία επίπτωση στο κεφάλαιο κίνησης και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας (βλ. σχετικά Κεφάλαιο 3.5.14, «Σημαντικές Συμβάσεις»). Κατα συνέπεια, η καθυστέρηση της εκταμίευσης δεν δημιουργεί ταμειακά προβλήματα και δεν έχει καμία επίπτωση στη ρευστότητα της Εταιρίας. Η Εταιρία, ούσα κερδοφορος και με θετικές ταμειακές ροές, εξυπηρετεί κανονικά τις δανειακές της υποχρεώσεις.

##### 4.2 ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Στους πίνακες που ακολουθούν, οι οποίοι έχουν συνταχθεί από την Εταιρία και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, παρουσιάζονται η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου την 31.3.2013:

(α) σύμφωνα με τα στοιχεία των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 1.1 - 31.3.2013,

(β) όπως διαμορφώθηκαν λαμβάνοντας υπόψη την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίστηκε με την από 10.04.2013 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

(γ) Στο συνολικό χρέος λαμβάνονται υπόψη οι προς κεφαλαιοποίηση με την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Η κεφαλαιακή διάρθρωση του Ομίλου αναλύεται ως ακολούθως:

(’000 €)	31.3.2013
Μετοχικό Κεφάλαιο	37.020,00
Αποθεματικό υπέρ το Άρτιο	2.629,92
Αποθεματικά	2.918,30
Κέρδη εις Νέον	-5.003,07
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	0,25
<b>Ίδια Κεφάλαια (1)</b>	<b>37.565,39</b>
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	6.308,25
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	7.914,33
<b>Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις (2)</b>	<b>14.222,59</b>
<b>Οφειλόμενο τίμημα αγοράς επενδυτικών ακινήτων προς κεφαλαιοποίηση (3)</b>	<b>5.202,00</b>
<b>Γενικό Σύνολο (1 + 2 + 3)</b>	<b>56.989,98</b>

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία, βάσει των ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το Α' τρίμηνο 2013, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή



## Ενημερωτικό Δελτίο

- Η Εταιρία έχει συνάψει την από 14.12.2012 σύμβαση έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου, ύψους έως 7.600.000 €, . Η εκταμίευσή του δεν έχει γίνει έως την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου. Το προϊόν του ομολογιακού δανείου θα χρησιμοποιηθεί για την ισόποση αντικατάσταση βραχυπρόθεσμου δανεισμού.
- Το προς κεφαλαιοποίηση οφειλόμενο τίμημα περιλαμβάνεται στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στις «Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις». Μετά την ολοκλήρωση της παρούσας αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου η υποχρέωση αυτή θα εκλείψει και θα επέλθει ισόποση αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται οι καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.3.2013:

<b>Καθαρές Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις ('000 €)</b>	<b>31.3.2013</b>
A. Ταμείο	2,82
B. Καταθέσεις Οψεως	2.938,34
<b>Γ. Ρευστότητα (A+B)</b>	<b>2.941,16</b>
Δ. Λοιπά Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία (μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών)	126,96
Ε. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	140,04
<b>ΣΤ. Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Χρηματοοικονομικών Απαιτήσεων (Δ+Ε)</b>	<b>267,00</b>
Z. Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	7.914,33
Η. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	6.077,39
Θ. Φόροι	97,63
<b>Ι. Συνολικές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (Z+Η+Θ)</b>	<b>14.089,35</b>
<b>Κ. Καθαρό βραχυπρόθεσμο χρέος (Ι-Γ-ΣΤ)</b>	<b>10.855,50</b>
Λ. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	31,83
Μ. Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	750,01
Ν. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	6.308,25
Ξ. Μακροπρόθεσμα Δάνεια	6.308,25
<b>Ο. Συνολικές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (Λ+Μ+Ν+Ξ)</b>	<b>7.090,09</b>
<b>Π. Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος (Κ+Ο)</b>	<b>17.945,59</b>

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία, βάσει των ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το Α' τρίμηνο 2013, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή

- Στις «Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις» περιλαμβάνεται κονδύλι € 5.202.000, το οποίο αφορά στο τίμημα αγοράς των 2 επενδυτικών ακινήτων, ύψους € 5.202.000. Η υποχρέωση αυτή προς τον πωλητή των ακινήτων θα εξοφληθεί με την κεφαλαιοποίηση της υποχρέωσης και την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Τον Δεκέμβριο 2012 η Εταιρία προχώρησε σε συμφωνία με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος και την Emporiki Bank – Cyprus Ltd, για την έκδοση και κάλυψη κοινού ομολογιακού δανείου, τετραετούς διάρκειας και συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων Ευρώ (€ 7.200.000). Σκοπός του Δανείου είναι η αναχρηματοδότηση του υπολοίπου της υφιστάμενης σύμβασης ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού που η Εταιρία διατηρεί με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος. Η Εταιρία υποχρεούται να χρησιμοποιήσει το Δάνειο αποκλειστικά για τον πιο πάνω σκοπό.

Η σύμβαση κάλυψης υπεγράφη στις 14.12.2012, η δε έκδοσή του και η άντληση των κεφαλαίων είχε ορισθεί για την 2.4.2013. Το ομολογιακό δάνειο δεν έχει εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου λόγω της προσωρινής αδυναμίας της Κυπριακής Emporiki Bank – Cyprus Ltd

να εκταμιεύσει τη συμμετοχή της στο δάνειο ως επακόλουθο της απαγόρευσης διακίνησης κεφαλαίων από την Κύπρο που επεβλήθη στις 22.3.2013.

Οι συνολικές υποχρεώσεις και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρίας δεν πρόκειται να μεταβληθούν με την άντληση των κεφαλαίων του ομολογιακού δανείου και την ισόποση αναχρηματοδότηση βραχυπρόθεσμου δανεισμού.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει, ότι δεν έχει επέλθει καμία άλλη σημαντική αλλαγή που να επηρεάζει τα ίδια κεφάλαια και τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων της 31.3.2013 έως την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Στις ανωτέρω «λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνεται το οφειλόμενο τίμημα ύψους 5.202.000 € από την αγορά των 2 επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2012 (απαίτηση του πωλητή των ακινήτων). Για την εξόφληση της ανωτέρω απαίτησης του πωλητή η Εταιρία προχωρεί στην παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με την κεφαλαιοποίηση της ανωτέρω απαίτησης των 5.202.000 € και την ισόποση αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της.

Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και της κεφαλαιοποίησης των υποχρεώσεων το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρίας, ανερχόμενο σε € 17.945,6 χιλ στις 31.3.2013, θα μειωθεί ως προς το ποσό της αύξησης και θα ανέλθει σε € 12.743,6 χιλ.

### **4.3 ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ ΤΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΣΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ**

Δεν υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ της Εταιρίας και των φυσικών και νομικών προσώπων, καθότι η παρούσα αύξηση γίνεται με την κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων και χωρίς τη συμμετοχή των παλαιών μετόχων (κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης).

### **4.4 ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Ο λόγος της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, όπως αναφέρονται στην από 12.03.2013 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, είναι η κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων, συνολικού ύψους € 5.202.000, οι οποίες αφορούν στο οφειλόμενο τίμημα αγοράς 2 επενδυτικών ακινήτων στον πωλητή των.

Συγκεκριμένα, στις 31.12.2012 η Εταιρία προχώρησε στην αγορά

(α) ενός τριώροφου διατηρητέου νεοκλασικού κτιρίου επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 18, Αθήνα, έναντι τιμήματος ποσού € 3.605.000, το οποίο πιστώθηκε και το οποίο ο άνω πωλητής δέχθηκε να λάβει μέχρι την 1-7-2013.

(β) ενός έτερου διατηρητέου νεοκλασικού κτιρίου επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 16, Αθήνα, έναντι τιμήματος ποσού € 1.597.000, το οποίο ομοίως πιστώθηκε και το οποίο ο άνω πωλητής δέχθηκε να λάβει επίσης μέχρι την 1-7-2013.

Η εκτίμηση της αξίας των παραπάνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το νόμο από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και ανήλθε σε € 3.605.000 για το πρώτο ακίνητο και € 1.597.000 για το δεύτερο. Το καταβληθέν τίμημα αγοράς καθορίστηκε σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του ΣΟΕ.

Προς εξασφάλιση του άνω πωλητή για την καταβολή σε αυτόν των άνω τιμημάτων οι άνω πωλήσεις τελούν υπό την διαλυτική αίρεση της προσήκουσας και εμπρόθεσμης εξόφλησής τους.

Ο άνω πωλητής δέχθηκε να κεφαλαιοποιηθούν οι παραπάνω απαιτήσεις του κατά της Εταιρίας, συνολικού ποσού € 5.202.000, και έναντι του ποσού αυτού να λάβει 1.734.000 κοινές ονομαστικές μετοχές της εταιρείας ονομαστικής αξίας €3 η κάθε μία με τιμή διαθέσεως €3 η κάθε μία.

Σύμφωνα με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας και την εισήγησή του προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 10.4.2013 που ενέκρινε την παρούσα αύξηση, η τιμή αυτή διαθέσεως είναι δίκαιη και εύλογη, καθ' όσον ανταποκρίνεται στην λογιστική αξία της μετοχής της Εταιρίας, η οποία κατά την 31.12.2012 ανερχόταν σε €2,99 και συμφέρουσα για τους υφισταμένους μετόχους της Εταιρίας

αφού είναι κατά πολύ μεγαλύτερη της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής, η οποία τις τελευταίες 52 εβδομάδες προ της Γενικής Συνέλευσης δεν υπερέβη την τιμή του € 1,70.

Για να πραγματοποιηθεί η παραπάνω συναλλαγή, δηλαδή να κεφαλαιοποιηθούν οι υποχρεώσεις της Εταιρίας (και ταυτόχρονα απαιτήσεις του πωλητή των άνω ακινήτων) και ο πωλητής των ακινήτων να λάβει μετοχές της Εταιρίας σε εξόφλησή του, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε την ισόποση με τις παραπάνω απαιτήσεις, αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου και να εκδώσει 1.734.000 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €3 εκάστης, οι οποίες θα διατεθούν έναντι της αυτής τιμής (€3,00) και για τις οποίες θα καταργηθεί το δικαίωμα προτίμησης των παλαιών μετόχων προκειμένου να διατεθούν αυτές στο σύνολο τους στον άνω πιστωτή της Εταιρίας.

Σημειώνεται, ότι οι προς κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεις της Εταιρίας

- αντιστοιχούν στο τίμημα αγοράς των ακινήτων βάσει της αποτίμησης από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), όπως ορίζει η νομοθεσία και
- περιλαμβάνονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση 2012, οι οποίες έχουν ελεγχθεί και εγκριθεί από ορκωτούς ελεγκτές – λογιστές (βλ. κάτωθι πίνακα από την ετήσια οικονομική έκθεση χρήσης 2012).

	Εταιρία 31.12.2012	Ομιλος 31.12.2012	Εταιρία 31.3.2013	Ομιλος 31.3.2013
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>				
Οφειλόμενο τίμημα αγοράς επενδυτικών ακινήτων	5.202.000	5.202.000	5.202.000	5.202.000
Προμηθευτές	88.413	89.905	552.471	875.390
<b>Σύνολο Προμηθευτών</b>	<b>5.290.413</b>	<b>5.291.905</b>	<b>5.754.471</b>	<b>6.077.390</b>
Έσοδα επόμενων χρήσεων	21.861	21.861		
Ελληνικό Δημόσιο παρακρατούμενοι και λοιποί φόροι – τέλη	153.607	181.861	22.299	97.635
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	15.694	15.694		
Πιστωτές διάφοροι	129.589	404.643		
<b>Σύνολο</b>	<b>5.611.164</b>	<b>5.915.964</b>	<b>5.776.770</b>	<b>6.175.025</b>

- Πηγή: ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση 2012, ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή και δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1.1 – 31.3.2013, μη ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
- Το κονδύλι «προμηθευτές» περιλαμβάνει την προς κεφαλαιοποίηση υποχρέωση καταβολής του τιμήματος πώλησης των 2 ακινήτων, συνολικού ύψους 5.202.000 €, στον πωλητή των ακινήτων.

#### **4.5 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ**

Οι μετοχές της Εταιρίας που εκδίδονται με την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου είναι άυλες, κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου και θα διαπραγματεύονται, μαζί με τις παλαιές, υφιστάμενες μετοχές, στη Γενική Κατηγορία Διαπραγμάτευσης (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι εκφρασμένες και διαπραγματεύονται σε Ευρώ. Οι νέες μετοχές έχουν δικαίωμα λήψης μερίσματος χρήσης 2013.

Οι νέες, όπως και οι παλαιές μετοχές, δεν αποτελούν ή δεν θα αποτελέσουν αντικείμενο της αίτησης εισαγωγής σε διαπραγμάτευση, ενόψει της διανομής τους σε ρυθμιζόμενη αγορά ή σε άλλες ισοδύναμες αγορές εκτός της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.

Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) των κοινών μετοχών της Εταιρίας είναι GRS509003000.

Η έκδοση των μετοχών γίνεται βάσει των διατάξεων του Κ.Ν.2190/1920 και του Καταστατικού της Εταιρίας.

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», Λ. Αθηνών 110, 104 42 Αθήνα.

Η προσαρμογή της τιμής των μετοχών εξαιτίας της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θα γίνει σύμφωνα με την παράγραφο 2.6.3 του Κανονισμού του Χ.Α., σε συνδυασμό με τις αποφάσεις 22/17.07.2008 και 26/17.07.2008 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α.

### 4.6 ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 10.4.2013 αποφάσισε την κατά € 5.202.000 αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση 1.734.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 3, και τιμή διαθέσεως €3, προς ισόποση κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων που προέρχονται από την αγορά δύο επενδυτικών ακινήτων και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων στην αύξηση αυτή, προκειμένου να διατεθούν στον άνω πιστωτή της εταιρείας. Κατ' ακολουθία αποφασίστηκε και η σχετική τροποποίηση της περί του κεφαλαίου διάταξη του καταστατικού, που περιλαμβάνεται στο άρθρο 6.

Η παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και η σχετική τροποποίηση του άρθρ. 6 του καταστατικού της Εταιρίας εγκρίθηκαν στις 29.5.2013 από το αρμόδιο Υπ. Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών & Δικτύων και καταχωρήθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) σύμφωνα με τις από 30.5.2013 ανακοινώσεις Κ2 – 2691 δις, Κ2 – 3614 δις, Κ5 – 2081 και Κ5 – 2081 δις της εποπτεύουσας Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπ. Ανάπτυξης.

Κατόπιν τούτου, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης το μετοχικό κεφάλαιο θα ανέλθει σε € 42.222.000, διαιρούμενο σε 14.074.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Οι όροι της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Αριθμός Μετοχών πριν την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου	12.340.000	Κοινές Ονομαστικές Μετοχές
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με Κατάργηση του Δικαιώματος Προτίμησης των Παλαιών Μετόχων, υπέρ Επενδυτή	1.734.000	Κοινές Ονομαστικές Μετοχές
<b>Σύνολο Μετοχών μετά την Αύξηση</b>	<b>14.074.000</b>	<b>Κοινές Ονομαστικές Μετοχές</b>
Ονομαστική Αξία Μετοχής	3,00	Ευρώ
Τιμή Διάθεσης Μετοχής	3,00	Ευρώ
Υψος Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου	5.202.000	Ευρώ
Υψος Κεφαλαιοποίησης Υποχρέωσης για την εξόφληση του οφειλόμενου τιμήματος από την αγορά επενδυτικών ακινήτων	5.202.000	Ευρώ
Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.	Τίτλος μίας (1) μετοχής	

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία

### 4.7 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της εισαγωγής των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών είναι το ακόλουθο:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	
10.4.2013	Απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων
29.2013	Έγκριση της αύξησης από το Υπουργείο Ανάπτυξης

<b>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ</b>	
19.6.2013	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
19.6.203	Έγκριση από το Δ.Σ. του Χ.Α. της εισαγωγής των νέων μετοχών
19.6.203	Δημοσίευση της ανακοίνωσης στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών (Η.Δ.Τ.) και στην ιστοσελίδα του Χ.Α. για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου
20.6.203	Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρίας, της Ε.Κ. και του Χ.Α. )
21.6.203	Δημοσίευση της ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου στον ημερήσιο τύπο σύμφωνα με το άρθρο 14 παράγραφο 3 του Ν.3401/2005
21.6.2013	Προσαρμογή τιμής
21.6.2013	Ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών

Σημειώνεται ότι, το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει σχετική ανακοίνωση στον Τύπο.

#### **4.8 ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ**

Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχοντας ως πρωταρχικό κριτήριο και αποκλειστικό γνώμονα το εταιρικό συμφέρον, πρότεινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, κατά το ποσό των € 5.202.000, με κεφαλαιοποίηση και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων. Η πρόταση για την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης έγινε με την από 12.3.2013 έκθεση του ΔΣ της Εταιρίας, όπως προβλέπεται από το άρθρο 13 παρ. 10 του Κ.Ν. 2190/1920.

Σχετικά με την παρούσα αύξηση η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει, ότι έχει τηρήσει όλες τις διαδικασίες που προβλέπει ο κν 2190 / 1920. Περαιτέρω, Η παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και η σχετική τροποποίηση του άρθρ. 6 του καταστατικού της Εταιρίας εγκρίθηκαν στις 29.5.2013 από το αρμόδιο Υπ. Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών & Δικτύων και καταχωρήθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) σύμφωνα με τις από 30.5.2013 ανακοινώσεις Κ2 – 2691 δις, Κ2 – 3614 δις, Κ5 – 2081 και Κ5 – 2081 δις της εποπτεύουσας Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπ. Ανάπτυξης.

Η προτεινόμενη, από το Διοικητικό Συμβούλιο, τιμή διάθεσης των νέων μετοχών, ορίζεται σε € 3,00 ανά μετοχή, δηλαδή, ίση με την ονομαστική αξία αυτών. Σημειώνεται ότι η τιμή της μετοχής στις 10.4.2013, ημέρα σύγκλισης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, διαμορφώθηκε σε € 1,44. Η προτεινόμενη τιμή διάθεσης ύψους € 3,000 των μετοχών είναι ανώτερη κατά 43,33% από τη μέγιστη χρηματιστηριακή τιμή (1,70€) των τελευταίων 12 μηνών (10.4.2012 – 10.4.2013) προ της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης. Η τιμή αυτή θεωρείται εύλογη και συμφέρουσα, τόσο για την Εταιρεία, όσο και τους υφιστάμενους μετόχους της, σύμφωνα με τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρίας, αλλά και τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της.

#### **4.9 ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Οι υφιστάμενοι βασικοί μέτοχοι MIG και Medscope Holdings δεν συμμετέχουν στην παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, δεδομένου ότι καταργείται το δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων. Δεν υπάρχουν δηλώσεις των βασικών μετόχων αναφορικά με τη διατήρηση της συμμετοχής τους μετά την ολοκλήρωση της αύξησης.

#### **4.10 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ**

##### **4.10.1 Γενικά**

Η Εταιρία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετοχές. Κάθε μετοχή της Εταιρίας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Κ.Ν. 2190/1920 και το Καταστατικό της, το οποίο δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο Νόμος. Το καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων προσώπων.

Η κατοχή του τίτλου της μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο της του καταστατικού της Εταιρίας και των νόμιμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της, έστω και αν δεν έλαβαν μέρος σε αυτές οι μέτοχοι.

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ονομαστικές, αδιαίρετες και επιτρέπεται να ενσωματώνονται σε τίτλους ονομαστικούς, οι οποίοι περιλαμβάνουν μία ή περισσότερες μετοχές. Οι προαναφερθέντες τίτλοι, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας (εφεξής το «Καταστατικό»), μετά την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της για την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο, έχουν μετατραπεί σε άυλη μορφή.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται μέχρι του ποσού της ονομαστικής αξίας των μετοχών που κατέχουν. Οι μέτοχοι μετέχουν στη διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρίας σύμφωνα με το Νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή παρακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Οι μετοχές είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας επί μίας ή περισσότερων μετοχών, τα δικαιώματα των συγκυρίων θα ασκούνται από κοινό εκπρόσωπο και, ελλείψει αυτού, θα αναστέλλεται η άσκησή τους. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει δέκα (10) ημέρες πριν την Τακτική Γενική Συνέλευση τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και τις σχετικές εκθέσεις των ελεγκτών και του Δ.Σ. της Εταιρίας.

Οι δανειστές του μετόχου και οι διάδοχοί τους σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να προκαλέσουν την κατάσχεση ή τη σφράγιση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή των βιβλίων της Εταιρίας, ούτε να ζητήσουν τη διανομή ή εκκαθάρισή της, ούτε να αναμιχθούν οπωσδήποτε στη διοίκηση ή τη διαχείρισή της.

Οι διαφορές που απορρέουν ή έχουν σχέση με τη μετοχική ιδιότητα υπάγονται στη δικαιοδοσία των δικαστηρίων της Αθήνας και διέπονται από το Ελληνικό Δίκαιο.

Σε ότι αφορά τη διαδικασία κατάθεσης των μετοχών προκειμένου να συμμετέχει ο μέτοχος στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας και τη διαδικασία πληρωμής του μερίσματος θα εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας και Εκκαθάρισης του Συστήματος Άυλων Τίτλων της Ε.Χ.Α.Ε. Συμμετοχών, όπως εκάστοτε ισχύει.

##### **4.10.2 Δικαίωμα μερίσματος**

Μέχρι τη ψήφιση του Ν. 4141/2013 τον Μάρτιο 2013, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνταν να διανέμουν ετησίως στους μετόχους των τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετήσιων καθαρών κερδών των (Ν. 2778/1999, άρθρ. 27). Μετά τη ψήφιση του νέου Νόμου 4141/2013 «επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις», ο οποίος τροποποίησε τον Ν. 2778, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών διανεμητέων κερδών των.

Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας και εφ' όσον γίνεται με σκοπό είτε τον σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν



διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας.

Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και εφόσον γίνεται με σκοπό είτε τον σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας.

Το ποσό που εγκρίνεται για διανομή ως μερίσμα απαιτείται να καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και σε ημερομηνία που ορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση, ή εάν υπάρχει εξουσιοδότηση στην απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, από το Διοικητικό Συμβούλιο. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Χ.Α. και του Τύπου.

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία (άρθρο 46 του Ν.2190/1920), το Δ.Σ. της Εταιρίας έχει το δικαίωμα να καταβάλλει προμέρισμα (χωρίς να απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας), εφόσον δημοσιευτούν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν τη διανομή του προμερίσματος και υποβληθούν στο Υπουργείο Ανάπτυξης. Το ποσό που καταβάλλεται ως προμέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% των καθαρών κερδών που εμφανίζονται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας είναι ή μετά τη διανομή αυτή θα είναι κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, προσαυξημένο με τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το Καταστατικό.

Μέτοχοι, οι οποίοι δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους, δεν έχουν κατά της Εταιρίας καμία αξίωση για τόκους.

Τα μερίσματα που δεν έχουν ζητηθεί για μια πενταετία από τότε που κατέστησαν απαιτητά, παραγράφονται υπέρ του Δημοσίου.

Επιπρόσθετα στα ανωτέρω, βλ. σχετικά ενότητα 3.15 «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### **4.10.3 Δικαίωμα Ψήφου και Περιορισμοί**

Κάθε μέτοχος έχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετάσχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευθούν σε αυτήν από άλλο πρόσωπο, κατάλληλα εξουσιοδοτημένο. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Ο αριθμός των ψήφων κάθε μετόχου ισούται με τον αριθμό των μετοχών του.

Οι μετοχές είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Συγκύριοι μετοχής για να έχουν δικαίωμα ψήφου, πρέπει να υποδείξουν στην Εταιρία εγγράφως ένα κοινό εκπρόσωπο για τη μετοχή αυτή, ο οποίος θα τους εκπροσωπήσει στη Γενική Συνέλευση, μέχρι δε τον καθορισμό αυτού αναστέλλεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους.

Σε ό,τι αφορά τη διαδικασία κατάθεσης των μετοχών προκειμένου να συμμετάσχει ο μέτοχος στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας, θα εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στο καταστατικό της Εταιρίας, στο Ν. 2190/1920 καθώς και στον Κανονισμό Λειτουργίας και Εκκαθάρισης του Συστήματος Άυλων Τίτλων της ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ ΑΕ (πρώην Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών), όπως εκάστοτε ισχύει.

Μέτοχοι που δεν συμμορφώθηκαν προς τις διατάξεις έγκαιρης κατάθεσης των μετοχών τους μπορούν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσουν μόνο με την άδειά της.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου για τους κατόχους μετοχών της Εταιρίας.

### 4.10.4 Δικαιώματα Προτίμησης

Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (εκτός από τις περιπτώσεις που η αύξηση γίνεται με εισφορά σε είδος) ή εκδόσεως ομολογιών μετατρέψιμων σε μετοχές, οι μέτοχοι της Εταιρίας κατά το χρόνο της αύξησεως του κεφαλαίου ή της εκδόσεως του ομολογιακού δανείου δικαιούνται να καλύψουν κατά προτίμηση τις νέες μετοχές ή ομολογίες ανάλογα με την συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο μέσα σε προθεσμία, η οποία τάσσεται από το όργανο της Εταιρίας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου ή την έκδοση των ομολογιών, όπως ορίζεται στο άρθρο 13 του Ν.2190/1920. Μετά το τέλος της ανωτέρω προθεσμίας, η οποία σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη από δεκαπέντε (15) ημέρες, οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται ελεύθερα από το Δ.Σ. της Εταιρίας.

Το δικαίωμα προτιμήσεως των μετόχων μπορεί να περιοριστεί ή καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 10 και 11 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να υποβάλει στη Γενική Συνέλευση γραπτή έκθεση, στην οποία αναφέρονται οι λόγοι που επιβάλλουν τον περιορισμό ή την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης και στην οποία δικαιολογείται η τιμή που προτείνεται για την έκδοση των νέων μετοχών. Η απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920. Δεν υπάρχει αποκλεισμός από το δικαίωμα προτίμησης κατά την έννοια της παρούσας παραγράφου, όταν οι μετοχές αναλαμβάνονται από πιστωτικά ιδρύματα ή επιχειρήσεις παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, που έχουν δικαίωμα να δέχονται τίτλους προς φύλαξη, για να προσφερθούν στους μετόχους σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρου 13 του Κ.Ν.2190/1920. Επίσης, δεν υπάρχει αποκλεισμός από το δικαίωμα προτίμησης, όταν η αύξηση κεφαλαίου έχει σκοπό τη συμμετοχή του προσωπικού στο κεφάλαιο της Εταιρείας σύμφωνα με το Π.Δ. 30/88.

Το κεφάλαιο μπορεί να αυξηθεί, εν μέρει, με εισφορές σε μετρητά και, εν μέρει, με εισφορές σε είδος. Στην περίπτωση αυτή, πρόβλεψη του οργάνου που αποφασίζει την αύξηση, κατά την οποία οι μέτοχοι που εισφέρουν είδος δεν συμμετέχουν και στην αύξηση με εισφορές σε μετρητά, δεν συνιστά αποκλεισμό του δικαιώματος προτίμησης, αν η αναλογία της αξίας των εισφορών σε είδος, σε σχέση με τη συνολική αύξηση είναι τουλάχιστον ίδια με την αναλογία της συμμετοχής στο Μετοχικό κεφάλαιο των μετόχων που προβαίνουν στις εισφορές αυτές. Σε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές εν μέρει σε μετρητά και εν μέρει σε είδος, η αξία των εισφορών σε είδος πρέπει να έχει αποτιμηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 9 και 9<sup>α</sup> του Κ.Ν. 2190/1920 πριν από τη λήψη της σχετικής απόφασης.

### 4.10.5 Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης

Σε περίπτωση λύσεως της Εταιρίας, πλην πτωχεύσεως, η Γενική Συνέλευση ρυθμίζει τον τρόπο της εκκαθαρίσεως και διορίζει τρεις (3) εκκαθαριστές, καθορίζοντας και την αμοιβή τους.

Ο διορισμός των εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση των εξουσιών του Δ.Σ. της Εταιρίας. Οι διατάξεις για το Δ.Σ. εφαρμόζονται αναλόγως και όσον αφορά τους εκκαθαριστές.

Κατά τη διάρκεια της εκκαθαρίσεως η Γενική Συνέλευση διατηρεί όλα τα δικαιώματά της. Οι εκκαθαριστές την συγκαλούν, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου και κάθε φορά που το κρίνουν αναγκαίο.

Μετά τη λήψη απόφασης για εκκαθάριση, οι εκκαθαριστές ενεργούν απογραφή όλων των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας, και περατώνουν δίχως καθυστέρηση τις εκκρεμείς υποθέσεις της, εισπράττουν τις απαιτήσεις της και εκποιούν τα περιουσιακά στοιχεία της προκειμένου να εξοφλήσουν όλα τα χρέη της. Μπορούν δε να ενεργήσουν και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και τα συμφέροντα της υπό εκκαθάριση Εταιρίας. Ειδικότερα, διεξάγουν την εκκαθάριση σύμφωνα με τους κανόνες του νόμου, όπως ειδικότερα καθορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.2190/1920, όπως ισχύει.

Μετά το πέρας της εκκαθάρισης, οι εκκαθαριστές καταρτίζουν τις τελικές οικονομικές καταστάσεις τις οποίες δημοσιεύουν στο τεύχος Ανωνύμων Εταιριών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, αποδίδουν τις εισφορές των μετόχων και διανέμουν το υπόλοιπο προϊόν της εκκαθάρισης της εταιρικής περιουσίας στους μετόχους, κατά το λόγο της συμμετοχής τους στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο.

### 4.10.6 Δικαιώματα μειοψηφίας

Η μειοψηφία των μετόχων χαίρει της προστασίας που της παρέχεται από την ισχύουσα νομοθεσία, ως δηλαδή, η εν λόγω προστασία αποδίδεται με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, ως σήμερα ισχύει, και ιδίως με τις διατάξεις του άρθρου 39 του κ.ν. 2190/1920, ως σήμερα ισχύει, μετά και την τροποποίηση του από τον ν. 3884/2010 και του άρθρου 40, καθώς και των διατάξεων των άρθρων 40, 49α και 49 β του εν λόγω νόμου, ως σήμερα ισχύουν, μετά την τροποποίηση τους από τον ν. 3604/2007. Σε κάθε περίπτωση οι διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρείας δεν περιορίζουν τα, εκ του νόμου, δικαιώματα της μειοψηφίας των μετόχων.

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, μεταξύ άλλων:

- Έχουν δικαίωμα να ζητήσουν από το Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρίας τον έλεγχο της Εταιρίας σύμφωνα με τα άρθρα 40, 40α του Ν. 2190/1920, και
- Μπορούν να ζητήσουν τη σύγκληση έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετόχων. Το διοικητικό συμβούλιο είναι υποχρεωμένο να συγκαλέσει τη συνέλευση μέσα σε χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο από τριάντα (30) ημέρες από την ημέρα κατάθεσης της αίτησης στον πρόεδρο του Δ.Σ. Στην αίτηση, οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αναφέρουν τα θέματα, για τα οποία θα πρέπει να αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει, δέκα (10) ημέρες πριν από την τακτική γενική συνέλευση, τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, τις σχετικές εκθέσεις του Δ.Σ. και των ελεγκτών της Εταιρίας και το Ετήσιο Δελτίο της Εταιρίας.

Σημειώνεται ότι, δεν έχουν ασκηθεί από τη σύσταση και μέχρι σήμερα τα σχετικά δικαιώματα από τη μειοψηφία των μετόχων σύμφωνα με τα άρθρα 39 επ. του Κ.Ν 2190/1920.

### 4.10.7 Προτάσεις εξαγοράς

Δεν υπάρχουν δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/ και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των κινητών αξιών.

Δεν υφίστανται δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά την τελευταία και τρέχουσα χρήση.

### 4.10.8 Φορολογία μερισμάτων

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρία φορολογείται όχι επί των αποτελεσμάτων της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της (επί του μέσου όρου των επενδύσεών της σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων). Ο συντελεστής φόρου ισούται με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα.

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρίας και των μετόχων της (Ν 2778/1999, Αρθρ. 31, Ν. 2992/20-3-2002, Ν. 3842 / 2010). Ως εκ τούτου, τα μερίσματα που η ΑΕΕΑΠ διανέμει στους μετόχους της δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου. Συνεπεία των ανωτέρω, ο μέτοχος δεν έχει καμία φορολογική υποχρέωση στην Ελλάδα επί του ποσού των μερισμάτων που εισπράττει. (σχετικά με τις ειδικές διατάξεις που διέπουν την φορολογία εισοδήματος των ΑΕΕΑΠ βλέπε ενότητα 3.5.4.1 «το νομοθετικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ – γενικές ρυθμίσεις», υποενότητα «Διανομή Κερδών και Φορολόγηση Μερισμάτων»).

Ως χρόνος απόκτησης του εισοδήματος από τα μερίσματα λογίζεται η ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας.

Λοιπές φορολογικές κρατήσεις: Σύμφωνα με την ισχύουσα Ελληνική νομοθεσία, δεν υπάρχει υποχρέωση φορολογικών κρατήσεων στην πηγή οποιονδήποτε εισοδημάτων απορρέουν από τις μετοχές.

### **4.10.9 Φορολογία του κέρδους από την πώληση μετοχών εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών**

Η φορολογική μεταχείριση της πώλησης εισηγμένων μετοχών διαφοροποιείται με κριτήριο τον χρόνο που αποκτήθηκαν οι πωλούμενες μετοχές. Έτσι:

#### **α) Πώληση μετοχών που έχουν αποκτηθεί μέχρι 31/12/2011**

Σύμφωνα με το άρθρο 38 παρ. 3 και 4 του ν. 2238/1994 και το άρθρο 9 παρ. 2 του ν. 2579/1998 (όπως ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους από τις διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 3943/2011) προβλέπονται τα εξής:

Για πωλήσεις μετοχών που διενεργούνται από την 1η Απριλίου 2011, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2%). Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης των μετοχών και βαρύνει τον πωλητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων. Ο εν λόγω φόρος επιβάλλεται τόσο σε χρηματιστηριακές όσο και σε εξωχρηματιστηριακές πωλήσεις μετοχών, καθώς και επί συναλλαγών που πραγματοποιούνται μέσω πολυμερούς μηχανισμού διαπραγματεύσεων. Η «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε.» (EXAE) κατά το διακανονισμό των συναλλαγών που διενεργούνται στο Χρηματιστήριο χρεώνει σε ημερήσια βάση με τον πιο πάνω φόρο τις Ανώνυμες Εταιρείες Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών και τα πιστωτικά ιδρύματα τα οποία παρέχουν υπηρεσίες θεματοφυλακής, για λογαριασμό των πωλητών για όλες τις συναλλαγές πώλησης μετοχών που διακανονίστηκαν από τις πιο πάνω εταιρείες και ιδρύματα.

Τα κέρδη από την πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χ.Α. σε τιμή ανώτερη της τιμής απόκτησης τους απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος όταν ο πωλητής δεν υποχρεούται να τηρεί καθόλου βιβλία ή τηρεί βιβλία Α' ή Β' κατηγορίας του Κ.Β.Σ. Εάν ο πωλητής των ανωτέρω μετοχών τηρεί βιβλία Γ' κατηγορίας του Κ.Β.Σ. η επιβολή του φόρου εισοδήματος αναβάλλεται εφόσον ο πωλητής εμφανίζει τα κέρδη αυτά σε λογαριασμό ειδικού αποθεματικού με προορισμό τον συμψηφισμό τυχόν ζημιών που θα προκύψουν στο μέλλον από την πώληση μετοχών εισηγμένων ή όχι στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Σε περίπτωση μεταγενέστερης διανομής ή διάλυσης της επιχείρησης του πωλητή, τα κέρδη από την πώληση των μετοχών υποβάλλονται στον φόρο εισοδήματος που κατ' εκείνο τον χρόνο ισχύει σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις. Αν σε μια διαχειριστική περίοδο προκύψει ζημία από πώληση μετοχών, το τυχόν υπόλοιπο της ζημίας, που απομένει μετά το συμψηφισμό με τα εμφανιζόμενα στο ειδικό αποθεματικό κέρδη ή ολόκληρο το ποσό της ζημίας, αν δεν υφίσταται ειδικός λογαριασμός αποθεματικού, μεταφέρεται σε ειδικό λογαριασμό και δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης. Το ποσό αυτό συμψηφίζεται με κέρδη που τυχόν θα προκύψουν στο μέλλον από πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται για μετοχές οι οποίες έχουν αποκτηθεί μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2011, ανεξαρτήτως του χρόνου πώλησής τους. Για μετοχές που αποκτώνται από 1η Ιανουαρίου 2012 και μετά έχουν εφαρμογή αποκλειστικά οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 38 του Κ.Φ.Ε.

#### **β) Πώληση μετοχών που έχουν αποκτηθεί από 01/01/2012 και μετά**

Σύμφωνα με τις διατάξεις παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 38 του Κ.Φ.Ε., (όπως ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους από τις διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 3943/2011) τα κέρδη τα οποία αποκτούν φυσικά πρόσωπα ή επιχειρήσεις που τηρούν βιβλία Β' κατηγορίας του Κ. Β. Σ. από την πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χ.Α., σε τιμή ανώτερη της τιμής απόκτησης τους, φορολογούνται με τις γενικές διατάξεις, όταν οι μετοχές αυτές αποκτώνται με οποιονδήποτε τρόπο από 1 Ιανουαρίου 2012 και μετά. Για τον υπολογισμό του κέρδους που υπόκειται σε φορολογία λαμβάνεται η πραγματική τιμή πώλησης των μετοχών στο Χ. Α., όπως αυτή αναγράφεται στο πινακίδιο που εκδίδει η Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών ή το πιστωτικό ίδρυμα που μεσολαβεί.

Όταν η πώληση των μετοχών πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά ή μέσω πολυμερούς μηχανισμού διαπραγματεύσεων, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται αυτή που δηλώνεται στην «Ελληνικά Χρηματιστήρια Ανώνυμη Εταιρεία» (Ε.Χ.Α.Ε.) για το διακανονισμό της συναλλαγής, και αν δεν

δηλωθεί η τιμή κλεισίματος της μετοχής κατά την ημέρα της συναλλαγής. Για τον προσδιορισμό του κέρδους που υπόκειται σε φορολογία, λαμβάνεται υπόψη η τυχόν ζημία που προκύπτει μέσα στο ίδιο έτος από την ίδια αιτία. Αν από το συμψηφισμό προκύπτει ζημία, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 4.

Για την εφαρμογή των ανωτέρω, οι Ανώνυμες Εταιρείες Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών ή τα πιστωτικά ιδρύματα, που χειρίζονται τις μετοχές των πελατών τους σύμφωνα με τον Κανονισμό του Συστήματος Άυλων Τίτλων, χορηγούν, μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Ιανουαρίου, στους δικαιούχους πελάτες τους κατάσταση κερδών ή ζημιών που προέκυψαν κατά το προηγούμενο έτος από τις πωλήσεις μετοχών κάθε εταιρείας διακεκριμένα και συνολικά, στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του δικαιούχου, καθώς και ο αριθμός φορολογικού μητρώου.

Τα κέρδη από την πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χ. Α. σε τιμή ανώτερη της τιμής απόκτησής τους, που αποκτούν επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής με βιβλία Γ' κατηγορίας του Κ.Β.Σ. φορολογούνται με τις γενικές διατάξεις, όταν οι μετοχές αυτές αποκτώνται με οποιονδήποτε τρόπο από 1η Ιανουαρίου 2012 και μετά. Για τον προσδιορισμό του κέρδους που υπόκειται σε φορολογία, λαμβάνεται υπόψη η τυχόν ζημία που προκύπτει εντός του ίδιου έτους από την ίδια αιτία. Αν από το συμψηφισμό προκύπτει ζημία, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 4 του ν. 2238/1994.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται τα δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος των δικαιούχων, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται για μετοχές οι οποίες αποκτώνται από την 1η Ιανουαρίου 2012 και μετά, ανεξαρτήτως του χρόνου πώλησής τους.

Ο ανωτέρω οριζόμενος χρόνος έναρξης ισχύος της φορολόγησης της υπεραξίας που προκύπτει από την πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών μετετέθη αρχικά από την 1η Ιανουαρίου 2012 στην 1η Απριλίου 2012 (με την από 31.12.2011 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου, που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως με αριθ. 268 Α/31.12.2011), και κατόπιν, με νέες νομοθετικές ρυθμίσεις, πρώτα στην 1η Ιανουαρίου 2013 και, τέλος, στην 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2013.

Ο Νόμος 4110 23/01/2013, στο Άρθρο 2 (εισόδημα από κινητές αξίες και μεταβιβάσεις μετοχών), ορίζει, ότι «τα κέρδη τα οποία αποκτούν φυσικά πρόσωπα ή επιχειρήσεις που τηρούν βιβλία με την απλογραφική ή διπλογραφική μέθοδο από την πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χ.Α. σε τιμή ανώτερη της τιμής απόκτησής τους, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τοις εκατό (20%), όταν οι μετοχές αυτές αποκτώνται με οποιονδήποτε τρόπο από την 1η Ιουλίου 2013 και μετά». Αν δικαιούχος είναι φυσικό πρόσωπο, με τη φορολογία που προβλέπεται στην παράγραφο αυτή εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση αυτού, ενώ αν δικαιούχος είναι νομικό πρόσωπο το εισόδημα αυτό φορολογείται με τις γενικές διατάξεις και από τον αναλογούντα φόρο εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε.

#### 4.10.10 Φόρος δωρεάς και κληρονομιάς

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2961/2001, όπως ισχύει κατόπιν της τροποποίησής του από τον Ν. 3841/2010, η απόκτηση εισηγμένων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο κληρονομιάς ή δωρεάς, ο οποίος υπολογίζεται ανάλογα με τη συγγενική σχέση του δικαιούχου με τον δωρητή / κληρονομούμενο και με βάση ανά κατηγορία δικαιούχου κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

#### 4.11 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Οι συνολικές δαπάνες έκδοσης (φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου, δικαιώματα Χ.Α. και Ε.Χ.Α.Ε., τέλος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εισφορά Επιτροπής Ανταγωνισμού, ανακοινώσεις στον Τύπο, κ.λ.π.) εκτιμώνται σε € 87.539 , θα καλυφθούν εξ ολοκλήρου από την Εταιρία και αναλύονται ως εξής:

<b>Δαπάνες Έκδοσης</b>	
Φόρος αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	52.020
Εισφορά υπέρ Επιτροπής Ανταγωνισμού	5.202
Πόροι & Τέλη υπέρ της Επ. Κεφαλαιαγοράς	
Τροποποίηση καταστατικού	1.024
Τέλος εξέτασης Ενημερωτικού Δελτίου	8.192



## Ενημερωτικό Δελτίο

Πόρος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	2.028
Πόρος υπέρ Χ.Α.	5.327
Δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε.	13.726
<b>Σύνολο</b>	<b>87.539</b>

Τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση και ενδέχεται να διαφοροποιηθούν.

### 4.12 ΜΕΙΩΣΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ – ΑΡΑΙΩΣΗ (DILUTION)

Η παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου γίνεται για την κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων με έκδοση νέων μετοχών με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης για τους παλαιούς μετόχους. Η συμμετοχή εκάστου παλαιού μετόχου στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας υπόκειται σε άμβλυνση (αραίωση) αναλογικά με τον αριθμό των μετοχών που κατείχε προ της εν λόγω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

Οι 1.734.000 νέες μετοχές που θα εκδοθούν αντιστοιχούν στο 14,05% του μετοχικού κεφαλαίου και των 12.340.000 μετοχών προ της αύξησης. Μετά την αύξηση, ο αριθμός των συνολικών μετοχών θα ανέλθει σε 14.074.000. Η μείωση της διασποράς των παλαιών μετόχων υπολογίζεται σύμφωνα με τον αριθμό μετοχών των προς τον νέο αριθμό μετοχών και ανέρχεται σε 12,32%.

Οι νέες μετοχές θα διατεθούν για την εξόφληση απαίτησης του πωλητή των 2 επενδυτικών ακινήτων του Νικολάου Γουλανδρή προς την Εταιρία. Ο πωλητής, καθότι και μέτοχος της Εταιρίας, δεν θα υποστεί αραίωση του ποσοστού συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας (κάτοχοι κοινών μετοχών με ποσοστό άνω του 5%) σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 10.4.2013 και η μετοχική σύνθεση πριν και μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

	Αριθμός Μετοχών	%	Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		Μετοχές μετά την Αύξηση	%
			Νέες Μετοχές	%		
MIG	4.920.000	39,87%			4.920.000	34,96%
Medscope Holdings	4.132.800	33,49%			4.132.800	29,36%
N. Γουλανδρής	805.711	6,53%	1.734.000	14,05%	2.539.711	18,05%
Λοιποί Μέτοχοι (< 5%)	2.481.489	20,11%			2.481.489	17,63%
Σύνολο	12.340.000	100%			14.074.000	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία

Οι ανωτέρω μετοχές αντιστοιχούν σε ισάριθμα δικαιώματα ψήφου.

- Αριθμός μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου σύμφωνα με το Ν. 3556/2007.
- Η Medscope Holdings ελέγχεται άμεσα από τον κ. Βενετσιάνο Κάκκαβα
- Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία