

«INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΚΥΡΙΑ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», ΗΤΟΙ 10.500.000 ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ.

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ ΕΝΕΚΡΙΝΕ ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ, ΜΟΝΟΝ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ ΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΚΟΙΝΟΥ, ΟΠΩΣ ΑΥΤΕΣ ΚΑΘΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (ΕΚ) 809/2004 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ, ΟΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 21.07.2016

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	5
2	ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	24
3	ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	53
3.1	Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία - Υπεύθυνα Πρόσωπα	53
3.2	Νόμιμοι Ελεγκτές	55
3.2.1	Νομικός Έλεγχος	55
3.2.2	Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές.....	59
3.3	Φορολογικός Έλεγχος	65
3.4	Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού	66
3.5	Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομώνων και Δηλώσεις Συμφερόντων	67
3.6	Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες	68
3.7	Πληροφορίες για την Εταιρία	76
3.7.1	Σύντομο Ιστορικό και Ανάπτυξη της Εταιρίας	76
3.8	Πληροφορίες για τη Δραστηριότητα της Εταιρίας	78
3.8.1	Αντικείμενο Δραστηριότητας	78
3.8.2	Επενδύσεις.....	79
3.8.2.1	Επενδύσεις Υπερδωδεκάμηνης Περιόδου 22.03.2012-31.12.2013, Χρήσεων 2014 – 2015 και έως την Ημερομηνία Δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου	79
3.8.2.2	Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις	80
3.8.3	Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική	80
3.8.4	Θεσμικό Πλαίσιο.....	83
3.8.5	Έκθεση Εκτίμησης Αξίας Ακινήτων της Εταιρίας	101
3.8.6	Καταστάσεις Επενδύσεων	105
3.8.7	Γενική Επισκόπηση του από 31.12.2015 Χαρτοφυλακίου της Εταιρίας	106
3.8.7.1	Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εταιρίας	106
3.8.7.2	Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων της Εταιρίας.....	111
3.8.7.3	Βασικοί Μισθωτές των Ακινήτων της Εταιρίας της 31.12.2015	122
3.8.7.4	Εμπράγματα Βάρη - Εμπράγματα Εξασφαλίσεις.....	124
3.8.7.5	Θεματοφυλακή	125
3.9	Σημαντικές Συμβάσεις	125
3.9.1	Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων	125
3.9.2	Δανειακές Συμβάσεις.....	135
3.9.3	Λοιπές Συμβάσεις	137
3.10	Πληροφορίες για τις Τάσεις	141
3.11	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	142
3.12	Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα	142
3.13	Οργανωτική Διάρθρωση της Εταιρίας	143
3.14	Πληροφορίες για τις Συμμετοχές της Εταιρίας	144

3.15	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΥΠΕΡΩΔΕΚΑΜΗΝΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 22.03.2012-31.12.2013 ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 2014 ΚΑΙ 2015	144
3.15.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Στοιχείων Κατάστασης Συνολικών Εσόδων	148
3.15.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Στοιχείων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης	154
3.15.3	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ταμειακών Ροών της Εταιρίας.....	160
3.15.4	Ανάλυση των Κερδών προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA), των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV) Χρήσεων 2013-2015	161
3.15.5	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τη Μεταβολή της Καθαρής Θέσης της Εταιρίας.....	164
3.16	Πληροφορίες για τα Κεφάλαια της Εταιρίας	165
3.16.1	Πηγές Κεφαλαίων	165
3.16.2	Ρευστότητα	167
3.16.3	Διαχείριση Διαθεσίμων	168
3.16.4	Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων	168
3.16.5	Πληροφορίες για τις Πηγές Προέλευσης Κεφαλαίων για Επενδύσεις	169
3.17	Συναλλαγές με Συνδεόμενα Μέρη	169
3.17.1	Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Λοιπών Στελεχών Διοίκησης.....	169
3.17.2	Διεταιρικές Συναλλαγές της Εταιρίας κατά τις Χρήσεις 2013 - 2015 και την Περίοδο 01.01.-12.07.2016	169
3.18	Σημαντικές Αλλαγές στη Χρηματοοικονομική ή Εμπορική Θέση	170
3.19	Μερισματική Πολιτική	171
3.20	Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές διαδικασίες	172
3.21	Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	172
3.21.1	Διοικητικό Συμβούλιο	172
3.21.2	Εκπροσώπηση.....	178
3.21.3	Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	180
3.21.4	Επιτροπές.....	180
3.21.4.1	Επενδυτική Επιτροπή.....	180
3.21.4.2	Επιτροπή Ελέγχου	182
3.21.4.3	Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών	184
3.21.5	Εταιρική Διακυβέρνηση	185
3.21.5.1	Κώδικας, Πολιτικές και Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	185
3.21.5.2	Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου.....	187
3.21.5.3	Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων	188
3.21.5.4	Υπηρεσία Εταιρικών Ανακοινώσεων.....	189
3.21.6	Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών.....	190
3.21.7	Σύγκρουση Συμφερόντων.....	193
3.21.8	Αμοιβές και Οφέλη	194
3.22	Προσωπικό	196
3.23	Πρόγραμμα Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών	197

3.24	Μετοχικό Κεφάλαιο	197
3.24.1	Εξέλιξη του Μετοχικού Κεφαλαίου	197
3.25	Μέτοχοι	198
3.26	Καταστατικό	199
4	ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	203
4.1	Βασικές Πληροφορίες	203
4.1.1	Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης	203
4.1.2	Κεφαλαιακή Διάρθρωση & Συνολικό Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος	205
4.1.3	Λόγοι της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων	207
4.2	Όροι της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου	208
4.3	Πληροφορίες σχετικά με τις Κινητές Αξίες που Εισάγονται προς Διαπραγμάτευση	209
4.4	Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα	211
4.5	Δικαιώματα Μετόχων	211
4.5.1	Γενικά	211
4.5.2	Δικαίωμα Μερισματος.....	213
4.5.3	Δικαίωμα Ψήφου και Περιορισμοί.....	213
4.5.4	Δικαιώματα Προτίμησης	213
4.5.5	Δικαίωμα στο Προϊόν της Εκκαθάρισης	214
4.5.6	Δικαιώματα Μειοψηφίας	214
4.5.7	Φορολογία Μερισμάτων	217
4.5.8	Φορολογία του Κέρδους από την Πώληση Μετοχών Εταιριών Εισηγμένων στο Χ.Α.	217
4.5.9	Φόρος Δωρεάς και Κληρονομίας.....	219
4.6	Διασπορά Μετοχών	219
4.7	Σύμβουλος Έκδοσης	219
4.8	Δαπάνες Έκδοσης	219
	Παράρτημα	221
	Ετησία Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015	

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 αναφορικά με την εισαγωγή των κινητών αξιών της εταιρίας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» στο Χρηματιστήριο Αθηνών και αναφορικά με την εν λόγω εταιρία. 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 «Δεν συντρέχει».

Ενότητα Α — Εισαγωγή και προειδοποιήσεις		
A.1	<p><i>Προειδοποίηση:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου.- Ο επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε απόφασή του να επενδύσει σε κινητές αξίες στη μελέτη του Ενημερωτικού Δελτίου στο σύνολό του,- 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- αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το Περιληπτικό Σημείωμα, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε μετάφρασής του αλλά μόνον εάν το Περιληπτικό Σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές, όταν διαβάζεται μαζί με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, ή δεν παρέχει, όταν διαβάζεται με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, κύριες πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες.	
A.2	<p><i>Συναίνεση:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Συναίνεση του εκδότη ή του προσώπου που είναι υπεύθυνο για τη σύνταξη του ενημερωτικού δελτίου όσον αφορά τη χρήση του ενημερωτικού δελτίου για μεταγενέστερη μεταπώληση ή τελική τοποθέτηση κινητών αξιών από χρηματοοικονομικούς διαμεσολαβητές.- Αναφορά της περιόδου προσφοράς εντός της οποίας μπορεί να γίνει μεταγενέστερη μεταπώληση ή τελική τοποθέτηση κινητών αξιών από χρηματοοικονομικούς διαμεσολαβητές και στους οποίους παρέχεται συναίνεση για τη χρήση του ενημερωτικού δελτίου.- Άλλοι σαφείς και αντικειμενικοί όροι που συνοδεύουν τη συναίνεση και είναι συναφείς για τη χρήση του ενημερωτικού δελτίου.- Ανακοίνωση με έντονους χαρακτήρες με την οποία ενημερώνονται οι επενδυτές ότι πρόκειται να παρασχεθούν πληροφορίες για τους όρους και τις προϋποθέσεις της προσφοράς από οποιονδήποτε χρηματοοικονομικό διαμεσολαβητή κατά τη στιγμή πραγματοποίησης της εν λόγω προσφοράς από τον χρηματοοικονομικό διαμεσολαβητή.	Δεν ισχύει.

Ενότητα Β — Εκδότης και ενδεχόμενος εγγυητής		
B.1	Νόμιμη και εμπορική επωνυμία του εκδότη.	Η νόμιμη επωνυμία του εκδότη είναι «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός της τίτλος «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.» (εφεξής «Εταιρία»). Για τις διεθνείς συναλλαγές της, η επωνυμία της είναι «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY» και ο διακριτικός τίτλος της «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL REIC».
B.2	Έδρα και νομική μορφή του εκδότη, νομοθεσία βάσει της οποίας ενεργεί ο εκδότης και χώρα σύστασης.	Η Εταιρία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει την υπ' αριθμ. 5/604/06.12.2011 άδεια λειτουργίας της. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του ν. 2778/1999, κατόπιν έκδοσης της άδειας λειτουργίας, η Εταιρία συστάθηκε στις 22.03.2012. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-32 του ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει (εφεξής «Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π.»), καθώς και από τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 για τις ανώνυμες εταιρίες. Η έδρα της βρίσκεται στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής, επί της Μαρίνας Φλοίσβου (Κτίριο 4, Γρ. 1.02), 17561, όπου βρίσκεται το κτήριο των κεντρικών γραφείων της. Η Εταιρία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 120108101000 και η διάρκειά της έχει οριστεί μέχρι την 22.03.2062.
B.3	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.	Η Εταιρία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως αυτός εκάστοτε ισχύει, δεδομένου ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα αποτελεί τον αποκλειστικό σκοπό της Εταιρίας, μη επιτρεπόμενης της άσκησης, είτε κατά κύριο λόγο, είτε δευτερευόντως, οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, με εξαίρεση την απόκτηση κινητών και ακινήτων που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της, καθώς και τη διενέργεια των αναγκαίων και απαραίτητων πράξεων διαχείρισης της περιουσίας της. Η Εταιρία έχει, επίσης, αδειοδοτηθεί σύμφωνα με το ν. 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση (υπ' αρ. 6/760/14.07.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς). Την 31.12.2015, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας αποτελείτο από 17 ακίνητα στην Ελλάδα, τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως καταστήματα και γραφειακοί χώροι, με Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (εφεξής «Μ.Ε.Ε.») περίπου 19.715,0 τ.μ. και συνολική εκτιμηθείσα αξία ύψους €54.413 χιλ.
B.4α	Περιγραφή των σημαντικότερων πρόσφατων τάσεων που επηρεάζουν τον εκδότη και των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται.	Λαμβάνοντας υπόψη τις διαμορφωθείσες τάσεις κατά τη χρήση 2015, καθώς και την απόκτηση, εντός του Νοεμβρίου 2015, ενός ακινήτου για επενδυτική χρήση το οποίο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης στην Αθήνα, και αφετέρου την απόκτηση, στις 12.07.2016, ενός επιπλέον ακινήτου για επενδυτική χρήση, το οποίο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Μαιάνδρου και Πετρακογιώργη στο Ηράκλειο Κρήτης, η Εταιρία εκτιμά ότι, κατά τη χρήση 2016, τα συνολικά έσοδα από μισθώματα αναμένεται να συνεχίσουν να παρουσιάζουν τη μέχρι σήμερα καταγραφείσα αυξητική πορεία τους λόγω του ότι α) η Alpha Bank αποτελεί το βασικότερο μισθωτή της Εταιρίας, καθώς τα έσοδα από μισθώματα που προήλθαν από αυτήν για τις χρήσεις 2013, 2014 και 2015 αντιπροσώπευαν το 99,5%, 98,8% και 85,9% των συνολικών εσόδων, αντίστοιχα, β) οι συμβάσεις μίσθωσης με την Alpha Bank έχουν 20ετή διάρκεια από την έναρξή τους, με δικαίωμα παράτασης (από την πλευρά της Alpha Bank) για δύο βετίες

κατόπιν έγγραφης συμφωνίας με την Εταιρία, γ) η Alpha Bank έχει παραιτηθεί από το δικαίωμα να καταγγείλει τις ως άνω μισθώσεις, για οποιονδήποτε λόγο, για τα πρώτα 15 χρόνια από την έναρξη αυτών, ήτοι μέχρι την 27.03.2027, και δ) η μεσοσταθμική αύξηση των εσόδων από μισθώματα είναι 3,05% ετησίως, βάσει των ετήσιων ποσοστών αναπροσαρμογής που ορίζονται από τις μισθωτικές συμβάσεις.

Η πληρότητα των ακινήτων την 31.12.2016 εκτιμάται ότι θα παραμείνει ουσιαστικά αμετάβλητη σε σχέση με την 31.12.2015, ημερομηνία κατά την οποία έχει δημοσιευθεί η πλέον πρόσφατη Κατάσταση Επενδύσεων, οπότε και ανήλθε σε 91% ως προς τη Μ.Ε.Ε. Από την 31.12.2015 και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπήρξαν ουσιαστικές μεταβολές στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου, επομένως το ποσοστό πληρότητας ως προς τη Μ.Ε.Ε. εξακολουθεί να ανέρχεται σε 91%.

Τα οργανικά έξοδα της Εταιρίας αναμένεται ότι θα παραμείνουν ουσιαστικά αμετάβλητα σε σχέση με την 31.12.2015 και, συνεπώς, η εν λόγω μεταβολή δεν θα επηρεάσει τα αποτελέσματα της χρήσης 2016.

Το καθαρό προς διανομή αποτέλεσμα της χρήσης αναμένεται να επηρεαστεί αφενός αρνητικά κυρίως από την αύξηση της φορολογίας των ανώνυμων εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και αφετέρου θετικά από την αύξηση των εσόδων από αναπροσαρμογές μισθωμάτων υφιστάμενων μισθώσεων και από νέα μισθώματα, εφόσον η Εταιρία προβεί σε αγορές ακινήτων στο 2ο εξάμηνο του 2016. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι το καθαρό προς διανομή αποτέλεσμα της χρήσης θα μειωθεί σε σχέση με τη χρήση 2015 κατά το ποσό της αύξησης της φορολογίας.

Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρίας της 31.12.2015, το ποσοστό συμμετοχής των επενδύσεων σε ακίνητα επί του συνόλου του ενεργητικού της ανέρχεται σε 68,43% και η Εταιρία έχει δεσμευθεί ότι θα καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για την ικανοποίηση του προβλεπόμενου ελάχιστου ποσοστού επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ήτοι 80%, και αναμένεται ότι το εν λόγω ποσοστό θα επιτευχθεί μετά από νέες αγορές μέχρι το τέλος της χρήσης 2016. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, εκτιμώντας τις γενικότερες συνθήκες της αγοράς, αποδέχτηκε την υπ' αριθ. πρωτ. ΕΚ 5750/16.5.2016 απαντητική επιστολή της Εταιρίας, σχετικά με το ποσοστό επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, και επισήμανε στην Εταιρία την έγγραφη δέσμευσή της για την προσαρμογή της στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει, το αργότερο έως το τέλος 2016. Ήδη, η Εταιρία τον Ιούλιο του 2016 προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης. Μετά την εν λόγω απόκτηση και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, σύμφωνα με την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της (εφεξής η «Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου»), το ποσοστό της συμμετοχής των επενδύσεων σε ακίνητα επί του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρίας παραμένει στα ίδια περίπου επίπεδα.

Σημειώνεται ότι από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας με καταβολή μετρητών, καλυπτόμενη με ιδιωτική τοποθέτηση (δηλαδή μέσω διαδικασίας που δεν αποτελεί δημόσια προσφορά κατά την έννοια του ν. 3401/2005) στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις εξαιρέσεις και τις προϋποθέσεις του ν. 3401/2005, και ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2 εδ. α) (προσφορά κινητών αξιών, η οποία απευθύνεται μόνον σε ειδικούς επενδυτές) και γ) (προσφορά κινητών αξιών η οποία απευθύνεται σε επενδυτές οι οποίοι αποκτούν κινητές αξίες με συνολική αξία τουλάχιστον εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ ανά

		<p>επενδυτή) του ν. 3401/2005 (εφεξής η «Ιδιωτική Τοποθέτηση»), σύμφωνα με την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, η Εταιρία άντλησε €14.490 χιλ., τα οποία θα διαθέσει εντός των επόμενων 24 μηνών σε νέες επενδύσεις. Σημειώνεται ότι οι δαπάνες έκδοσης θα καταβληθούν από τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, πέραν των αναφερομένων παραπάνω, δεν υφίσταται γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός, που ευλόγως αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρίας κατά την τρέχουσα χρήση.</p>																		
B.5	<p>Εάν ο εκδότης είναι μέλος ομίλου, περιγραφή του ομίλου και της θέσης που κατέχει σε αυτόν ο εκδότης.</p>	<p>Η Εταιρία ελέγχεται από την Ajolico Trading Limited, η οποία κατέχει το 71,4% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της. Σημειώνεται ότι η Ajolico Trading Limited δεν συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο άλλης εταιρίας εκτός της Εταιρίας και, επομένως, η Εταιρία είναι η μοναδική η οποία ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις της με τη μέθοδο ολικής ενοποίησης. Η Ajolico Trading Limited ιδρύθηκε το 2011 και συστάθηκε ως Ιδιωτική Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης με Μετοχές, σύμφωνα με το κυπριακό δίκαιο. Η έδρα της βρίσκεται στη Λευκωσία της Κύπρου (αριθμός εγγραφής 284633). Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας, η τελευταία δεν συμμετέχει σε επιχειρήσεις ή σε άλλη εταιρία ή κεφάλαιο οποιασδήποτε μορφής και, ως εκ τούτου, δεν έχει υποχρέωση σύνταξης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.</p> <p>Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μοναδική δραστηριότητα της Ajolico Trading Limited αποτελεί η συμμετοχή της στην Εταιρία. Ωστόσο, σύμφωνα με τον καταστατικό σκοπό της, η Ajolico Trading Limited, δύναται, μεταξύ άλλων, να αποκτά και να κατέχει μετοχές, κινητές αξίες κτλ. που έχουν εκδοθεί από οποιαδήποτε εταιρία, καθώς και να αποκτά ή κατέχει, εκμισθώνει, κατασκευάζει, συντηρεί και διαχειρίζεται ακίνητη περιουσία οποιουδήποτε είδους και τύπου. Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Ajolico Trading Limited κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:</p> <table border="1" data-bbox="553 1213 1523 1507"> <thead> <tr> <th colspan="3">Μετοχική Σύνθεση Ajolico Trading Limited</th> </tr> <tr> <th>Μέτοχοι</th> <th>Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)</th> <th>% Συμμετοχής</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς ⁽¹⁾</td> <td>10.667</td> <td>33,3%</td> </tr> <tr> <td>Παναγιώτα Χαλικιά ⁽²⁾</td> <td>10.667</td> <td>33,3%</td> </tr> <tr> <td>Ελένη Χαλικιά</td> <td>10.666</td> <td>33,3%</td> </tr> <tr> <td>Σύνολο:</td> <td>32.000</td> <td>100,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία.</p> <p>Σημείωση (1): Ο κ. Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς είναι Πρόεδρος του Δ.Σ. και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας και κατέχει το 3,6% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.</p> <p>Σημείωση (2): Η κα Παναγιώτα Χαλικιά είναι Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας.</p> <p>Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με δήλωσή τους, οι μέτοχοι της Ajolico Trading Limited δεν κατέχουν έμμεσα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρία (κατά την έννοια του άρθρου 10 του ν. 3556/2007), η Ajolico Trading Limited δεν ελέγχεται (κατά την έννοια του ν. 3556/2007) από κάποιο φυσικό πρόσωπο και δεν υφίσταται συμφωνία μεταξύ των μετόχων της για τη συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.</p>	Μετοχική Σύνθεση Ajolico Trading Limited			Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής	Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς ⁽¹⁾	10.667	33,3%	Παναγιώτα Χαλικιά ⁽²⁾	10.667	33,3%	Ελένη Χαλικιά	10.666	33,3%	Σύνολο:	32.000	100,0%
Μετοχική Σύνθεση Ajolico Trading Limited																				
Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής																		
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς ⁽¹⁾	10.667	33,3%																		
Παναγιώτα Χαλικιά ⁽²⁾	10.667	33,3%																		
Ελένη Χαλικιά	10.666	33,3%																		
Σύνολο:	32.000	100,0%																		

		<p>Τα βασικά οικονομικά μεγέθη του ομίλου της Ajolico Trading Limited παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα:</p> <table border="1" data-bbox="544 279 1510 441"> <thead> <tr> <th colspan="3">Βασικά ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη Ajolico Trading Limited</th> </tr> <tr> <th>(σε χιλ. €)</th> <th>31.12.2014</th> <th>31.12.2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Κέρδη/(ζημιές) χρήσεως</td> <td>4.799</td> <td>8.102</td> </tr> <tr> <td>Σύνολο Ενεργητικού</td> <td>71.760</td> <td>79.517</td> </tr> <tr> <td>Ίδια Κεφάλαια</td> <td>40.194</td> <td>48.296</td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.</p> <p>Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015, που έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Α. όπως υιοθετήθηκαν από την Ε.Ε. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.</p>	Βασικά ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη Ajolico Trading Limited			(σε χιλ. €)	31.12.2014	31.12.2015	Κέρδη/(ζημιές) χρήσεως	4.799	8.102	Σύνολο Ενεργητικού	71.760	79.517	Ίδια Κεφάλαια	40.194	48.296
Βασικά ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη Ajolico Trading Limited																	
(σε χιλ. €)	31.12.2014	31.12.2015															
Κέρδη/(ζημιές) χρήσεως	4.799	8.102															
Σύνολο Ενεργητικού	71.760	79.517															
Ίδια Κεφάλαια	40.194	48.296															
B.6	<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 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>Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, ανέρχεται στο ποσό των €42.000.000, διαιρούμενο συνολικά σε 10.500.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €4,0 εκάστη.</p> <p>Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας με ημερομηνία 12.07.2016:</p> <table border="1" data-bbox="557 800 1516 1073"> <thead> <tr> <th>Μέτοχοι</th> <th>Μετοχική Σύνθεση Εταιρίας Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)</th> <th>% Συμμετοχής</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ajolico Trading Limited ⁽¹⁾</td> <td>7.500.000</td> <td>71,4%</td> </tr> <tr> <td>Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς</td> <td>375.000</td> <td>3,6%</td> </tr> <tr> <td>Λοιποί Μέτοχοι (<5%)</td> <td>2.625.000</td> <td>25,0%</td> </tr> <tr> <td>Σύνολο:</td> <td>10.500.000</td> <td>100,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Πηγή: Μετοχολόγιο της 12.07.2016.</p> <p>Σημείωση (1): Οι μέτοχοι της δεν κατέχουν έμμεσα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρία (κατά την έννοια του άρθρου 10 του ν. 3556/2007), ενώ η Ajolico Trading Limited δεν ελέγχεται κατά την έννοια του ν. 3556/2007 από κάποιο φυσικό πρόσωπο. Δεν υφίσταται συμφωνία μεταξύ των μετόχων της για την συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.</p> <p>Η Εταιρία ελέγχεται άμεσα από την Ajolico Trading Limited, η οποία κατέχει το 71,4% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Πέραν της Ajolico Trading Limited, κανείς εκ των λοιπών μετόχων δεν ασκεί τον άμεσο ή έμμεσο έλεγχο της Εταιρίας.</p>	Μέτοχοι	Μετοχική Σύνθεση Εταιρίας Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής	Ajolico Trading Limited ⁽¹⁾	7.500.000	71,4%	Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς	375.000	3,6%	Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.625.000	25,0%	Σύνολο:	10.500.000	100,0%
Μέτοχοι	Μετοχική Σύνθεση Εταιρίας Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής															
Ajolico Trading Limited ⁽¹⁾	7.500.000	71,4%															
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς	375.000	3,6%															
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.625.000	25,0%															
Σύνολο:	10.500.000	100,0%															
B.7	<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</p>	<p>Οι ακόλουθες επιλεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας έχουν εξαχθεί α) για την υπερδωδεκάμηνη χρήση 2013 από τα συγκριτικά στοιχεία των ελεγμένων ετήσιων δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014 βάσει Δ.Π.Χ.Α., β) για τη χρήση 2014 από τα συγκριτικά στοιχεία των ελεγμένων ετήσιων δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας της χρήσης 2015 βάσει Δ.Π.Χ.Α., και γ) για τη χρήση 2015 από τις ελεγμένες ετήσιες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας της χρήσης 2015 βάσει Δ.Π.Χ.Α..</p> <p>Σημειώνεται ότι η παράθεση των οικονομικών στοιχείων της χρήσης 2014 στους κάτωθι πίνακες έχει γίνει βάσει των αναδιατυπωμένων στοιχείων για τη χρήση 2014, όπως αυτά απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία.</p>															

ισολογισμών τέλους χρήσεως είναι αρκετή για να πληρούται η απαίτηση περί 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

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται, συνοπτικά, η εξέλιξη των αποτελεσμάτων της Εταιρίας από τη σύστασή της, ήτοι την 22.03.2012 μέχρι και τη λήξη της χρήσης 2015, ήτοι την 31.12.2015. Λόγω του ότι η χρήση 2013 είναι υπερδωδεκάμηνη και αφορά περίπου 20 μήνες, ενώ οι χρήσεις 2014 και 2015 είναι δωδεκάμηνες, η σύγκριση των μεγεθών της πρώτης χρήσης με τις μεταγενέστερες, του κατωτέρω πίνακα, δεν είναι εφικτή.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα από μισθώματα	6.168	3.728	4.406
Σύνολο κύκλου εργασιών	6.168	3.728	4.406
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	552	(313)	2.597
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(74)	(201)	(259)
Μικτά Κέρδη	6.646	3.215	6.744
Λοιπά λειτουργικά αποτελέσματα ⁽¹⁾	(690)	(298)	(249)
Λειτουργικά κέρδη	5.956	2.917	6.495
Συναλλαγματικές διαφορές ταμειακών διαθεσίμων	(1.111)	2.100	2.103
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	(630)	(127)	(326)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	4.216	4.890	8.273
Φόροι	(318)	(86)	(81)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	3.898	4.805	8.192
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	12	15	26

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημείωση (1): Το κονδύλι «Λοιπά λειτουργικά αποτελέσματα» για τη χρήση 2013 περιλαμβάνει τα κονδύλια «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού», «Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων», «Δαπάνες ιδρύσεως» και «Λοιπά έσοδα και έξοδα». Για τη χρήση 2014 περιλαμβάνει τα κονδύλια «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού», «Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων» και «Λοιπά έξοδα». Για τη χρήση 2015 περιλαμβάνει τα κονδύλια «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» και «Λοιπά έξοδα».

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας, κατά την εξεταζόμενη περίοδο, προέρχεται αποκλειστικά από έσοδα από μισθώματα και διαμορφώθηκε σε €6.168 χιλ. κατά την υπερδωδεκάμηνη περίοδο 22.03.2012-31.12.2013, σε €3.728 χιλ. κατά τη χρήση 2014 και σε €4.406 χιλ. κατά τη χρήση 2015, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 18,2% την περίοδο 2014-2015.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας, κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση, περιελάμβανε δεκατέσσερα (14) ακίνητα, ενώ την 31.12.2014 περιελάμβανε δεκαέξι (16) ακίνητα λόγω της απόκτησης από την Εταιρία δύο (2) νέων ακινήτων την 22.10.2014 και την 22.12.2014. Τα δύο νέα ακίνητα, ωστόσο, συνεισέφεραν στον κύκλο εργασιών της χρήσης 2015, και όχι της χρήσης 2014, καθώς αποκτήθηκαν στο τέλος της χρήσης 2014. Το χαρτοφυλάκιο

		<p>της Εταιρίας την 31.12.2015 περιελάμβανε δεκαεπτά (17) ακίνητα λόγω της απόκτησης από την Εταιρία ακινήτου την 25.11.2015, το οποίο ήταν κενό και δεν συνεισέφερε στον κύκλο εργασιών της χρήσης 2015.</p> <p>Τα εν λόγω έσοδα είναι κυρίως αποτέλεσμα της μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης των ακινήτων επένδυσης στην Alpha Bank. Η Alpha Bank αποτελεί το βασικότερο μισθωτή της Εταιρίας, καθώς τα έσοδα από μισθώματα, που προήλθαν από αυτήν, ανήλθαν σε €6.140 χιλ. για την υπερδωδεκάμηνη χρήση, σε €3.685 χιλ. για τη χρήση 2014 και σε €3.783 χιλ. για τη χρήση 2015, αντιπροσωπεύοντας το 99,54%, 98,84% και 85,85%, αντίστοιχα, των συνολικών εσόδων από μισθώματα.</p> <p>Οι μεταβολές από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε κέρδη ύψους €552 χιλ. για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, σε ζημιές ύψους €313 χιλ. για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 και σε κέρδη ύψους €2.597 χιλ. για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015. Τα κέρδη αποτίμησης του 2015 εξηγούνται:</p> <ul style="list-style-type: none"> • κατά 67% από την αύξηση της αποτίμησης του ακινήτου επί των οδών 25ης Αυγούστου 66 και Αρκολέοντος, του Δήμου Ηρακλείου στην Κρήτη, το οποίο αποτιμήθηκε €12.444 χιλ. στις 31.12.2015 έναντι αξίας αποτίμησης €10.695 χιλ. στις 31.12.2014, δηλαδή €1.749 χιλ. υψηλότερα. Για το συγκεκριμένο ακίνητο, ο συντελεστής προεξόφλησης παρούσας αξίας μειώθηκε από 10,7% το 2014 σε 9,5% το 2015, καθώς ελήφθη σοβαρά υπόψη από τον ορκωτό εκτιμητή η υπομίσθωση του ακινήτου, εντός του 2015, από την Alpha Bank στη διεθνή αλυσίδα ένδυσης H&M, η φερεγγυότητα της οποίας προσδίδει μεγαλύτερη ασφάλεια στη συναλλαγή και η οποία πραγματοποιήθηκε σε ποσό πολύ μεγαλύτερο συγκριτικά με το μέσο όρο μισθώσεων στην περιοχή, ακριβώς λόγω της ιδιαίτερα πλεονεκτικής θέσης του εν λόγω ακινήτου. Επιπρόσθετα, το εύλογο μηνιαίο μίσθωμα αγοράς αυξήθηκε από €48.053 σε €53.122, την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2015, • κατά 16% οφείλεται στην αγορά του ακινήτου, που βρίσκεται στην οδό Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης του Δήμου Αθηναίων, το οποίο είχε αξία κτήσης €847 χιλ. και αποτιμήθηκε €1.256 χιλ. στις 31.12.2015 (€409 χιλ. υπεραξία). Σημειώνεται ότι η Εταιρία απέκτησε το εν λόγω ακίνητο σε τιμή χαμηλότερη από την εκτιμηθείσα αξία, καθώς η καταβολή του τιμήματος πραγματοποιήθηκε στο εξωτερικό, εξασφαλίζοντας για το λόγο αυτό σημαντική έκπτωση από τον πωλητή, εξαιτίας του ότι στην Ελλάδα οι καταθέσεις υπόκεινται σε capital controls, και • κατά 17% λόγω των εκτιμητικών αυξομειώσεων στα υπόλοιπα ακίνητα της Εταιρίας, εξαιτίας των κατά περίπτωση ακινήτων και κατά τόπους αλλαγών σε πληρωτέα μισθώματα, αγοραία μισθώματα, συντελεστές προεξόφλησης παρούσας αξίας και συντελεστές ετήσιας απόδοσης στη λήξη των ισχυουσών μισθώσεων. <p>Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρίας ανήλθαν σε €4.216 χιλ., €4.890 χιλ. και €8.273 χιλ. κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, τη χρήση 2014 και τη χρήση 2015, αντίστοιχα. Η σημαντική αύξηση, που παρουσιάστηκε στα κέρδη προ φόρων τη χρήση 2015 σε σχέση με τη χρήση 2014, οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αποτύπωση κερδών αποτίμησης από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €2.597 χιλ., καθώς και στα πρόσθετα δωδεκάμηνα έσοδα ύψους €580.093 από την επέκταση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα, λόγω των ακινήτων που</p>
--	--	--

αποκτήθηκαν τους δύο τελευταίους μήνες του 2014. Τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση ανήλθαν σε €3.898 χιλ. έναντι €4.805 χιλ. για τη χρήση 2014 και €8.192 χιλ. για τη χρήση 2015.

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζονται τα συνοπτικά στοιχεία της κατάστασης οικονομικής θέσης της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013, 31.12.2014 και 31.12.2015:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	46.124	50.985	54.427
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20.922	20.775	25.088
Σύνολο ενεργητικού	67.045	71.760	79.515
Καθαρή Θέση			
Σύνολο καθαρής θέσης	35.398	40.203	48.308
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους	5	5	5
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	30.928	30.596	30.064
Μακροπρόθεσμες Εγγυήσεις	-	39	39
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	30.934	30.640	30.108
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	401	436	627
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ⁽¹⁾	313	481	472
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	714	917	1.099
Σύνολο παθητικού	31.647	31.557	31.207
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	67.045	71.760	79.515

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

Σημείωση (1): Το κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνει τα εξής κονδύλια: Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις, Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Την 31.12.2014, το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας αυξήθηκε κατά 7,0% σε σχέση με την 31.12.2013 και διαμορφώθηκε σε €71.760 χιλ., κυρίως λόγω της μη διανομής μερίσματος. Την 31.12.2015, το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας παρουσίασε αύξηση κατά 10,8% σε σχέση με την 31.12.2014, η οποία οφείλεται στην αύξηση του υπολοίπου του λογαριασμού «Επενδύσεις σε Ακίνητα», λόγω των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα.

Το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρίας παρέμεινε σταθερό, καθώς ανήλθε σε €31.647 χιλ. την 31.12.2013, έναντι €31.557 χιλ. την 31.12.2014 και €31.207 χιλ. την 31.12.2015, μειωμένο κατά τα χρεολύσια του ομολογιακού της δανείου.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Επενδύσεις σε Ακίνητα» διαμορφώθηκε την 31.12.2013 σε €46.106 χιλ. έναντι €50.970 χιλ. την 31.12.2014 και €54.413 χιλ. την 31.12.2015, παρουσιάζοντας αύξηση 10,5% την περίοδο 2013 - 2014 και αύξηση 6,8% κατά την περίοδο 2014 - 2015. Η αύξηση του εν λόγω λογαριασμού την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013, οφείλεται στην απόκτηση από την Εταιρία δύο (2) νέων ακινήτων εντός της χρήσης 2014. Η αύξηση του εν λόγω λογαριασμού, την 31.12.2015 σε σχέση με την 31.12.2014, οφείλεται στην καταγραφή κερδών αποτίμησης από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα και στην απόκτηση ενός ακινήτου 349,38 τ.μ στη διασταύρωση των οδών Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγύλλης στην Αθήνα, το οποίο αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €825 χιλ.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού, που κατά κύριο λόγο αποτελείται από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, αλλά και από χρηματοοικονομικά στοιχεία προς άμεση πώληση, διαμορφώθηκε σε €20.922 χιλ. την 31.12.2013, €20.775 χιλ. την 31.12.2014 (όντας ουσιωδώς αμετάβλητα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση) και €25.088 χιλ. την 31.12.2015. Η αύξηση κατά 20,8% την περίοδο 2014-2015 οφείλεται σε συναλλαγματικά κέρδη αποτίμησης σε ξένο νόμισμα και στα κέρδη μετά από φόρους της προηγούμενης χρήσης λόγω μη διανομής μερίσματος στους μετόχους.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρίας ανήλθε σε €316 χιλ. την 31.12.2015, έναντι €324 χιλ. την 31.12.2014 και €36 χιλ. την 31.12.2013.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας, την 31.12.2015, ανήλθαν σε €30.691 χιλ. έναντι €31.032 χιλ. την 31.12.2014 και αφορούν σε μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο 15ετούς διάρκειας, ποσού €31.500 χιλ., το οποίο εξέδωσε η Εταιρία και καλύφθηκε από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και την Εμπορική Τράπεζα (Κύπρου) ΛΤΔ (νυν Alpha Bank και την Alpha Bank Cyprus Ltd, αντίστοιχα) βάσει της από 09.05.2012 σύμβασης. Το εν λόγω δάνειο φέρει επιτόκιο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου 1,60%.

Ακολουθως, παρατίθενται συγκεκριμένα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α., συμπεριλαμβανομένων της εσωτερικής λογιστικής αξίας («Net Asset Value» – «NAV»), του κέρδους προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων («EBITDA») και του κεφαλαίου από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds From Operations – «FFO»).

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.-31.12.2014	01.01.-31.12.2015
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) ⁽¹⁾	5.966	2.918	6.497
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from operations - FFO) ⁽²⁾	4.585	2.708	3.205

*Τυχόν αποκλίσεις στα πηλίκα από τις διαιρέσεις των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Σημείωση (1): Ως EBITDA, η Διοίκηση της Εταιρίας ορίζει τα καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεων ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων και αρνητικών συναλλαγματικών διαφορών ταμειακών διαθεσίμων (ή μείον των θετικών συναλλαγματικών διαφορών) και πλέον των φόρων.

Σημείωση (2): Ως FFO, η Διοίκηση της Εταιρίας ορίζει τα καθαρά κέρδη χρήσης πλέον των αποσβέσεων των ενσώματων ακινητοποιήσεων, των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων, των αρνητικών συναλλαγματικών διαφορών των ταμειακών διαθεσίμων (ή μείον των θετικών συναλλαγματικών διαφορών), των προβλέψεων για

αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου, των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (ή μείον των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία), της αύξησης των υποχρεώσεων (πλην των τραπεζών) και μείον των καταβληθέντων τόκων και της αύξησης των εμπορικών και λουτών απαιτήσεων.

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Ως NAV, η Διοίκηση της Εταιρίας ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων. Κατά την 31.12.2015, την 31.12.2014 και την 31.12.2013, το NAV υπολογίζεται ως το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων ύψους €48.308 χιλ., €40.203 χιλ. και €35.398 χιλ., αντίστοιχα. Το NAV ανά μετοχή την 31.12.2015, την 31.12.2014 και την 31.12.2013 ανήλθε σε €153, €128 και €112, αντίστοιχα, υπολογιζόμενο με βάση τα ως άνω Ιδια Κεφάλαια και το συνολικό αριθμό μετοχών, ήτοι 315.000. Σημειώνεται ότι, κατά την ημερομηνία πιστοποίησης της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου (12.07.2015), το NAV ανά μετοχή ανέρχεται σε €5,98, υπολογιζόμενο με βάση τη διαμορφωθείσα εσωτερική λογιστική αξία ύψους €62.798 χιλ. (που δεν περιλαμβάνει τα αποτελέσματα της περιόδου 01.01.-12.07.2016) και το συνολικό αριθμό μετοχών, ήτοι 10.500.000 μετοχές, όπως προέκυψαν μετά τη μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης των μετοχών από €100,0 σε €4,0 και την ως άνω ολοκληρωθείσα Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται, συνοπτικά, οι ταμειακές ροές της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013, 31.12.2014 και 31.12.2015:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.-31.12.2014	01.01.-31.12.2015
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	4.585	2.708	3.205
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(45.273)	(4.764)	(4.870)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	62.712	(284)	(332)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α)+(β)+(γ)	22.024	(2.340)	(1.998)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	-	20.913	20.674
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα	(1.111)	2.100	2.103
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	20.913	20.674	20.779

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

B.8	Επιλεγμένες κύριες άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες, προσδιοριζόμενες ως τέτοιες. 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.9	Όταν γίνεται πρόβλεψη ή εκτίμηση κερδών, δηλώνεται το ποσό.	Δεν συντρέχει.
B.10	Περιγραφή της φύσης τυχόν επιφυλάξεων στην έκθεση ελέγχου για τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες	Δεν συντρέχει.
B.11	Εάν το κεφάλαιο κίνησης του εκδότη δεν επαρκεί για τις τρέχουσες απαιτήσεις του εκδότη πρέπει να συμπεριληφθεί επεξήγηση.	Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας για τους επόμενους 12 μήνες επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές της.
Ενότητα Γ – Κινητές αξίες Παραρτήματα		
Γ.1	Περιγραφή του είδους και της κατηγορίας των κινητών αξιών που προσφέρονται ή/και εισάγονται προς διαπραγμάτευση, συμπεριλαμβανομένου οποιουδήποτε αριθμού αναγνώρισης κινητών αξιών.	Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές, ονομαστικές, αδιαίρετες και εκπεφρασμένες σε Ευρώ. Οι προαναφερθέντες τίτλοι, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας, θα καταστούν άυλοι μετά την εισαγωγή τους στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το Χ.Α.). Σημειώνεται ότι η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. θα είναι ο άυλος τίτλος μιας (1) κοινής ονομαστικής μετοχής.
Γ.2	Νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένες οι κινητές αξίες.	Οι μετοχές της Εταιρίας μετά την εισαγωγή τους στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. (εφεξής η «Εισαγωγή») θα διαπραγματεύονται σε Ευρώ.
Γ.3	Ο αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και έχουν ολοσχερώς εξοφληθεί, και των μετοχών που εκδόθηκαν αλλά δεν έχουν εξοφληθεί. Η	Το ολοσχερώς καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, κατά την ημερομηνία του παρόντος, ανέρχεται στο ποσό των €42.000.000, διαιρούμενο συνολικά σε 10.500.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €4,0 εκάστη.

	ονομαστική αξία ανά μετοχή, ή αναφορά του γεγονότος ότι οι μετοχές δεν έχουν ονομαστική αξία.	
Γ.4	Περιγραφή των δικαιωμάτων που συνδέονται με τις κινητές αξίες.	Κάθε μετοχή της Εταιρίας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της, το οποίο δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπουν οι ισχύουσες διατάξεις.
Γ.5	Περιγραφή τυχόν περιορισμών στην ελεύθερη μεταβίβαση των κινητών αξιών.	Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα των τίτλων. Σημειώνεται ότι, ως προς την Ajolico Trading Limited, τη μέτοχο που συμμετέχει με ποσοστό μεγαλύτερο του πέντε τοις εκατό (5%) στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, επιτρέπεται να μεταβιβάσει κατά το πρώτο (1 ^ο) έτος μετά την Εισαγωγή μετοχές, που αντιστοιχούν κατ' ανώτατο όριο σε ποσοστό είκοσι πέντε (25%) του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας που κατέχει, σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.7 παρ. 1) του Κανονισμού του Χ.Α..
Γ.6	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 κινητές αξίες αποτελούν ή πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο διαπραγμάτευσης.	Το σύνολο των μετοχών της Εταιρίας, ήτοι 10.500.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση αποκλειστικά στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

Γ.7	Περιγραφή της μερισματικής πολιτικής.	<p>Για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, καθώς και για τις χρήσεις 2014 και 2015, η Εταιρία δεν διένειμε μέρισμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Καταστατικού και του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου.</p> <p>Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Καταστατικού της Εταιρίας, η Εταιρία διανέμει ετησίως στους μετόχους της το 75% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της.</p> <p>Μετά την Εισαγωγή, η Εταιρία προτίθεται να καταβάλλει μέρισμα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Καταστατικό και την ισχύουσα νομοθεσία και υπό την προϋπόθεση ότι η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάστασή της και η επιχειρηματική της πολιτική δεν θα επιβάλλει το σχηματισμό αποθεματικού. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί ή αν θα καταβληθεί μέρισμα στο μέλλον.</p> <p>Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εν λόγω εταιρίες υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών διανεμητέων κερδών τους. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του κ.ν. 2190/1920, ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρία με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.</p>
-----	---------------------------------------	--

Ενότητα Δ — Κίνδυνοι

Δ.1	Κύριες πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς κινδύνους που αφορούν ειδικά στον εκδότη ή στον τομέα δραστηριότητάς του.	<p>ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Οι δυσμενείς μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές εξελίξεις και η αβεβαιότητα που απορρέει από την ελληνική δημοσιονομική κρίση θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε περαιτέρω πτώση την αξία κατοικιών και άλλων ακινήτων. Οι παραπάνω παράγοντες ενδέχεται να έχουν αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρίας. • Το Τρίτο Πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής της ελληνικής οικονομίας εξακολουθεί να υπόκειται σε μια σειρά από προϋποθέσεις, ενώ η εφαρμογή του δεν μπορεί να εγγυηθεί την προσδοκώμενη επιστροφή της ελληνικής οικονομίας σε εδραιωμένη τροχιά βιώσιμης ανάπτυξης, με αποτέλεσμα τυχόν σημαντικά αρνητικές επιπτώσεις για την επιχειρηματική δραστηριότητα, για τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας. Επίσης, ενδεχόμενη έξοδος της Ελλάδας από το Ευρώ θα είχε μια σημαντικά αρνητική επίδραση στις δραστηριότητες της Εταιρίας, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματά της, συμπεριλαμβανομένου ενός υψηλότερου κόστους χρηματοδότησης και μιας υποτίμησης ή απομείωσης της αξίας ενός σημαντικού μέρους των περιουσιακών στοιχείων της.
-----	---	---

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

- Το μεγαλύτερο τμήμα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας (31.12.2015: 85% επί των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων) εκμισθώνεται σήμερα στην Alpha Bank, γεγονός που καθιστά τα έσοδα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας ευάλωτη σε περίπτωση καταγγελίας για σπουδαίο λόγο ή επαναδιαπραγμάτευσης ή αναπροσαρμογής των όρων των συμβάσεων μίσθωσης με τον εν λόγω μισθωτή, γεγονότα που θα επηρέαζαν αρνητικά τα έσοδα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας.
- Το μεγαλύτερο μέρος των εισοδημάτων της Εταιρίας προέρχεται από τις συμβάσεις μίσθωσης με την Alpha Bank και, κατά τούτο, τυχόν επιδείνωση της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Alpha Bank ενδέχεται να επηρεάσει τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας.
- Η Εταιρία είναι αντιμέτωπη με ανταγωνισμό στην αγορά ακινήτων και στην ανεύρεση ή διατήρηση υφισταμένων μισθωτών, γεγονός που δύναται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην ικανότητα της Εταιρίας να εξασφαλίσει, έγκαιρα και με ικανοποιητικό ύψος μισθωμάτων, μισθωτές για τα ακίνητα που αγοράζει αλλά και στη διατήρηση των υφισταμένων μισθωτών.
- Άσκηση ανταγωνιστικών δραστηριοτήτων από μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας και ελεγχόμενων από αυτά εταιριών, καθώς και μη τήρηση δεσμεύσεων περί ανταγωνισμού.
- Σε περίπτωση καθυστέρησης από πλευράς της Εταιρίας στην επιλογή και αγορά ακινήτων ή αδυναμίας εξεύρεσης καταλλήλων ακινήτων προς αγορά από την Εταιρία, ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς η χρηματοοικονομική απόδοσή της.
- Ακίνητα αποκτηθέντα κατά τα έτη 2014, 2015 και 2016, καθώς και ακίνητα που η Εταιρία στοχεύει να αποκτήσει, ενδέχεται να μην αποφέρουν τις αναμενόμενες αποδόσεις, με ενδεχόμενο να επηρεαστεί δυσμενώς η χρηματοοικονομική απόδοσή της.
- Οποιαδήποτε καθυστέρηση ή αδυναμία να ενσωματωθούν επιτυχώς μελλοντικές αποκτήσεις, κυρίως σε ακίνητα κατηγοριών διαφορετικών από τις υφιστάμενες στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας, ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στη λειτουργία και στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.
- Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρίας ενδέχεται να αυξηθούν δυσανάλογα σε σχέση με την αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλακίου της, με αρνητικό αποτέλεσμα στην κερδοφορία της.
- Η Εταιρία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημίες, το ύψος των οποίων υπερβαίνει ή δεν καλύπτεται από τις ασφαλιστικές αποζημιώσεις, γεγονός που θα είχε αρνητικό αντίκτυπο στη λειτουργία και την οικονομική θέση της Εταιρίας.
- Η διαχείριση των εγκαταστάσεων και ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης και της διαχείρισης μισθωτηρίων συμβολαίων και μισθωτικών σχέσεων, η οποία πραγματοποιείται είτε από την Εταιρία είτε από συνεργαζόμενους τρίτους, ενέχει μια σειρά από λειτουργικούς κινδύνους. Εάν η Εταιρία ή οι συνεργαζόμενοι τρίτοι δεν εκτιμήσουν επαρκώς την έκταση των εν λόγω κινδύνων ή αποτύχουν να εντοπίσουν τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που συνδέονται κάθε φορά με τη διαχείριση των ακινήτων ή δεν ανταπεξέλθουν επαρκώς στις ανάγκες που παρουσιάζονται κατά

περίπτωση, δύναται να υπάρξουν ποικίλες δυσμενείς επιπτώσεις με ουσιώδη αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας.

- Η Εταιρία για την επιτυχία των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην εμπειρία και την ειδικευση της Επενδυτικής Επιτροπής της και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της. Η απώλεια των υπηρεσιών οιαδήποτε εξ αυτών των μερών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας και, κατά συνέπεια, τη χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα.
- Η Εταιρία μπορεί να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα και μπορεί να υπόκειται σε επιπρόσθετους κινδύνους κατά την απόκτηση ακινήτων υπό κατασκευή, οι οποίοι θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική θέση και τα οικονομικά αποτελέσματά της.
- Η Εταιρία μπορεί να εξαγοράζει μερικώς ή ολικώς άλλες εταιρίες που διακρατούν ακίνητα ή να ιδρύει θυγατρικές που θα εξαγοράζουν ακίνητα (στην Ελλάδα ή το εξωτερικό), ή να εισφέρει ακίνητα σε εταιρίες ιδιοκτησίας της όπως μέσω απόσχισης κλάδου. Η λειτουργία σε επίπεδο ομίλου ενδέχεται να αυξήσει δυσανάλογα τα λειτουργικά έξοδα και τις υποχρεώσεις της Εταιρίας με δυσμενή χρηματοοικονομική επίδραση στα αποτελέσματά της.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΤΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

- Η Εταιρία υποχρεούται να τηρεί συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες και άλλους περιορισμούς (covenants), που επηρεάζουν ουσιαστικά τη λειτουργική της δραστηριότητα, γεγονός που ενδέχεται να επιφέρει αρνητικά αποτελέσματα στη χρηματοοικονομική της θέση.
- Ενέργειες συγκεκριμένων προσώπων (Ajolico Trading Limited και μέτοχοι αυτής) ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας.
- Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο της Εταιρίας, οι οποίοι δύναται να επηρεάσουν την χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας.
- Η δυνατότητα της Εταιρίας να δανειστεί από το εγχώριο τραπεζικό σύστημα έχει περιοριστεί σημαντικά, λόγω των προβλημάτων ρευστότητας που αντιμετωπίζουν οι τράπεζες, γεγονός που ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρίας να χρηματοδοτήσει μελλοντικές επενδύσεις. Το ενδεχόμενο αυτό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας.
- Η Εταιρία, στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, είναι εκτεθειμένη σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους που δύναται να έχουν αρνητική επίδραση στα αποτελέσματά της.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΥΝΔΕΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

- Η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρίας στην Ελλάδα την καθιστά εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά στην ελληνική αγορά ακινήτων. Πτώση της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας ή του ύψους των μισθωμάτων,

		<p>που εισπράττει η Εταιρία, θα επέφερε μείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας και επιδείνωση της χρηματοοικονομικής κατάστασής της.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει κινδύνους σε περίπτωση πραγματοποίησης επενδύσεων στη Ν.Α. Ευρώπη και σε άλλες χώρες, οι οποίοι θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας. • Τα μελλοντικά έσοδα από ακίνητη περιουσία και η μελλοντική αξία των επενδύσεων της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά από παράγοντες εγγενείς στην επένδυση σε ακίνητη περιουσία, οι οποίοι ενδέχεται να έχουν δυσμενή επίπτωση στη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας. • Οι μισθωτές της Εταιρίας ενδέχεται να καταγγείλουν τις συμβάσεις μίσθωσης ή να ζητήσουν μείωση του μισθώματος. Το ενδεχόμενο αυτό θα επηρέαζε αρνητικά το εισόδημα και, κατ'επέκταση, την κερδοφορία της Εταιρίας. • Ο έλεγχος σχετικά με την απόκτηση ενός ακινήτου ή μιας συμμετοχής σε εταιρία που επενδύει σε ακίνητα (νομικός, φορολογικός, τεχνικός και εκτίμησης αξίας) ενδέχεται να μην εντοπίσει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με το εν λόγω ακίνητο ή συμμετοχή και τις σχετικές υποχρεώσεις, γεγονός που δύναται να έχει ουσιώδη αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας. • Το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας αποτελείται από ακίνητα που στεγάζουν γραφειακούς χώρους και καταστήματα. Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, ως προς τις κατηγορίες των ακινήτων που περιλαμβάνει, ενέχει κινδύνους και ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων και τα αποτελέσματα της Εταιρίας. • Οι επενδύσεις της Εταιρίας σε ακίνητα που στεγάζουν γραφειακούς χώρους και καταστήματα ενέχουν σημαντικούς κινδύνους που δύναται να επηρεάσουν αρνητικά τα έσοδα, την αξία του χαρτοφυλακίου, την οικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρίας. • Η Εταιρία ενδέχεται να επιλέξει να προβεί σε επιλεκτικές επενδύσεις στον ξενοδοχειακό τομέα. Οι επενδύσεις σε ξενοδοχεία ενέχουν σημαντικούς κινδύνους και επηρεάζονται άμεσα από τον κλάδο του τουρισμού, με ενδεχόμενο να επηρεάσουν ουσιωδώς τη λειτουργία και τα αποτελέσματα της Εταιρίας. • Η κατανομή του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας σε συγκεκριμένες κατηγορίες ενδέχεται να αλλάξει στο μέλλον, μεταβολή που δύναται να επηρεάσει τα αποτελέσματα της Εταιρίας. • Η αποτίμηση της μελλοντικής αξίας της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας υπόκειται σε διακυμάνσεις και ενδέχεται να επηρεάσει την Καθαρή Αξία Ενεργητικού της Εταιρίας. • Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα και σε χώρες στις οποίες ενδέχεται η Εταιρία να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον, όπως η Ν.Α. Ευρώπη, έχει λιγότερα διαθέσιμα στοιχεία και δεδομένα αγοράς σε σχέση με ώριμες αγορές ακινήτων διεθνώς. Τα περιορισμένα διαθέσιμα στοιχεία και δεδομένα ενδέχεται να οδηγήσουν σε ανακριβή αποτίμηση της αξίας των ακινήτων, η οποία στη συνέχεια ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρίας.
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> • Η Ελλάδα δεν έχει κεντρικό κτηματολόγιο, γεγονός που καθιστά δυσχερή την απόδειξη ύπαρξης δικαιωμάτων επί των ακινήτων της Εταιρίας. Τυχόν έξοδα που ενδέχεται να επωμισθεί η Εταιρία σε περίπτωση διεκδικήσεων ή αμφισβήτησης της μεταβίβασης των ακινήτων της δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας. • Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί υπό ορισμένες συνθήκες, γεγονός το οποίο θα επηρέαζε αρνητικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τα αποτελέσματα της Εταιρίας. <p>ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΤΗ ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΚΑΙ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Οι φορολογικές διατάξεις που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. ή η ερμηνεία αυτών ενδέχεται να υποστούν σημαντικές τροποποιήσεις, που ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την οικονομική θέση και τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας, καθώς και το καθαρό ποσό του καταβλητέου μερίσματος στους μετόχους της. • Μη συμμόρφωση της Εταιρίας με τις συγκεκριμένες απαιτήσεις που απορρέουν από το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια των πλεονεκτημάτων του ειδικού φορολογικού πλαισίου που εφαρμόζεται στην Εταιρία και σε ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και στις αποδόσεις των επενδυτών. • Ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να περιορίσει την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα, γεγονός το οποίο θα επηρέαζε αρνητικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τα αποτελέσματα της Εταιρίας. <p>ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Η Εταιρία υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία και τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρίας ή/και μεταβολές του θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας. • Νόμοι, κανονισμοί και πρότυπα για την προστασία του περιβάλλοντος, της υγιεινής, της ασφάλειας και του πολεοδομικού σχεδιασμού ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρία στον κίνδυνο σημαντικών και μη αναμενόμενων εξόδων και υποχρεώσεων και να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρίας.
Δ.3	Κύριες πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς κινδύνους που αφορούν ειδικά στις κινητές αξίες.	<ul style="list-style-type: none"> • Ο πλειοψηφών μέτοχος έχει τη δυνατότητα να ασκεί σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων, τα οποία απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης και ενδέχεται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές του κατά τρόπο με τον οποίο δεν θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι. Αυτή η συγκέντρωση μετοχών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την εμπορευσιμότητα και τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών ή να καθυστερήσει ή να εμποδίσει μία αλλαγή ελέγχου, η οποία άλλως θα ήταν επωφελής για τους μετόχους. • Το Χρηματιστήριο Αθηνών παρουσιάζει χαμηλότερη ρευστότητα και μεγαλύτερη μεταβλητότητα από άλλα μεγάλα χρηματιστήρια. • Οι μετοχές της Εταιρίας δεν έχουν αποτελέσει αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε

		<p>οργανωμένη αγορά στο παρελθόν και είναι κατανεμημένες σε περιορισμένο αριθμό επενδυτών, και, συνεπώς, ενδέχεται να έχουν χαμηλή εμπορευσιμότητα.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ενδέχεται στο μέλλον η Εταιρία να επιδιώξει την άντληση κεφαλαίων μέσω προσφοράς νέων μετοχών, οι οποίες ενδέχεται να μειώσουν το ποσοστό συμμετοχής των υφισταμένων μετόχων και να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των μετοχών της Εταιρίας. • Η τιμή των μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας διαφόρων παραγόντων και οι μέτοχοι ενδέχεται να μην έχουν τη δυνατότητα να πωλήσουν τις μετοχές τους. • Η Εταιρία δεν μπορεί να βεβαιώσει ότι θα καταβάλλει μερίσματα στο μέλλον. • Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από πωλήσεις σημαντικού αριθμού κοινών μετοχών από υφιστάμενους ή μελλοντικούς μετόχους.
Ενότητα Ε – Προσφορά		
E.1	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 προσφέροντα.	Τα συνολικά έσοδα από την κάλυψη της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου με Ιδιωτική Τοποθέτηση ανήλθαν σε €14.490.000. Σημειώνεται ότι οι δαπάνες έκδοσης θα καταβληθούν από τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας. Δεν υφίστανται έξοδα της έκδοσης που να βαρύνουν τον επενδυτή.
E.2α	Λόγοι της προσφοράς και της χρήσης των εσόδων, εκτιμώμενο καθαρό ποσό των εσόδων.	Σύμφωνα με την από 29.02.2016 Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, τα κεφάλαια που συγκεντρώθηκαν από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους €14.490.000 θα διατεθούν για επενδύσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική της Εταιρίας. Επίσης, η εν λόγω Γενική Συνέλευση αποφάσισε ότι το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων, κατ' εκτίμηση, θα έχει χρησιμοποιηθεί σε διάστημα 24 μηνών από την ημερομηνία που αυτά θα έχουν καταστεί διαθέσιμα στην Εταιρία.
E.3	Περιγραφή των όρων και προϋποθέσεων της προσφοράς.	Δεν συντρέχει.
E.4	Περιγραφή τυχόν συμφερόντων που επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση/ προσφορά, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων συμφερόντων.	<p>Δεν υφίστανται συμφέροντα που επηρεάζουν σημαντικά την Εισαγωγή μεταξύ της Εταιρίας και των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Εισαγωγή.</p> <p>Η Εθνική Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ., ως Σύμβουλος Έκδοσης, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα, τα οποία δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά την Εισαγωγή, με εξαίρεση την αμοιβή που θα λάβει, η οποία σχετίζεται με την εν λόγω Εισαγωγή. Περαιτέρω, ο Σύμβουλος Έκδοσης και οι συνδεδεμένες με αυτόν εταιρίες (υπό την έννοια του άρθρου 42ε παρ. 5 του κ.ν. 2190/1920) έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις αναφορικά με συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής ή/και τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές με την Εταιρία κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους.</p> <p>Η δικηγορική εταιρία Μαχάς & Συνεργάτες δηλώνει ότι δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση, υπό την έννοια της παραγράφου 3.3 του Παραρτήματος</p>

		<p>III του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, με την Εταιρία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες (υπό την έννοια του άρθρου 42ε παρ. 5 του κ.ν. 2190/1920), με εξαίρεση α) την αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, η οποία θα καταβληθεί από την Εταιρία, και β) ότι έχει, κατά καιρούς, παράσχει νομικές υπηρεσίες στην Εταιρία και ενδέχεται να παράσχει αντίστοιχες υπηρεσίες στο μέλλον, σύμφωνα με την παράγραφο 23.1 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως ισχύει.</p> <p>Η ελεγκτική εταιρία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία δηλώνει ότι τόσο αυτή όσο και οι μέτοχοι και μέλη της διοίκησής της δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες (υπό την έννοια του άρθρου 42ε παρ. 5 του κ.ν. 2190/1920), που επηρεάζουν την ιδιότητά της ως ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρίας.</p> <p>Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. δηλώνει ότι τόσο αυτή όσο και οι μέτοχοι και μέλη της διοίκησής της δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες (υπό την έννοια του άρθρου 42ε παρ. 5 του κ.ν. 2190/1920), με εξαίρεση την αμοιβή που λαμβάνει για την εκπόνηση των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας και ότι ενδέχεται να παράσχει αντίστοιχες υπηρεσίες εκτίμησης στην Εταιρία στο μέλλον.</p>																													
E.5	Όνομα του προσώπου ή της οντότητας που προσφέρεται να πωλήσει την κινητή αξία. Συμφωνίες υποχρεωτικής διακράτησης: ενδιαφερόμενα μέρη και περίοδος υποχρεωτικής διακράτησης.	Δεν συντρέχει.																													
E.6	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>Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας, πριν και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.</p> <table border="1" data-bbox="544 1270 1510 1654"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Μέτοχοι</th> <th colspan="2">Πριν την Ιδιωτική Τοποθέτηση (24.03.2016)</th> <th colspan="2">Μετά την Ιδιωτική Τοποθέτηση (12.07.2016)</th> </tr> <tr> <th>Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)</th> <th>% Συμμετοχής</th> <th>Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)</th> <th>% Συμμετοχής</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ajolico Trading Limited ⁽¹⁾</td> <td>7.500.000</td> <td>95,2%</td> <td>7.500.000</td> <td>71,4%</td> </tr> <tr> <td>Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλκιάς</td> <td>375.000</td> <td>4,8%</td> <td>375.000</td> <td>3,6%</td> </tr> <tr> <td>Λοιποί Μέτοχοι (<5%)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2.625.000</td> <td>25,0%</td> </tr> <tr> <td>Σύνολο</td> <td>7.875.000</td> <td>100,0%</td> <td>10.500.000</td> <td>100,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Πηγή: Μετοχολόγιο της 24.03.2016 και της 12.07.2016. Σημείωση (1): Οι μέτοχοι της δεν κατέχουν έμμεσα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρία (κατά την έννοια του άρθρου 10 του ν. 3556/2007), ενώ η Ajolico Trading Limited δεν ελέγχεται κατά την έννοια του ν. 3556/2007 από κάποιο φυσικό πρόσωπο. Δεν υφίσταται συμφωνία μεταξύ των μετόχων της για την συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.</p>	Μέτοχοι	Πριν την Ιδιωτική Τοποθέτηση (24.03.2016)		Μετά την Ιδιωτική Τοποθέτηση (12.07.2016)		Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής	Ajolico Trading Limited ⁽¹⁾	7.500.000	95,2%	7.500.000	71,4%	Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλκιάς	375.000	4,8%	375.000	3,6%	Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	-	-	2.625.000	25,0%	Σύνολο	7.875.000	100,0%	10.500.000	100,0%
Μέτοχοι	Πριν την Ιδιωτική Τοποθέτηση (24.03.2016)			Μετά την Ιδιωτική Τοποθέτηση (12.07.2016)																											
	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής																											
Ajolico Trading Limited ⁽¹⁾	7.500.000	95,2%	7.500.000	71,4%																											
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλκιάς	375.000	4,8%	375.000	3,6%																											
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	-	-	2.625.000	25,0%																											
Σύνολο	7.875.000	100,0%	10.500.000	100,0%																											
E.7	Εκτιμώμενα έξοδα που χρεώνονται στον επενδυτή από τον εκδότη ή τον προσφέροντα.	Δεν συντρέχει.																													

2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Εκτός από τις πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο για την «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρία») και τις μετοχές της Εταιρίας (εφεξής οι «Μετοχές»), οι επενδυτές πρέπει να λάβουν υπόψη τους και τους ακόλουθους επενδυτικούς κινδύνους, προτού λάβουν οποιαδήποτε απόφαση επένδυσης στις Μετοχές. Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα που περιγράφονται παρακάτω, ενδέχεται να υπάρξουν ουσιώδεις δυσμενείς επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρίας, και, ανάλογα, ενδέχεται να μειωθεί η αξία και η τιμή πώλησης των Μετοχών της, με συνέπεια την απώλεια μέρους ή / και του συνόλου οποιασδήποτε επένδυσης σε αυτές. Επιπρόσθετα, είναι πιθανό οι ακόλουθοι κίνδυνοι και αβεβαιότητες να μην είναι οι μόνοι που ενδέχεται να αντιμετωπίσει η Εταιρία. Πρόσθετοι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που, επί του παρόντος, δεν είναι γνωστοί ή θεωρούνται επουσιώδεις, ενδέχεται να επιδράσουν δυσμενώς στις επιχειρηματικές δραστηριότητες, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας. Σημειώνεται, τέλος, ότι η σειρά παράθεσης των κινδύνων δεν παραπέμπει σε αξιολόγησή τους όσον αφορά στη βαρύτητα ή στην πιθανότητα πραγματοποίησης έκαστου εξ' αυτών. Η επένδυση στις Μετοχές ενέχει τους τυπικούς κινδύνους που ενέχει μια επένδυση σε εταιρία, οι μετοχές της οποίας αποτελούν αντικείμενο δημόσιας διαπραγμάτευσης. Εκτός από την προσεκτική εξέταση των πληροφοριών που περιέχονται σε άλλα σημεία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, οι επενδυτές πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους κινδύνους που περιγράφονται κατωτέρω πριν επενδύσουν στις Μετοχές.

Αν επέλθει πράγματι κάποιο από τα γεγονότα που περιγράφονται κατωτέρω, ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιωδώς αρνητικά οι επιχειρηματικές δραστηριότητες, τα λειτουργικά αποτελέσματα, η οικονομική κατάσταση ή προοπτικές της Εταιρίας. Αντίστοιχα, τα μερίσματα, η αξία και τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών ενδέχεται να μειωθεί, με αποτέλεσμα να χαθεί το σύνολο ή μέρος της αξίας της επένδυσης στις Μετοχές.

Επιπλέον, το Ενημερωτικό Δελτίο περιλαμβάνει δηλώσεις που αφορούν στις μελλοντικές δραστηριότητες της Εταιρίας και του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται, βασιζόμενες σε αυτά που ισχύουν κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, οι οποίες από τη φύση τους ενέχουν κινδύνους και αβεβαιότητες. Εάν το σύνολο ή κάποιοι από αυτούς τους κινδύνους επέλθουν, οι δηλώσεις αυτές ενδέχεται να μην υλοποιηθούν. Προς τούτο, οι πιθανοί επενδυτές πρέπει να γνωρίζουν ότι η Εταιρία έχει βασίσει τις εν λόγω δηλώσεις στις παρούσες συνθήκες, εκτιμήσεις και προβλέψεις της σχετικά με μελλοντικά γεγονότα και μόνο σε στοιχεία που είναι γνωστά σε αυτήν μέχρι την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι δυσμενείς μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές εξελίξεις και η αβεβαιότητα που απορρέει από την ελληνική δημοσιονομική κρίση θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε περαιτέρω πτώση την αξία κατοικιών και άλλων ακινήτων. Οι παραπάνω παράγοντες ενδέχεται να έχουν αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρίας

Σύμφωνα με την πρώτη εκτίμηση της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής για το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) για το έτος 2015, το ΑΕΠ σε όρους όγκου παρουσίασε μείωση 0,2%¹, παρά το ότι οι εκτιμήσεις για τη μεταβολή του πραγματικού ΑΕΠ προέβλεπαν ετήσια συρρίκνωση κατά 1,4% το 2015, σύμφωνα με τις φθινοπωρινές εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Φθινοπωρινές Εκτιμήσεις, Νοέμβριος 2015²).

Αντίστοιχα, η εκτίμηση για συρρίκνωση του ΑΕΠ κατά 1,3% το 2016 σύμφωνα με τις φθινοπωρινές εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Φθινοπωρινές Εκτιμήσεις, Νοέμβριος 2015²), αναθεωρήθηκε σε συρρίκνωση κατά 0,7% σύμφωνα με τις χειμερινές εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Χειμερινές Εκτιμήσεις, Φεβρουάριος 2016³).

Το ετήσιο ποσοστό ανεργίας αναμένεται να ανέλθει σε 25,1% το 2015 και 24,0% το 2016 (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Χειμερινές Εκτιμήσεις, Φεβρουάριος 2016³), σε σύγκριση με τις αρχικές εκτιμήσεις για ανεργία ύψους 25,7% το 2015 και 25,8% το 2016 (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Φθινοπωρινές Εκτιμήσεις, Νοέμβριος 2015²).

Η πίεση στις τιμές των κατοικιών συνεχίστηκε κατά το τελευταίο εξάμηνο του 2015, καθώς η ετήσια μεταβολή ανήλθε σε -5,8% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015 και σε -5,4% το τελευταίο τρίμηνο του 2015 (Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος⁴) υπό το βάρος της αβεβαιότητας και της περιορισμένης ρευστότητας, ενώ παράλληλα η φορολογική επιβάρυνση της ιδιοκτησίας ακινήτου είναι σημαντική χωρίς να αναμένεται αποκλιμάκωση τα επόμενα χρόνια. Αντιστοίχως, οι τιμές των ενοικίων βρίσκονται σε πτωτική τροχιά από το 2008, αντανακλώντας την αδύναμη ζήτηση και την αβεβαιότητα, καθώς και μία γενικότερη αποπληθωριστική τάση στην οικονομία που είναι εμφανής από το 2013.

Σε ένα περιβάλλον παρατεταμένης αβεβαιότητας, επιδεινούμενων μακροοικονομικών συνθηκών και αυξανόμενης ανεργίας, σε συνδυασμό με φθίνουσες καταναλωτικές δαπάνες και επιχειρηματικές επενδύσεις καθώς και επιδείνωσης του πιστοληπτικού προφίλ των εταιρικών και ιδιωτών δανειοληπτών, η αξία κατοικιών και άλλων

¹ Πηγή:

http://www.statistics.gr/el/statistics?p_p=id=documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN&p_p_lifecycle=2&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_cacheability=cacheLevelPage&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=4&p_p_col_pos=1&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN_javax.faces.resource=document&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN_in=downloadResources&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN_documentID=163704&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN_locale=el

² Πηγή: http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/eeip/pdf/ip011_en.pdf

³ Πηγή: http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/eeip/pdf/ip020_en.pdf

⁴ Πηγή:

http://www.bankofgreece.gr/BoGDdocuments/%CE%9D%CE%AD%CE%BF%CE%B9_%CE%A0%CE%AF%CE%BD%CE%B1%CE%BA%CE%B5%CF%82_%CE%A4%CE%B9%CE%BC%CF%8E%CE%BD_%CE%9A%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%B9%CF%8E%CE%BD_full.pdf

ακινήτων, θα μπορούσε να οδηγηθεί σε περαιτέρω πτώση, γεγονός το οποίο θα έχει αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας. Αυτοί οι κίνδυνοι επιτείνονται από το σημαντικό περιορισμό των συνθηκών ρευστότητας και τον αντίκτυπο των ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων στο εγχώριο τραπεζικό σύστημα.

Το Τρίτο Πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής της ελληνικής οικονομίας εξακολουθεί να υπόκειται σε μια σειρά από προϋποθέσεις, ενώ η εφαρμογή του δεν μπορεί να εγγυηθεί την προσδοκώμενη επιστροφή της ελληνικής οικονομίας σε εδραιωμένη τροχιά βιώσιμης ανάπτυξης, με αποτέλεσμα τυχόν σημαντικά αρνητικές επιπτώσεις για την επιχειρηματική δραστηριότητα, για τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας. Επίσης, ενδεχόμενη έξοδος της Ελλάδας από το Ευρώ θα είχε μια σημαντικά αρνητική επίδραση στις δραστηριότητες της Εταιρίας, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματά της, συμπεριλαμβανομένου ενός υψηλότερου κόστους χρηματοδότησης και μιας υποτίμησης ή απομείωσης της αξίας ενός σημαντικού μέρους των περιουσιακών στοιχείων της

Η αδυναμία επίτευξης συμφωνίας επί των όρων επέκτασης του Δευτέρου Προγράμματος μεταξύ της ελληνικής κυβέρνησης και των Θεσμών, οδήγησε στη λήξη του Δεύτερου Προγράμματος την 30 Ιουνίου 2015, χωρίς να επιτευχθεί μετάβαση σε νέο πρόγραμμα οικονομικής βοήθειας ικανό να εξασφαλίσει την απαραίτητη χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας, ώστε να ανταποκριθεί στις εξωτερικές οικονομικές της υποχρεώσεις.

Σε αυτό το πλαίσιο και σε συνέχεια περαιτέρω διαπραγματεύσεων με τους Θεσμούς, η Ελληνική Δημοκρατία συμφώνησε σε ένα πρόγραμμα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας («ESM») για την παροχή περαιτέρω ενίσχυσης της σταθερότητας που συνοδεύεται από ένα Τρίτο Πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής («Τρίτο Πρόγραμμα»). Το Τρίτο Πρόγραμμα έχει ως στόχο να καλύψει τις εξωτερικές χρηματοδοτικές ανάγκες της Ελλάδας μέχρι τα μέσα του 2018 (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή⁵) και να ενθαρρύνει την επιστροφή της χώρας σε πορεία βιώσιμης ανάπτυξης.

Ακόμη και εάν το Τρίτο Πρόγραμμα οδηγήσει επιτυχώς σε ελάφρυνση του χρέους, μπορεί να μην αποκατασταθεί η εμπιστοσύνη στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα και η ελληνική οικονομία να μην επιτύχει την απαιτούμενη βιώσιμη και ισχυρή ανάπτυξη, ώστε να χαλαρώσουν οι τρέχοντες περιορισμοί κεφαλαίου και ο αποκλεισμός της από τις διεθνείς χρηματοοικονομικές αγορές κεφαλαίου. Κατά συνέπεια, η εφαρμογή του Τρίτου Προγράμματος μπορεί να μην έχει ως αποτέλεσμα την επιστροφή της ελληνικής οικονομίας σε τροχιά βιώσιμης ανάπτυξης και την έγκαιρη ολοκλήρωση της διαδικασίας απομόχλευσης.

Αν το Τρίτο Πρόγραμμα αποτύχει να επαναφέρει την ελληνική οικονομία σε ρυθμούς ανάπτυξης, η συνακόλουθη χαμηλή ή αρνητική ανάπτυξη, θα μπορούσε να έχει σημαντικά αρνητικές επιπτώσεις για την επιχειρηματική δραστηριότητα, για τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας. Επιπλέον, εάν απαιτηθούν επιπρόσθετα διορθωτικά μέτρα για την επίτευξη του επιθυμητού πρωτογενούς πλεονάσματος στην Ελλάδα, αυτό θα μπορούσε να επιβάλει περαιτέρω περιορισμούς στην οικονομική δραστηριότητα και να οδηγήσει σε αποδυνάμωση των προοπτικών για ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια.

⁵ Source: EU Commission -

http://ec.europa.eu/economy_finance/assistance_eu_ms/greek_loan_facility/pdf/assessment_financing_needs_en.pdf

Στην περίπτωση που το Τρίτο Πρόγραμμα δεν επιφέρει τα επιθυμητά αποτελέσματα ή η Ελληνική Δημοκρατία και οι Θεσμοί αδυνατούν να συνεχίσουν να συμφωνούν ως προς μια βιώσιμη δημοσιονομική προσαρμογή της Ελλάδας, είναι πιθανό να αναβιώσει στους επενδυτές ο κίνδυνος μιας πιθανής εξόδου της Ελλάδας από την ζώνη του Ευρώ. Η έξοδος της Ελλάδας από το Ευρώ θα είχε μια σημαντικά αρνητική επίδραση στις δραστηριότητες της Εταιρίας, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματά της, συμπεριλαμβανομένου ενός υψηλότερου κόστους χρηματοδότησης και μιας υποτίμησης ή απομείωσης της αξίας ενός σημαντικού μέρους των περιουσιακών στοιχείων της.

Το Τρίτο Πρόγραμμα περιλαμβάνει πρόσθετα μέτρα, εκτός από εκείνα που αφορούν στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα του ελληνικού τραπεζικού τομέα. Περιλαμβάνει επίσης τους στόχους που αποσκοπούν στην αποκατάσταση της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, την αποκατάσταση της ανάπτυξης, της ανταγωνιστικότητας και των επενδύσεων και τον εκσυγχρονισμό της αποτελεσματικότητας του δημόσιου τομέα και της διακυβέρνησης των θεσμών. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, δεν είναι βέβαιο εάν ή υπό ποιους όρους θα εφαρμοστεί η πλειοψηφία αυτών των μέτρων.

2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Το μεγαλύτερο τμήμα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας (31.12.2015: 85% επί των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων) εκμισθώνεται σήμερα στην Alpha Bank, γεγονός που καθιστά τα έσοδα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας ευάλωτη σε περίπτωση καταγγελίας για σπουδαίο λόγο ή επαναδιαπραγμάτευσης ή αναπροσαρμογής των όρων των συμβάσεων μίσθωσης με τον εν λόγω μισθωτή, γεγονότα που θα επηρέαζαν αρνητικά τα έσοδα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας

Την 31^η Δεκεμβρίου 2015, ο κύριος μισθωτής της Εταιρίας ήταν η Alpha Bank A.E. (εφεξής ο «Βασικός Μισθωτής» ή η «Alpha Bank»), στην οποία, την 31.12.2015, αντιστοιχούσε το 85% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων. Οι συμβάσεις μισθώσεων με την Alpha Bank έχουν αρχική διάρκεια 20 έτη, με έναρξη την 28^η Μαρτίου 2012, με δυνατότητα παράτασης για δύο εξαετίες κατόπιν έγγραφης συμφωνίας με την Εταιρία. Ο Βασικός Μισθωτής έχει παραιτηθεί από τα εκ του νόμου δικαιώματά του να καταγγείλει τις μισθώσεις, όπως προβλέπεται από το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων, για τα πρώτα 15 χρόνια. Η παραίτηση αυτή είναι έγκυρη και περιλαμβάνει όλους τους λόγους καταγγελίας που προβλέπει το Π.Δ. 34/1995 για τις εμπορικές μισθώσεις. Ο Βασικός Μισθωτής έχει επιπλέον παραιτηθεί του δικαιώματος να ζητήσει μείωση των μισθωμάτων για οποιαδήποτε αιτία. Εντούτοις, και παρά το γεγονός ότι ο Βασικός Μισθωτής υποχρεούται να αποζημιώσει την Εταιρία σε περίπτωση που κάνει χρήση των ως άνω δικαιωμάτων για οποιονδήποτε λόγο, ενδεχόμενη έναρξη δικαστικών ή εξώδικων ενεργειών για την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων ή ακόμα η καταγγελία των μισθώσεων από την Alpha Bank δεν μπορεί να αποκλεισθεί, με συνεπακόλουθο να μη δύναται να παρασχεθεί καμία διαβεβαίωση ότι η Εταιρία θα μπορούσε να βρει έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους κατάλληλους νέους μισθωτές, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά τα έσοδα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας.

Το μεγαλύτερο μέρος των εισοδημάτων της Εταιρίας προέρχεται από τις συμβάσεις μίσθωσης με την Alpha Bank και, κατά τούτο, τυχόν επιδείνωση της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Alpha Bank ενδέχεται να επηρεάσει τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας

Η Alpha Bank είναι εκτεθειμένη σε ποικίλους κινδύνους, οι οποίοι ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητά της να εκπληρώσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις έναντι της Εταιρίας.

Οι ελληνικές τράπεζες λειτουργούσαν υπό καθεστώς τραπεζικής αργίας από τις 28.06.2015 έως και τις 19.07.2015 και, έκτοτε, εκτελούν τις εργασίες τους, υποκείμενες σε ελέγχους στην κίνηση κεφαλαίων, ενώ εξακολουθούν να υφίστανται περιορισμοί στη διενέργεια ορισμένων τραπεζικών εργασιών, οι οποίοι αναμένεται να επηρεάσουν την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των τραπεζών για όσο διάστημα εφαρμόζονται. Το μέγεθος της επίδρασης από την επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων, τόσο στην κεφαλαιακή επάρκεια όσο και στο ύψος των μη εξυπηρετούμενων δανείων των τραπεζών, προσδιορίστηκε από τα αποτελέσματα της Άσκησης Συνολικής Αξιολόγησης, που διενεργήθηκε από τον Ενιαίο Εποπτικό Μηχανισμό (Single Supervisory Mechanism, SSM) στο πλαίσιο της «Δήλωσης της Συνόδου για το ευρώ της 12^{ης} Ιουλίου 2015», η οποία και καθόρισε το ύψος των κεφαλαιακών αναγκών, το οποίο οδήγησε σε νέες ανακεφαλαιοποιήσεις πριν το τέλος του 2015. Το βασικό σενάριο του Stress Test, συμπεριλαμβανομένων των προσαρμογών που προέκυψαν από την αξιολόγηση ποιότητας ενεργητικού («AQR»), αναγνώρισε κεφαλαιακό έλλειμμα ποσού €4,4 δισ. για τις τέσσερις συστημικές τράπεζες, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται έλλειμμα υπό το βασικό σενάριο €263 εκατ. για την Alpha Bank, ενώ το δυσμενές σενάριο του Stress Test αναγνώρισε κεφαλαιακό έλλειμμα ποσού €14,4 δισ. για τις τέσσερις (4) συστημικές τράπεζες, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται έλλειμμα υπό το δυσμενές σενάριο €2,7 δισ. για την Alpha Bank, ήτοι επιπλέον έλλειμμα ποσού €2,4 δισ. σε σύγκριση με το έλλειμμα του βασικού σεναρίου. Η Alpha Bank, σε συνέχεια της έγκρισης συνολικού Σχεδίου Κεφαλαιακής Ενίσχυσης από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 14.11.2015, προέβη σε προσφορά νέων μετοχών με καταβολή μετρητών, με αποτέλεσμα την άντληση ποσού €1,5 δισ.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, οι αξιολογήσεις της Alpha Bank από τους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P Rating Services, Moody's και Fitch είναι "SD", "Caa3 (καταθέσεις)" και "RD", αντίστοιχα. Σε περίπτωση που η κερδοφορία ή/και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Alpha Bank επιδεινωθούν σημαντικά, μπορεί να επηρεασθεί η δυνατότητα της Alpha Bank να ανταποκριθεί στις συμβατικές της υποχρεώσεις έναντι της Εταιρίας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί αρνητικά η κερδοφορία της.

Σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας αποτελείται από ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως τραπεζικά υποκαταστήματα. Ειδικότερα το 48% της μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας των ακινήτων της Εταιρίας την 31.12.2015 εκμισθώνεται ως τραπεζικά υποκαταστήματα στην Ελλάδα. Τυχόν κανονιστικές υποχρεώσεις, που μπορεί να επιβληθούν στις ελληνικές τράπεζες, ενδέχεται να ενθαρρύνουν ή να επιβάλουν το κλείσιμο υποκαταστημάτων. Λόγω της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, η Alpha Bank συμμετέχει στο πρόγραμμα για τη στήριξη των ελληνικών τραπεζών (βάσει του νόμου 4336/2015, ΦΕΚ 94 Α/14-08-2015) και στο πρόγραμμα για την ανακεφαλαιοποίηση των ελληνικών τραπεζών (βάσει του νόμου 4340/2015, ΦΕΚ 134 Α/01-11-2015). Επιπλέον, βάσει του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής για την Ελλάδα, η ελληνική κυβέρνηση ανέλαβε συγκεκριμένες δεσμεύσεις σε σχέση με τις ελληνικές τράπεζες. Την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας («ΤΧΣ») κατείχε το 11,1% του μετοχικού κεφαλαίου της Alpha Bank. Ως εκ τούτου, κάποιες εμπορικές και διαχειριστικές αποφάσεις της Alpha Bank ενδέχεται να απαιτούν την έγκριση του ΤΧΣ ή της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού ή να επηρεάζονται από το Ελληνικό Δημόσιο και άλλους εποπτικούς και ρυθμιστικούς φορείς. Αποφάσεις σχετικά με τον αριθμό των υποκαταστημάτων της Alpha Bank ή όρων που διέπουν τις μισθώσεις της Alpha Bank μπορεί να επηρεαστούν από δεσμεύσεις που έχει αναλάβει η Alpha Bank ως λήπτης κρατικής ενίσχυσης. Σε περίπτωση επέλευσης οιαδήποτε από τα ανωτέρω ενδεχόμενα, ενδέχεται να επηρεασθεί αρνητικά η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας.

Η Εταιρία είναι αντιμέτωπη με ανταγωνισμό στην αγορά ακινήτων και στην ανεύρεση ή διατήρηση υφισταμένων μισθωτών, γεγονός που δύναται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην ικανότητα της Εταιρίας να εξασφαλίσει, έγκαιρα και με ικανοποιητικό ύψος μισθωμάτων, μισθωτές για τα ακίνητα που αγοράζει αλλά και στη διατήρηση των υφισταμένων μισθωτών

Η Εταιρία είναι αντιμέτωπη με ανταγωνισμό στην αγορά ακίνητης περιουσίας. Οι ανταγωνιστές της Εταιρίας περιλαμβάνουν μεγάλους θεσμικούς επενδυτές και άλλες εταιρίες ακινήτων, περιλαμβανομένων κάποιων μεγάλων, εύρωστων, έμπειρων διεθνών φορέων. Επιπλέον, είναι πιθανό να αυξηθεί ο ανταγωνισμός στην αγορά ακινήτων, καθώς διεθνείς επενδυτές μπορεί να συνεργαστούν με Έλληνες επενδυτές ή με διαχειριστές ακινήτων και να συνδυάσουν τη γνώση της τοπικής αγοράς με τους οικονομικούς πόρους αυτών των διεθνών επενδυτών, οι οποίοι ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, διαφορετική εκτίμηση κινδύνου ή πρόσβαση σε διαφορετικές πηγές χρηματοδότησης, κάτι το οποίο ενδέχεται να τους επιτρέψει να αξιολογήσουν έναν ευρύτερο αριθμό επενδύσεων, βασιζόμενοι σε διαφορετικές παραδοχές κόστους επένδυσης και αντίστοιχης υποβολής ανταγωνιστικών προσφορών, αυξάνοντας, έτσι, τις τιμές, στις οποίες η Εταιρία θα πρέπει να συναλλαγεί. Πέραν αυτών, ο ανταγωνισμός στην αγορά ακινήτων ενδέχεται, επίσης, να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην ικανότητα της Εταιρίας να εξασφαλίσει, έγκαιρα και με ικανοποιητικό ύψος μισθωμάτων, μισθωτές για τα ακίνητα που αγοράζει αλλά και στη διατήρηση των υφισταμένων μισθωτών.

Άσκηση ανταγωνιστικών δραστηριοτήτων από μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας και ελεγχόμενων από αυτά εταιριών, καθώς και μη τήρηση δεσμεύσεων περι ανταγωνισμού

Ο κ. Παναγιώτης Αριστείδης Χαλικιάς (μέτοχος, Πρόεδρος Δ.Σ. και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) και η κα. Παναγιώτα Χαλικιά (Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι μέτοχοι της βασικής μετόχου της Εταιρίας, ήτοι της Ajolico Trading Limited, η οποία, σύμφωνα με το σκοπό της, δύναται να ασκεί δραστηριότητες συναφείς με τις δραστηριότητες της Εταιρίας. Επιπλέον, ο κ. Παναγιώτης Αριστείδης Χαλικιάς είναι Πρόεδρος, μέλος του διοικητικού συμβουλίου και μέτοχος της εταιρίας Intercontinental Real Estate and Development Corporation και η κα. Παναγιώτα Χαλικιά είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου και μέτοχος της ίδιας ως άνω εταιρίας, η οποία, σύμφωνα με τον καταστατικό σκοπό της, παρέχει υπηρεσίες αναφορικά με ακίνητα και την ανάπτυξη ακινήτων. Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μοναδική δραστηριότητα της Ajolico Trading Limited αποτελεί η συμμετοχή της στην Εταιρία, ενώ η Intercontinental Real Estate and Development Corporation διατηρεί επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία, άμεσα ή μέσω συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών, στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής και στον Καναδά.

Η από 26.05.2016 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, μεταξύ άλλων, παρέσχε άδεια στα ως άνω φυσικά πρόσωπα να συμμετέχουν στις ως άνω εταιρίες υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Περαιτέρω, τόσο οι εταιρίες Ajolico Trading Limited και Intercontinental Real Estate and Development Corporation, όσο και τα ως άνω φυσικά πρόσωπα έχουν υπογράψει συμβάσεις με την Εταιρία, δυνάμει των οποίων περιορίστηκαν αναφορικά με τις περιοχές στις οποίες μπορούν να δραστηριοποιούνται, αλλά και τις δραστηριότητες στις οποίες μπορούν να συμμετέχουν. Τέλος, τα αρμόδια όργανα της Εταιρίας είναι υπεύθυνα για τον περιοδικό έλεγχο της συμμόρφωσης των ως άνω φυσικών και νομικών προσώπων με τις δεσμεύσεις που έχουν αναλάβει έναντι της Εταιρίας (βλ. ενότητες 3.9.3 «Συμβάσεις μεταξύ συνδεδεμένων μερών με ανταγωνιστική δραστηριότητα» και 3.21.7. «Σύγκρουση Συμφερόντων» του Ενημερωτικού Δελτίου). Σημειώνεται ότι η Εταιρία έχει δικαίωμα αποζημίωσης (που προβλέπεται στις ως άνω συμβάσεις, καθώς και στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920) για κάθε ζημία που τυχόν υποστεί από την παραβίαση των συμβατικών δεσμεύσεων των ανωτέρω φυσικών προσώπων ή εταιριών.

Παρά τους ως άνω συμβατικούς περιορισμούς και τη διενέργεια περιοδικών ελέγχων, κατά τα ανωτέρω αναφερόμενα, η Εταιρία δεν μπορεί να εξασφαλίσει ότι τα ως άνω φυσικά ή νομικά πρόσωπα θα δρουν σύμφωνα με τις συμβατικές τους δεσμεύσεις και προς το συμφέρον της Εταιρίας ή/και ότι τα συμφέροντά τους θα συμβαδίζουν με τα συμφέροντα της Εταιρίας.

Σε περίπτωση καθυστέρησης στην επιλογή και αγορά ακινήτων ή αδυναμίας εξεύρεσης κατάλληλων ακινήτων προς αγορά από την Εταιρία, ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς η χρηματοοικονομική απόδοσή της

Η Εταιρία αναμένει να επενδύσει το σύνολο των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η οποία αποφασίστηκε με την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, εντός 24 μηνών από την ολοκλήρωσή της. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι θα προκύψουν κατάλληλες επενδυτικές ευκαιρίες, παρότι στο σημερινό οικονομικό περιβάλλον η ύπαρξη ρευστότητας παρέχει σημαντικό πλεονέκτημα στην Εταιρία για την ανεύρεση ευκαιριών. Η χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία εύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια με βάση την επενδυτική της πολιτική. Καθώς 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 αποθέματα μετρητών που δεν έχουν επενδυθεί, ενδέχεται να αποφέρουν σημαντικά μικρότερες αποδόσεις από ό,τι οι αποδόσεις που επιδιώκει η Εταιρία από τις επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα. Σε περίπτωση καθυστέρησης στην επιλογή και αγορά ακινήτων ή αδυναμίας εξεύρεσης κατάλληλων ακινήτων προς αγορά, θα μπορούσε να επηρεαστεί δυσμενώς η χρηματοοικονομική απόδοσή της.

Ακίνητα, αποκτηθέντα κατά τα έτη 2014, 2015 και 2016, καθώς και ακίνητα που η Εταιρία στοχεύει να αποκτήσει, ενδέχεται να μην αποφέρουν τις αναμενόμενες αποδόσεις, με ενδεχόμενο να επηρεαστεί δυσμενώς η χρηματοοικονομική απόδοσή της

Όταν η Εταιρία αποφασίζει εάν θα αγοράσει ένα συγκεκριμένο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιήσει, μεταξύ άλλων, 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 δεν επαληθευθεί 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 αποκτηθέντα ακίνητα κατά τα έτη 2014, 2015 και 2016 και ακίνητα που η Εταιρία στοχεύει να αποκτήσει στο μέλλον δεν έχουν την αναμενόμενη απόδοση, η χρηματοοικονομική απόδοσή της ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς.

Οποιαδήποτε καθυστέρηση ή αδυναμία να ενσωματωθούν επιτυχώς μελλοντικές αποκτήσεις κυρίως σε ακίνητα κατηγοριών διαφορετικών από τις υφιστάμενες στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στη λειτουργία και στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας

Οι μελλοντικές αποκτήσεις ενδέχεται να απαιτούν πρόσθετη ή δυσανάλογη συγκέντρωση προσοχής της Διοίκησης της Εταιρίας και την προσαρμογή νέων ή τροποποιημένων διαχειριστικών και λειτουργικών συστημάτων. Οι δυσκολίες ενσωμάτωσης ενδέχεται να προκύψουν σε περίοδο που το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας διευρύνεται ταχέως. Άλλοι παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την επιτυχή ενσωμάτωση των αποκτήσεων περιλαμβάνουν την ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχέως οι κατασκευές ή ανακαινίσεις (όπου είναι απαραίτητο προκειμένου να μεγιστοποιηθούν τα έσοδα) και τη διαχείριση διαφορετικών τύπων μισθωτικών συμβάσεων,

αυξημένου πλήθους μισθωτών, διαφορετικών / νέων τύπων λειτουργικών εξόδων σε σχέση με τα ακίνητα, κ.λπ. Οποιαδήποτε καθυστέρηση ή αδυναμία να ενσωματωθούν επιτυχώς μελλοντικές αποκτήσεις κυρίως σε ακίνητα κατηγοριών διαφορετικών από τις υφιστάμενες στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στη λειτουργία και στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρίας ενδέχεται να αυξηθούν δυσανάλογα σε σχέση με την αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλακίου της, με αρνητικό αποτέλεσμα στην κερδοφορία της

Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρίας ενδέχεται να αυξηθούν, χωρίς την αντίστοιχη αύξηση των εσόδων από μισθώματα ή τη μετακύλισή τους στους μισθωτές. Οι παράγοντες που ενδέχεται να αυξήσουν τα λειτουργικά και άλλα έξοδα περιλαμβάνουν: αλλαγές στη νομοθεσία, στους κανονισμούς ή στις κυβερνητικές πολιτικές (περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με τη φορολόγηση ακίνητης περιουσίας, την υγεία και ασφάλεια), όπως συνέβη πρόσφατα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016, οι οποίες επαύξησαν τις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας (βλ. ενότητα 3.8.4. «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου), αυξήσεις στα τέλη και στα ασφάλιστρα, απρόβλεπτες αυξήσεις στα έξοδα για τη συντήρηση ακινήτων, φθορές και ελαττώματα που επηρεάζουν τα ακίνητα και πρέπει να διορθωθούν, οδηγώντας σε απρόβλεπτες σημαντικού ύψους δαπάνες.

Επιπλέον, η Εταιρία βαρύνεται με κόστη που σχετίζονται με την απόκτηση ακίνητης περιουσίας, περιλαμβανομένων των εξόδων των αποτιμήσεων, της χρηματοδότησης και των νομικών ενεργειών. Το ποσό αυτών των εξόδων εξαρτάται από την τοποθεσία της ακίνητης περιουσίας, τη δομή της συναλλαγής, τους αντισυμβαλλομένους και από άλλους παράγοντες. Η Εταιρία βαρύνεται με πολλά από αυτά τα κόστη πριν από την αγορά ακίνητης περιουσίας. Αν η Εταιρία επιβαρυνθεί με αυτά τα κόστη για συναλλαγές που δεν ολοκληρωθούν, θα υπάρξει αρνητική επίπτωση στην κερδοφορία της.

Η Εταιρία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημίες, το ύψος των οποίων υπερβαίνει ή δεν καλύπτεται από τις ασφαλιστικές αποζημιώσεις, γεγονός που θα είχε αρνητικό αντίκτυπο στη λειτουργία και την οικονομική θέση της Εταιρίας

Σε συμμόρφωση με την υπ' αριθμ. 7/259/2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (βλ. ενότητα 3.8.4 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου), η Εταιρία ασφαρίζει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της κατά μιας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμηση της οικοδομής), ενώ επίσης καλύπτεται η απώλεια χρήσης των ακινήτων της (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) μήνες, περίοδος της ασφαλιστικής κάλυψης. Σημειώνεται ότι το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμηση της οικοδομής) συμφωνείται μεταξύ της ασφαλιστικής εταιρίας και της Εταιρίας, αναπροσαρμόζεται ετησίως, ώστε να αντικατροπτίζει τις τρέχουσες τιμές κατασκευής, και δεν συνδέεται με τη λογιστική αξία των ακινήτων της Εταιρίας. Η Εταιρία έχει συνάψει για τα ακίνητά της ασφαλιστήρια συμβόλαια που καλύπτουν όλους τους κινδύνους που προβλέπει η ως άνω απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (βλ. ενότητα 3.9.3 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου). Ωστόσο, δεν μπορεί να αποκλειστεί δυνητικός κίνδυνος, με αρνητικές επιπτώσεις για τη λειτουργία και την οικονομική θέση της Εταιρίας, σε περίπτωση σημαντικής καθυστέρησης ή αδυναμίας καταβολής των αποζημιώσεων μετά την επέλευση ασφαλισμένου κινδύνου ή χρονικής υστέρησης στην αποκατάσταση των ζημιών πέραν των δώδεκα μηνών, με συνέπεια την απώλεια ενοικίων για την Εταιρία, ή επέλευσης ζημιών το ύψος των οποίων υπερβαίνει την ασφαλιστική αποζημίωση.

Επιπλέον, τα ακίνητα της Εταιρίας ενδέχεται να υποστούν υλικοτεχνικές ζημίες λόγω κινδύνων που δεν συμπεριλαμβάνονται στο καθοριζόμενο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς πλαίσιο ασφαλιστικών καλύψεων και

δεν καλύπτονται από τα ασφαλιστήρια της Εταιρίας. Σχετικά θα πρέπει να σημειωθεί ότι, ως προς ορισμένους ασφαλιστικούς κινδύνους (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 είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με τον κίνδυνο. Περαιτέρω, ενδέχεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη στην ασφαλιστική αγορά κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων κατά των οποίων η Εταιρία είναι ασφαλισμένη.

Εάν η Εταιρία υποστεί σημαντικές ζημίες, που δεν καλύπτονται από τα ασφαλιστήρια συμβολαία της, ή ζημίες πέραν των ορίων των ασφαλιστικών της καλύψεων, η Εταιρία ενδέχεται να απωλέσει μέρος του επενδεδυμένου κεφαλαίου, καθώς και τα μελλοντικά έσοδα που αναμένονταν από το πληγέν ακίνητο. Επίσης, το κόστος που θα κληθεί να αναλάβει η Εταιρία εξ ιδίων για την αποκατάσταση των εν λόγω ζημιών μπορεί να είναι μεγάλο. Θα μπορούσε, επίσης, να εξακολουθεί να ευθύνεται η Εταιρία για τυχόν χρέη ή άλλες οικονομικές υποχρεώσεις που σχετίζονται με το συγκεκριμένο ακίνητο. Όλα τα παραπάνω αναφερόμενα, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στη λειτουργία και την οικονομική θέση της Εταιρίας.

Η διαχείριση των εγκαταστάσεων και ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης και της διαχείρισης μισθωτηρίων συμβολαίων και μισθωτικών σχέσεων, η οποία πραγματοποιείται είτε από την Εταιρία είτε από συνεργαζόμενους τρίτους, ενέχει μια σειρά από λειτουργικούς κινδύνους. Εάν η Εταιρία ή οι συνεργαζόμενοι τρίτοι δεν εκτιμήσουν επαρκώς την έκταση των εν λόγω κινδύνων ή αποτύχουν να εντοπίσουν τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που συνδέονται κάθε φορά με τη διαχείριση των ακινήτων ή δεν ανταπεξέλθουν επαρκώς στις ανάγκες που παρουσιάζονται κατά περίπτωση, δύναται να υπάρξουν ποικίλες δυσμενείς επιπτώσεις με ουσιώδη αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας βρίσκεται διεσπαρμένο στην ελληνική επικράτεια και οι μελλοντικές επενδύσεις ενδέχεται, σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική της Εταιρίας, να βρίσκονται και σε χώρες του εξωτερικού. Για τη διαχείριση των εγκαταστάσεων και ακινήτων («facilities management» / «property management»), συμπεριλαμβανομένης και της διαχείρισης μισθωτηρίων συμβολαίων και μισθωτικών σχέσεων («lease management» / «tenant management»), η Εταιρία άλλοτε δρα μόνη της και άλλοτε επαφίεται σε συνεργαζόμενους τρίτους σχετικά με τη διενέργεια του σημαντικότερου μέρους των δραστηριοτήτων διαχείρισης. Λειτουργίες όπως, μεταξύ άλλων, το πρόγραμμα επισκευών και συντηρήσεων, η ορθή λειτουργία εξοπλισμού, η τήρηση των όρων των μισθωτηρίων συμβολαίων, η ορθή κατανομή κοινοχρήστων δαπανών, η τήρηση αρχείων ακινήτων, η εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας, ενέχουν μια σειρά από λειτουργικούς κινδύνους. Εάν η Εταιρία ή οι συνεργαζόμενοι τρίτοι δεν εκτιμήσουν επαρκώς την έκταση των εν λόγω κινδύνων ή αποτύχουν να εντοπίσουν τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που συνδέονται κάθε φορά με τη διαχείριση των ακινήτων ή δεν ανταπεξέλθουν επαρκώς στις ανάγκες που παρουσιάζονται κατά περίπτωση, μπορεί να υπάρξουν ποικίλες δυσμενείς επιπτώσεις. Για παράδειγμα, ενδέχεται η Εταιρία να αναλάβει υποχρεώσεις που δεν είχε υπολογίσει ότι θα αναλάβει κατά την πραγματοποίηση της επένδυσης, να επιβληθούν πρόστιμα από τις κρατικές αρχές, να υπάρξει δυσαρέσκεια από την πλευρά των μισθωτών, να υπάρξουν απαιτήσεις/δικεκδικήσεις από μισθωτές ή από άλλα μέρη, να γεννηθούν υποχρεώσεις που απαιτούν θεραπεία. Τέτοια γεγονότα δύναται να έχουν ουσιώδη αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας.

Η Εταιρία για την επιτυχία των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην εμπειρία και την ειδικευση της Επενδυτικής Επιτροπής της και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της. Η απώλεια των υπηρεσιών οιαδήποτε εξ αυτών των μερών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας και, κατά συνέπεια, τη χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα

Η διοίκηση και οι λειτουργίες της Εταιρίας εξαρτώνται από τη συνεισφορά της Επενδυτικής Επιτροπής της και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της. Η απώλεια των υπηρεσιών οιαδήποτε εξ αυτών των μερών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας και, κατά συνέπεια, τη χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα.

Η Εταιρία μπορεί να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα και μπορεί να υπόκειται σε επιπρόσθετους κινδύνους κατά την απόκτηση ακινήτων υπό κατασκευή, οι οποίοι θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική θέση και τα οικονομικά αποτελέσματά της

Η Εταιρία μπορεί κατά καιρούς να αγοράζει ακίνητα που είναι υπό κατασκευή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 22 παρ. 2 (β) του ν. 2778/1999 (εφεξής ο «Νόμος Α.Ε.Α.Π.»). Σε περίπτωση που η Εταιρία αγοράσει ακίνητα υπό κατασκευή, αποπεράτωση ή επισκευή, ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σχετικά με την κατασκευή και ανάπτυξη των εν λόγω ακινήτων. Συγκεκριμένα, το κόστος κατασκευής ενδέχεται να υπερβεί τις αρχικές εκτιμήσεις της Εταιρίας (όπως, επί παραδείγματι, για την αντιμετώπιση περιβαλλοντικών θεμάτων που μπορεί να ανακύψουν), καθιστώντας την ολοκλήρωση του έργου κατασκευής πολυδάπανη ή/και ασύμφορη. Επιπλέον, τυχόν αδυναμία των αντισυμβαλλομένων της Εταιρίας, ήτοι εργολάβων/πωλητών/developers να εκτελέσουν τις εργασίες έγκαιρα ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους κατασκευής ή ανακαίνισης, ή/και την απώλεια υποψήφιων ή υφιστάμενων μισθωτών, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία της Εταιρίας να βρει αντικαταστάτες των μισθωτών αυτών. Οι ανωτέρω παράγοντες ενδέχεται να αυξήσουν τα έξοδα της Εταιρίας ή να υποχρεώσουν την Εταιρία να προβεί σε δικαστικές ενέργειες κατά των αντισυμβαλλομένων της (πωλητών, κατασκευαστών ή/και μισθωτών) και, συνεπώς, θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική θέση και τα οικονομικά αποτελέσματά της.

Η Εταιρία μπορεί να εξαγοράζει μερικώς ή ολικώς άλλες εταιρίες που διακρατούν ακίνητα ή να ιδρύει θυγατρικές που θα εξαγοράζουν ακίνητα (στην Ελλάδα ή το εξωτερικό), ή να εισφέρει ακίνητα σε εταιρίες ιδιοκτησίας της όπως μέσω απόσχισης κλάδου. Η λειτουργία σε επίπεδο ομίλου ενδέχεται να αυξήσει δυσανάλογα τα λειτουργικά έξοδα και τις υποχρεώσεις της Εταιρίας με δυσμενή χρηματοοικονομική επίδραση στα αποτελέσματά της

Η Εταιρία μπορεί να εξαγοράζει μερικώς ή ολικώς άλλες εταιρίες που διακρατούν ακίνητα ή να ιδρύει θυγατρικές που θα εξαγοράζουν ακίνητα (στην Ελλάδα ή το εξωτερικό), ή να εισφέρει ακίνητα σε εταιρίες ιδιοκτησίας της (για παράδειγμα μέσω απόσχισης κλάδου). Η λειτουργία σε επίπεδο ομίλου πιθανόν να αυξήσει δυσανάλογα τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας. Ακόμη, για τη λειτουργία των θυγατρικών η Εταιρία θα στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό σε τρίτους επαγγελματίες, οι οποίοι πιθανόν να μην ανταποκριθούν επαρκώς στα καθήκοντά τους, με

δυσμενή επίδραση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας. Η κάθε θυγατρική ενδέχεται να έχει αναλάβει στο παρελθόν δεσμεύσεις, που εάν δεν εντοπισθούν ή εκπληρωθούν καταλλήλως από την Εταιρία ή από τους πιθανούς συνεταιίρους που συμμετέχουν στις θυγατρικές, θα μπορούσαν να επιδράσουν αρνητικά στην οικονομική κατάσταση και στις προοπτικές της Εταιρίας, σε επίπεδο ομίλου. Η κάθε θυγατρική θα μπορούσε ανάλογα με τη χρηματοοικονομική διάρθρωση και το επίπεδο των διαθεσίμων της να επηρεάσει αρνητικά την οικονομική θέση και τις προοπτικές σε επίπεδο ομίλου. Επιπρόσθετα, η Εταιρία ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από φορολογικές διατάξεις και αποφάσεις, που εφαρμόζονται ομιλικά. Υπάρχει, επίσης, η πιθανότητα η Εταιρία να πληγεί και από πράξεις ή παραλείψεις συνεταιίρων που πιθανόν να διακρατούν ποσοστά μετοχών στις ίδιες εταιρίες, στις οποίες η Εταιρία συμμετέχει. Εάν το επίπεδο συμμετοχής της Εταιρίας σε κάποια άλλη εταιρία μειωθεί κάτω από συγκεκριμένα επίπεδα, τότε χάνονται σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα, καθώς η θυγατρική, σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία, δεν απολαμβάνει των φορολογικών πλεονεκτημάτων των Α.Ε.Α.Π., με δυσμενή χρηματοοικονομική επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρίας.

2.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΤΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η Εταιρία υποχρεούται να τηρεί συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες και άλλους περιορισμούς (covenants), που επηρεάζουν ουσιωδώς τη λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρίας, γεγονός που ενδέχεται να επιφέρει αρνητικά αποτελέσματα στη χρηματοοικονομική της θέση

Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει, η Εταιρία οφείλει να τηρεί συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες και άλλους περιορισμούς (βλ. ενότητα 3.9.2 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου). Ειδικότερα, το ομολογιακό δάνειο μπορεί να καταγγεληθεί εάν, χωρίς να προηγηθεί έγκριση του εκπροσώπου των ομολογιούχων, η Εταιρία, μεταξύ άλλων, προβεί σε εταιρικούς μετασχηματισμούς (συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση κλάδου), μειώσει το μετοχικό της κεφάλαιο ή τροποποιήσει το καταστατικό της. Γεγονός καταγγελίας συνιστά, επίσης, η εκποίηση ή εκμίσθωση της επιχείρησης της Εταιρίας ή ουσιωδών περιουσιακών στοιχείων αυτής, χωρίς την έγκριση του εκπροσώπου των ομολογιούχων. Αν το περιουσιακό στοιχείο ανήκει στα 14 ακίνητα που μεταβιβάστηκαν από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος (βλ. ενότητα 3.8.2 «Επενδύσεις Υπερδωδεκάμηνης Περιόδου 22.03.2012-31.12.2013 και Χρήσεων 2014-2015» του Ενημερωτικού Δελτίου), η Εταιρία οφείλει περαιτέρω να προβεί, πριν την εν λόγω εκποίηση, στην εξόφληση του ποσού του δανείου, που θα αντιστοιχεί στο εκποιούμενο ακίνητο.

Οι προβλεπόμενοι στο ομολογιακό δάνειο δείκτες και περιορισμοί θέτουν όρια στη δυνατότητα της Εταιρίας να αποφασίσει διαφορετική επιχειρηματική στρατηγική και πρωτοβουλίες / συναλλαγές που σε διαφορετική περίπτωση θα έκρινε ως συμφέρουσες. Επιπλέον, σε περίπτωση παραβίασης των εν λόγω περιορισμών, η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει πρόβλημα ρευστότητας σε σχέση με τη λειτουργική της δραστηριότητα, γεγονός που θα επιφέρει αρνητικά αποτελέσματα στη χρηματοοικονομική της θέση.

Ενέργειες συγκεκριμένων προσώπων (Ajolico Trading Limited και μέτοχοι αυτής) ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας

Κατά το ομολογιακό δάνειο, γεγονός καταγγελίας επέρχεται εάν, η άμεση ή/και έμμεση συμμετοχή της Ajolico Trading Limited στην Εταιρία ή/και η άμεση ή/και έμμεση συμμετοχή των κ.κ. Παναγιώτη – Αριστεΐδη Χαλικιά, Ελένης Χαλικιά και Παναγιώτα Χαλικιά στην Ajolico Trading Limited καταστούν, χωρίς την προηγούμενη συναίνεση των ομολογιούχων δανειστών, μικρότερες του 67%. Η Εταιρία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι η Ajolico

Trading Limited ή/και τα ως άνω φυσικά πρόσωπα δεν θα μεταβιβάσουν μετοχές, ώστε να μειωθεί το ποσοστό συμμετοχής τους κάτω του 67%. Σε αυτή την περίπτωση, αν η Ajolico Trading Limited ή/και τα ως άνω φυσικά πρόσωπα δεν γνωστοποιήσουν στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων την πρόθεση μεταβολής του ποσοστού συμμετοχής τους, ώστε αυτό να καταστεί κατώτερο του 67% ή/και αν δεν υπάρξει συναίνεση των ομολογιούχων δανειστών, θα υπάρξει παράβαση των όρων του δανείου και οι ομολογιούχοι δανειστές θα έχουν τη δυνατότητα να καταγγείλουν το δάνειο και να ζητήσουν την εξόφληση του συνόλου αυτού.

Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο της Εταιρίας, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Α.Π, η Εταιρία μπορεί να δανείζεται μέχρι το 75% του ενεργητικού της με σκοπό την απόκτηση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας. Την 31η Δεκεμβρίου 2015, ο συνολικός δανεισμός της Εταιρίας ανερχόταν στο ποσό των €30.691 χιλ. και αφορούσε σε μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο αρχικού ποσού €31.500 χιλ., το οποίο έχει χορηγηθεί από την Alpha Bank (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.15 «ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΥΠΕΡΩΔΕΚΑΜΗΝΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 22.03.2012-31.12.2013 ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 2014 ΚΑΙ 2015» του Ενημερωτικού Δελτίου). Το υφιστάμενο δάνειο αντιστοιχεί σε ποσοστό 38,6% του ενεργητικού της Εταιρίας. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρία δύναται να αυξήσει το δανεισμό της. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική της, η Εταιρία, μακροπρόθεσμα, στοχεύει να συνεχίσει την άντληση και χρησιμοποίηση δανειακών κεφαλαίων, ανερχόμενων σε ποσοστό 60% περίπου επί της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου της.

Η αύξηση του δανεισμού της Εταιρίας ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό κίνδυνο, καθώς, σε περίπτωση που η Εταιρία δεν μπορέσει να εξυπηρετήσει το χρέος της και να ανταποκριθεί στις λοιπές υποχρεώσεις και δεσμεύσεις που το αφορούν, ενδέχεται να χρειαστεί να αναχρηματοδοτήσει το ήδη αναληφθέν χρέος ή να εκποιήσει κάποια από τα περιουσιακά της στοιχεία, ή/και αντίστοιχα οι δανειστές της δύνανται να ζητήσουν εξασφαλίσεις επί περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας («cross collateralization»), επί των οποίων θα δύνανται να επισπεύσουν διαδικασίες εκτέλεσης με σκοπό την απόκτηση της κυριότητας των βεβαρυμένων περιουσιακών στοιχείων. Επιπλέον, σε περίπτωση υπερημερίας ως προς την εξυπηρέτηση τμήματος του δανεισμού της, οι σχετικές δανειακές συμβάσεις, που θα καταρτίσει η Εταιρία, ενδέχεται να περιλαμβάνουν ρήτρα παράλληλης καταγγελίας δανείου («cross-acceleration»), η οποία, εφόσον ενεργοποιηθεί, θα έχει ως συνέπεια να κηρυχθεί ληξιπρόθεσμο και απαιτητό ολόκληρο το ανεξόφλητο υπόλοιπο του συνόλου των δανείων της Εταιρίας και να επηρεαστεί ουσιαδώς η χρηματοοικονομική θέση και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας.

Τέλος, τυχόν αύξηση του τραπεζικού δανεισμού ενδέχεται να αυξήσει την έκθεση της Εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια του τραπεζικού δανεισμού, διακυμάνσεις οι οποίες δύνανται να αυξήσουν το κόστος δανεισμού της Εταιρίας, με αποτέλεσμα να επηρεάσουν την χρηματοοικονομική θέση, καθώς και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας.

Η δυνατότητα της Εταιρίας να δανειστεί από το εγχώριο τραπεζικό σύστημα έχει περιοριστεί σημαντικά λόγω των προβλημάτων ρευστότητας που αντιμετωπίζουν οι τράπεζες, γεγονός που ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρίας να χρηματοδοτήσει μελλοντικές επενδύσεις. Το ενδεχόμενο αυτό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας

Με την έναρξη της δημοσιονομικής κρίσης το 2009 και τη μεγάλη ύφεση που επακολούθησε και διογκώθηκε το 2015, μειώθηκαν δραστικά τόσο η ζήτηση όσο και η προσφορά δανειακών κεφαλαίων. Στις συνθήκες αυτές, η εξασθένηση της πιστοδοτικής ικανότητας των τραπεζών ήταν αναπόφευκτη, καθώς η δημοσιονομική κρίση επέδρασε έντονα στην πιστοληπτική ικανότητα της χώρας και του εγχώριου τραπεζικού συστήματος. Έτσι, η τραπεζική χρηματοδότηση προς τον ιδιωτικό τομέα περιορίστηκε σταδιακά, με αποτέλεσμα ένας σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων να αντιμετωπίζει δυσχέρειες στη χρηματοδότηση της παραγωγικής δραστηριότητας. Η πρόσφατη ανακεφαλαιοποίηση και η αναδιάρθρωση του τραπεζικού συστήματος αποκαθιστούν σταδιακά την εμπιστοσύνη προς το εγχώριο τραπεζικό σύστημα και δημιουργούν τις προϋποθέσεις για να ενισχυθεί μεσοπρόθεσμα η χορήγηση νέων πιστώσεων στην ελληνική οικονομία. Ωστόσο, εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, όπως ενδεικτικά τις εισροές καταθέσεων, το επίπεδο των μη εξυπηρετούμενων δανείων, το λόγο δανείων προς καταθέσεις και τη βραχυπρόθεσμη χρηματοδότηση που λαμβάνουν οι εγχώριες τράπεζες από το Ευρωσύστημα και τη ρευστότητα που λαμβάνουν από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) ή την Τράπεζα της Ελλάδος που θα πρέπει σταδιακά να περιοριστεί.

Επιπλέον, τα κριτήρια χορηγήσεων και οι πολιτικές ανάλυσης πιστωτικού κινδύνου των τραπεζών έχουν γίνει αυστηρότερα και η Εταιρία μπορεί να μην πληροί τα πιστοληπτικά κριτήρια που θέτει η κάθε τράπεζα ή να χαρακτηρίζονται ως υψηλού πιστωτικού κινδύνου ανάλογα με τους εσωτερικούς κανονισμούς και πολιτικές της κάθε τράπεζας. Εφόσον οι ως άνω παράγοντες εξακολουθήσουν να υπάρχουν ή επιταθούν, η δυνατότητα της Εταιρίας να χρηματοδοτήσει τις επενδύσεις της, ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς και τελικά ενδέχεται να επηρεαστεί η χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματά της.

Η Εταιρία, στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, είναι εκτεθειμένη σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους που δύνανται να έχουν αρνητική επίδραση στα αποτελέσματά της

Η Εταιρία, στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως ο πληθωριστικός κίνδυνος και ο κίνδυνος αποπληθωρισμού, ο κίνδυνος καταθέσεων, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος της αγοράς και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι κίνδυνοι αυτοί πηγάζουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρίας, που αποτελούνται κυρίως από καταθέσεις σε τράπεζες, δάνεια, επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά στοιχεία, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές. Η διαχείριση των κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και στην εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και στον περιορισμό της πιθανής αρνητικής επίδρασης στα αποτελέσματά της από μια δυσμενή εξέλιξη αναφορικά με τους κινδύνους αυτούς.

- **Πληθωριστικός Κίνδυνος και Κίνδυνος Αποπληθωρισμού**

Σε καταστάσεις πληθωρισμού ενδέχεται να υπάρχουν δυσμενείς επιδράσεις για την Εταιρία. Ενδεικτικά, όταν οι μισθώσεις ακινήτων δεν προβλέπουν πλήρη αναπροσαρμογή στους ρυθμούς του πληθωρισμού, τότε πλήττονται τα ετήσια εισοδήματα και η εκτιμηθείσα αξία του εκάστοτε ακινήτου. Επιπρόσθετα, το αυξημένο κόστος κατασκευής και ανακατασκευής ακινήτων, εξαιτίας ακριβώς του πληθωρισμού, μπορεί

να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρίας και στα αναμενόμενα από κάθε επένδυση αποτελέσματα. Επιπλέον, ο πληθωρισμός αυξάνει και τα εταιρικά έξοδα και τα λειτουργικά έξοδα διαχείρισης των ακινήτων. Περαιτέρω, αύξηση του πληθωρισμού προκαλεί, πιθανώς, αύξηση όλων των επιτοκίων στην αγορά και, κατά συνέπεια, αύξηση του κόστους άντλησης κεφαλαίων.

Η έκθεση της Εταιρίας σε αποπληθωριστικό κίνδυνο είναι υπαρκτή, καθώς αποπληθωριστικές τάσεις δημιουργούν καθοδικές τάσεις στα αγοραία μισθώματα, μειώνοντας τα προσδοκώμενα έσοδα από τυχόν κενούς (αδιάθετους) χώρους, αλλά, επίσης, και τα έσοδα (από αρνητική αναπροσαρμογή) των μισθωμάτων σε ήδη μισθωμένα ακίνητα, όταν τα πληρωτέα μισθώματα συνδέονται στα μισθωτήρια συμβόλαια με τον Δ.Τ.Κ. Παράλληλα, πλήττονται και οι εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων.

Το μέγεθος της κερδοφορίας, η αξία του χαρτοφυλακίου και οι προοπτικές της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεάζονται αρνητικά από καταστάσεις πληθωρισμού ή αποπληθωρισμού.

- **Κίνδυνος Καταθέσεων**

Τα αντληθέντα κεφάλαια από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας καλυπτόμενης με Ιδιωτική Τοποθέτηση, καθώς και σημαντικό μέρος των υπολοίπων καταθέσεων της Εταιρίας τηρούνται σε τράπεζες που λειτουργούν στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Έκτακτα γεγονότα που επιδρούν στο μέγεθος των καταθέσεων, όπως ενδεικτικά μια έκτακτη φορολογία ή εισφορά επί των καταθέσεων, ή ενδεχόμενο κούρεμα «haircut» καταθέσεων ή ενδεχόμενο «bail-in», θα επηρέαζε άμεσα το ενεργητικό της Εταιρίας, με αρνητική επίδραση στην οικονομική θέση και τις προοπτικές της.

- **Πιστωτικός Κίνδυνος**

Η Εταιρία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και τους χρεωστικούς τίτλους. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσει τις συναλλακτικές του υποχρεώσεις. Αναλυτικότερα:

Συμβόλαια Λειτουργικής Μίσθωσης

Μέχρι την ημερομηνία ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, το 85% των εσόδων της Εταιρίας προέρχεται από τις συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης καταστημάτων της Alpha Bank, τα οποία είναι συνδεδεμένα με την εξόφληση των χρεολυσίων του ομολογιακού δανείου από το ίδιο τραπεζικό ίδρυμα. Εντούτοις, η Alpha Bank είναι εκτεθειμένη σε ποικίλους κινδύνους, οι οποίοι ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητά της να εκπληρώσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις έναντι της Εταιρίας, με συνεπακόλουθο να μη δύναται να παρασχεθεί καμία διαβεβαίωση ότι η Εταιρία θα μπορούσε να βρει έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους κατάλληλους νέους μισθωτές, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά τα έσοδα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας. Επισφάλειες από άλλους μισθωτές (υπάρχοντες όπως για παράδειγμα το ΙΚΑ ή άλλους μελλοντικούς), σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους (μισθώματα και άλλα πληρωτέα ποσά όπως κοινόχρηστες δαπάνες), οι απαιτήσεις, τα έσοδα και η οικονομική θέση και οι προοπτικές της Εταιρίας θα επηρεαστούν αρνητικά.

Ταμειακά διαθέσιμα

Η Εταιρία διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα συνολικού ύψους €19.123 χιλ. την 31.12.2015, εκ των οποίων ποσό €19.077 χιλ. τηρείται στη συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago στις Η.Π.Α., η οποία διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 12,2%⁶ και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των προτιμητέων προμηθευτών της Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC)⁷. Παρά ταύτα, μία ενδεχόμενη μερική ή ολική αδυναμία της αντισυμβαλλόμενης - ή οποιασδήποτε άλλης αντισυμβαλλόμενης τράπεζας με την οποία η Εταιρία συνεργάζεται ή θα συνεργάζεται στο μέλλον - να εκπληρώσει της συμβατικές της υποχρεώσεις, θα επηρέαζε ισόποσα αρνητικά τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας.

Χρεωστικοί Τίτλοι

Η Εταιρία για λόγους διαφύλαξης των ταμειακών της διαθεσίμων αλλά και για την αύξηση της αποδοτικότητάς τους προχώρησε, σε μερική τοποθέτηση, σε χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, αγοράζοντας εισηγμένα ομόλογα υπερεθνικών οργανισμών αξίας €3.573.072 (πιστωτικής αξιολόγησης Moody's Aaa στις 31 Δεκεμβρίου 2015) και εισηγμένο εταιρικό ομόλογο αξίας €655.005. (πιστωτικής αξιολόγησης Moody's Caa2 την 31η Δεκεμβρίου 2015). Σημειώνεται ότι, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρία κατέχει μόνον ένα εισηγμένο ομόλογο πολυεθνικού οργανισμού ονομαστικής αξίας \$2.739 χιλ. Παρά ταύτα, μία ενδεχόμενη μερική ή ολική αδυναμία των εκδοτών να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις στη λήξη, θα επηρέαζε ισόποσα αρνητικά τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας.

- **Κίνδυνος Αγοράς**

- i) Συναλλαγματικός Κίνδυνος**

Η Εταιρία διατηρεί σημαντικό ύψος των χρηματικών διαθεσίμων της σε Δολάρια Η.Π.Α. Την 31.12.2015, οι τραπεζικές καταθέσεις σε νόμισμα δολάριο ΗΠΑ (USD) ανήλθαν σε \$20.819 χιλ. ή σε €19.123 χιλ. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας έχουν αρχικά αναγνωρισθεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό της νόμισμα. Ενδεχόμενη αυξημένη μεταβλητότητα στην ισοτιμία Δολαρίου ΗΠΑ και Ευρώ, αλλά και μεταβλητότητα στα επιτόκια των συγκεκριμένων νομισμάτων, θα προκαλέσει και αυξημένη μεταβλητότητα στην οικονομική θέση και τα κέρδη της Εταιρίας.

- ii) Κίνδυνος τιμών**

Ο κίνδυνος τιμών συνίσταται στη μεταβολή των τιμών (αξίας) των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρίας, δηλ. των ταμειακών της υπολοίπων και των χρεωστικών τίτλων. Αναφορικά με τη μεταβολή

⁶ <http://www.republicebank.com/about/financials/>

⁷

<https://cdr.ffiec.gov/public/Reports/UbprReport.aspx?rptCycleIds=87,82,86,81,76&rptid=283&idrssd=671334&peerGroupType=&supplemental>

των τιμών των χρεωστικών τίτλων, η μεταβολή αυτή προέρχεται από τη μεταβολή της πιστοληπτικής ικανότητας του εκδότη και από τη μεταβολή των επιτοκίων (σχετική αναφορά γίνεται στο αμέσως ακόλουθο υποκεφάλαιο υπό στοιχείο iii).

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω των μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρίας. Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας είναι συμφωνημένο με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor τριμήνου συν το σταθερό τραπεζικό περιθώριο (spread) 1,6%. Το κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτει την Εταιρία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού, καθώς και σε κίνδυνο χαμηλότερης κερδοφορίας λόγω των μεταβολών στα χρηματοοικονομικά της έξοδα. Τυχόν σημαντική αύξηση του κυμαινόμενου επιτοκίου θα είχε ανάλογη αρνητική επίδραση τόσο στα αποτελέσματα όσο και στις ταμειακές ροές της Εταιρίας. Επιπρόσθετα, ο χρεωστικός τίτλος σταθερού επιτοκίου, τον οποίο κατέχει η Εταιρία, την εκθέτει σε κίνδυνο μεταβολών της εύλογης αξίας του λόγω μεταβολών των επιτοκίων του και μεταβολών της πιστοληπτικής ικανότητας του εκδότη του. Τυχόν σημαντική αύξηση των επιτοκίων του ή επιδείνωση της πιστοληπτικής ικανότητας του εκδότη του ή συνδυασμός αυτών θα είχε ανάλογη αρνητική επίδραση τόσο στις ταμειακές ροές όσο και στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας.

- **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά στη διατήρηση επαρκών ταμειακών υπόλοιπων και στη δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω πιστωτικών διευκολύνσεων. Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός από τις υποχρεώσεις βραχυπρόθεσμης διάρκειας (αυτές δηλ. που είναι πληρωτέες εντός δωδεκαμήνου), οι λήξεις του μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρίας εξυπηρετούνται με την καταβολή τριμηνιαίων τοκοχρεωλυτικών δόσεων πλέον μίας εφάπαξ καταβολής, ύψους €15.120.000, το έτος 2027. Σήμερα, λόγω των υψηλών ελεύθερων ταμειακών διαθεσίμων, η Εταιρία θεωρεί ότι, στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής της δραστηριότητας, δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας.

2.4 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΥΝΔΕΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

Η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρίας στην Ελλάδα την καθιστά εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά στην ελληνική αγορά ακινήτων. Πτώση της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας ή του ύψους των μισθωμάτων, που εισπράττει η Εταιρία, θα επέφερε μείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας και επιδείνωση της χρηματοοικονομικής κατάστασής της

Η Εταιρία, επί του παρόντος, έχει επενδύσει σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα. Κατά συνέπεια, είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Συγκεκριμένα, οι αξίες των ακινήτων στην Ελλάδα βρίσκονται σε γενικές γραμμές σε χαμηλά επίπεδα και θα μπορούσαν να συρρικνωθούν περισσότερο, εάν οι συνθήκες στην ελληνική οικονομία δεν βελτιωθούν και εάν η ζήτηση για ακίνητα δεν ανακάμψει. Επιπλέον, πέραν του γενικότερου οικονομικού κλίματος, οι αξίες των ακινήτων, όπως και το ύψος των μισθωμάτων στην Ελλάδα θα μπορούσαν να επηρεαστούν από παράγοντες όπως η αυξημένη προσφορά ακινήτων, περιλαμβανομένων των ακινήτων υπό ανέγερση, η πτώση στη γενική ζήτηση για μισθωμένα ακίνητα, οι μειωμένες ανάγκες για μίσθωση χώρων, η περιορισμένη διαθεσιμότητα πιστώσεων, η διενέργεια πλειστηριασμών και τυχόν αλλαγές στο

νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο (ελληνικό, ευρωπαϊκό και διεθνές), σχετικά, μεταξύ άλλων, με τη χρήση των ακινήτων, τις πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις. Όλοι οι προαναφερόμενοι παράγοντες βρίσκονται εκτός της σφαίρας επιρροής της Εταιρίας και δύνανται να οδηγήσουν τους επενδυτές στην αναθεώρηση της ελκυστικότητας της κατοχής ακινήτων ως επενδυτικού προϊόντος. Πτώση της αξίας των ακινήτων ή του ύψους των μισθωμάτων, που εισπράττει η Εταιρία, θα επέφερε μείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας και, κατά συνέπεια, την επιδείνωση της χρηματοοικονομικής κατάστασής της.

Η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει κινδύνους σε περίπτωση πραγματοποίησης επενδύσεων στη Ν.Α. Ευρώπη και σε άλλες χώρες, οι οποίοι θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας

Μέχρι σήμερα, η Εταιρία έχει επενδύσει μόνο στην Ελλάδα, ωστόσο, σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική της ενδέχεται να προχωρήσει σε επιλεκτικές επενδύσεις στη Ν.Α. Ευρώπη (έως 20% του χαρτοφυλακίου της, βλ. ενότητα 3.8.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Εφόσον η Εταιρία επεκτείνει τη δραστηριότητα και τις επενδύσεις της σε νέες αγορές, οι εν λόγω επενδύσεις ενδέχεται να επηρεαστούν σε μεγάλο βαθμό από την κατάσταση των τοπικών οικονομιών και χρηματαγορών, το εφαρμοστέο ρυθμιστικό και κανονιστικό πλαίσιο (ιδίως ως προς την φορολογία, την πολεοδομία, την πραγματοποίηση ξένων επενδύσεων, την κυκλοφορία των κεφαλαίων, τις κρατικοποιήσεις, απαλλοτριώσεις και κατασχέσεις), την πολιτική αστάθεια στις εν λόγω αγορές, την οικονομική αστάθεια, το ύψος των επιτοκίων, των συναλλαγματικών ισοτιμιών και του πληθωρισμού σε τοπικό επίπεδο, όπως και τα επίπεδα εγκληματικότητας και διαφθοράς στις εν λόγω αγορές.

Οι ανωτέρω παράγοντες ενδέχεται να μειώσουν την αξία των περιουσιακών στοιχείων που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ή ακόμη και το ύψος των προσόδων που αποκτά η Εταιρία από τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία (μισθώματα, μερίσματα κτλ.), γεγονός που θα είχε δυσμενή επιρροή στη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας. Περαιτέρω, ελλοχεύει και ο συναφής κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης στις χώρες αλλοδαπής, εξαιτίας της έλλειψης εξοικείωσης με το τοπικό νομοθετικό πλαίσιο, που θα μπορούσε να καταλήξει σε αυξημένους φόρους και κυρώσεις σε διεθνές επίπεδο.

Τα μελλοντικά έσοδα από ακίνητη περιουσία και η μελλοντική αξία των επενδύσεων της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά από παράγοντες εγγενείς στην επένδυση σε ακίνητη περιουσία, οι οποίοι ενδέχεται να έχουν δυσμενή επίπτωση στη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας

Τα μελλοντικά έσοδα από ακίνητη περιουσία και η μελλοντική αξία των επενδύσεων της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά από παράγοντες εγγενείς στην επένδυση σε ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των κατωτέρω:

- μειωμένη ζήτηση,
- σημαντικές μειώσεις στα μισθώματα,
- έκθεση στον πιστοληπτικό κίνδυνο των μισθωτών, συμπεριλαμβανομένων παραβιάσεων των συμβατικών υποχρεώσεών τους, αδυναμίας να εισπραχθούν τα μισθώματα και άλλες συμβατικές πληρωμές, με αποτέλεσμα να πρέπει η Εταιρία να επαναδιαπραγματευθεί τις μισθώσεις με όρους λιγότερο ευνοϊκούς για την ίδια ή να προβεί σε καταγγελία μισθώσεων,
- κακή ή μη εκτέλεση των εργασιών των εργολάβων,

- αύξηση στους φόρους και τα τέλη σχετικά με την ακίνητη περιουσία (για παράδειγμα, φόροι ακίνητης περιουσίας), καθώς, επίσης, και άλλα κόστη και δαπάνες συνδεδεμένα με την ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας (για παράδειγμα, έξοδα ασφάλισης),
- αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο που απαιτούν την εφαρμογή έκτακτων μέτρων από τους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας, ή οι οποίες ενέχουν πρόσθετα κόστη και δαπάνες (για παράδειγμα, υποχρεώσεις προς απόκτηση ενεργειακών πιστοποιητικών σε σχέση με ακίνητα, προκειμένου αυτά να καθίσταται δυνατό να μισθωθούν),
- δικαστικές και εξωδικαστικές απαιτήσεις που σχετίζονται με πράξεις ή παραλείψεις της Εταιρίας και προστηθέντων της (όπως αρχιτεκτόνων, μηχανικών, εργατών κατασκευής και εργολάβων ή των υπεργολάβων τους),
- δαπάνες σχετικές με την ανακαίνιση και επαναμίσθωση ενός ακινήτου, συμπεριλαμβανομένων χρηματοοικονομικών κινήτρων σε νέους μισθωτές, όπως περίοδοι ελεύθερες πληρωμής μισθώματος,
- αυξήσεις σε λειτουργικά και άλλα έξοδα ή κεφαλαιακές ανάγκες χωρίς αντίστοιχη αύξηση στο εισόδημα ή στις καταβολές εκ μέρους των μισθωτών, καθώς και κόστη συνδεδεμένα με διακοπή μισθωμάτων και απρόβλεπτες δαπάνες κεφαλαίου που επηρεάζουν τα ακίνητα και δεν μπορούν να ανακτηθούν από τους μισθωτές, και
- καθυστερήσεις ή αποτυχία από τον κατασκευαστή να παραδώσει ολοκληρωμένο το ακίνητο στην Εταιρία, στις περιπτώσεις προσυμφωνημένων μελλοντικών αγορών.

Τυχόν μελλοντική μείωση της αξίας του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρίας ή των εσόδων της Εταιρίας από ακίνητα εξαιτίας των ανωτέρω παραγόντων, οι οποίοι βρίσκονται εκτός της σφαίρας επιρροής της Εταιρίας, ενδέχεται να έχει δυσμενή επίπτωση στη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματά της.

Οι μισθωτές της Εταιρίας ενδέχεται να καταγγείλουν τις συμβάσεις μίσθωσης ή να ζητήσουν μείωση του μισθώματος. Το ενδεχόμενο αυτό θα επηρέαζε αρνητικά το εισόδημα και, κατ'επέκταση, την κερδοφορία της Εταιρίας

Η Εταιρία έχει συνάψει με τους μισθωτές της συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης που διέπονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, οι μισθωτές δύνανται να καταγγείλουν τις συμβάσεις μίσθωσης υπό ορισμένες προϋποθέσεις (εφόσον δεν έχουν παραιτηθεί από το δικαίωμα καταγγελίας), για σπουδαίο λόγο ή σε περίπτωση ουσιωδών ελαττωμάτων του μισθίου (βλ. ενότητα 3.8.4 «Καταγγελία Εμπορικών Μισθώσεων» του Ενημερωτικού Δελτίου). Από τους βασικούς μισθωτές της Εταιρίας, η Alpha Bank και η εταιρία Ι. & Σ. Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε. έχουν παραιτηθεί από το δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης (βλ. ενότητα 3.9.1 «Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης με την Alpha Bank» και «Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης με την Ι. & Σ. Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.» του Ενημερωτικού Δελτίου). Η καταγγελία αποτελεί διαπλαστικό δικαίωμα και νόμιμα οι μισθωτές έχουν παραιτηθεί από το δικαίωμα αυτό. Ωστόσο, δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης εκ μέρους των μισθωτών της Εταιρίας, ανεξαρτήτως της παραίτησης ή όχι από το σχετικό δικαίωμα. Επιπλέον, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο να ζητήσουν οι μισθωτές τη μείωση του μισθώματος που καταβάλλουν, επικαλούμενοι τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, συμπεριλαμβανομένης της διάταξης του άρθρου 388 ΑΚ περί απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών, ανεξαρτήτως της παραίτησης ή όχι από το σχετικό δικαίωμα (σχετικά σημειώνεται ότι η Alpha Bank έχει παραιτηθεί από το δικαίωμα να ζητήσει τη μείωση του μισθώματος για οποιαδήποτε αιτία, βλ. ενότητα 3.9.1 «Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης με την Alpha Bank» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Παρότι στις άνω περιπτώσεις η Εταιρία δικαιούται αποζημίωσης από τους μισθωτές για άλλη νομική αιτία (ποινική ρήτρα, κ.λ.π), σε περίπτωση που η καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης από τους μισθωτές ή το αίτημα μείωσης του μισθώματος που καταβάλλουν στην Εταιρία αποτελέσει αντικείμενο δικαστικών διαφορών ενώπιον των ελληνικών δικαστηρίων, η έκβαση των εν λόγω δικαστικών διαφορών είναι αβέβαιη, καθώς εξαρτάται από την ερμηνεία και εφαρμογή αόριστων νομικών εννοιών όπως ο «σπουδαίος λόγος» και η «απρόοπτη μεταβολή συνθηκών», και ενδέχεται να οδηγήσει στη λύση της μισθωτικής σχέσης ή στη μείωση των μισθωμάτων που δικαιούται να εισπράξει η Εταιρία, γεγονός το οποίο θα επηρέαζε αρνητικά το εισόδημα και, κατ'επέκταση, την κερδοφορία της Εταιρίας.

Ο έλεγχος σχετικά με την απόκτηση ενός ακινήτου ή μιας συμμετοχής σε εταιρία που επενδύει σε ακίνητα (νομικός, φορολογικός, τεχνικός και εκτίμησης αξίας) ενδέχεται να μην εντοπίσει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με το εν λόγω ακίνητο ή συμμετοχή και τις σχετικές υποχρεώσεις, γεγονός που δύναται να έχει ουσιώδη αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας

Πριν την απόκτηση ακινήτων ή συμμετοχής σε εταιρία που επενδύει σε ακίνητα, η Εταιρία προβαίνει σε ενδελεχή έλεγχο (νομικό, φορολογικό και τεχνικό, και, κατά περίπτωση, χρηματοοικονομικό). Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Α.Π., επενδύσεις σε ακίνητα ή σε δικαίωμα επί ακινήτου, καθώς και επενδύσεις σε εταιρία που επενδύει σε ακίνητα υπόκεινται σε εκτίμηση από ανεξάρτητο εκτιμητή πριν την απόκτησή τους από την Εταιρία. Η Εταιρία επαφίεται σε τρίτους επαγγελματίες σχετικά με τη διενέργεια του σημαντικότερου μέρους αυτού του ελέγχου (συμπεριλαμβανομένων της τεχνικής και νομικής ανάλυσης, καθώς και της εκτίμησης της αξίας του ακινήτου). Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτά η Εταιρία (ακίνητα ή/και συμμετοχές) ενδέχεται να φέρουν αφανή αλλά σημαντικά ελαττώματα, συμπεριλαμβανομένων ελαττωμάτων που θα μπορούσαν να εντοπιστούν μόνο μετά από εργασίες που θα επηρέαζαν την κατάσταση των σχετικών ακινήτων. Περαιτέρω, ο έλεγχος σχετικά με την πολεοδομική κατάσταση των ακινήτων ενδέχεται να μην αποκαλύψει πάντοτε ελαττώματα σχετικά με πολεοδομικές αδειοδοτήσεις. Εάν η Εταιρία ή τρίτοι δεν εκτιμήσουν επαρκώς την έκταση των εν λόγω κινδύνων ή αποτύχουν να εντοπίσουν τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που συνδέονται κάθε φορά με τη σχετική επένδυση, η Εταιρία ενδέχεται να αναλάβει υποχρεώσεις που δεν είχε υπολογίσει ότι θα αναλάβει κατά την πραγματοποίηση της επένδυσης, όπως ελαττώματα στον τίτλο ιδιοκτησίας, αδυναμία έκδοσης αδειών που θα καθιστούν αδύνατη τη χρήση της σχετικής ιδιοκτησίας σύμφωνα με τον αρχικό σκοπό από πλευράς της Εταιρίας, περιβαλλοντικά, δομικά ή λειτουργικά ελαττώματα ή υποχρεώσεις που απαιτούν θεραπεία. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται η Εταιρία να αποκτήσει περιουσιακά στοιχεία, που δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν όπως αναμενόταν και που δύναται να έχουν ουσιώδη αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας.

Το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας αποτελείται από ακίνητα που στεγάζουν γραφειακούς χώρους και καταστήματα. Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας ως προς τις κατηγορίες των ακινήτων που περιλαμβάνει ενέχει κινδύνους και ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων και τα αποτελέσματα της Εταιρίας

Η Εταιρία, μέχρι και την 31.12.2015, επένδυε κυρίως σε ακίνητα που στεγάζουν γραφειακούς χώρους και καταστήματα. Συνεπώς, η επένδυση στις μετοχές της Εταιρίας, ενδέχεται να είναι για το λόγο αυτό υποκείμενη σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με επενδύσεις σε άλλες εταιρίες που έχουν μεγαλύτερη διασπορά στις κατηγορίες ακινήτων στα χαρτοφυλάκιά τους ή στις επενδυτικές τους στρατηγικές. Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων και τα αποτελέσματα της Εταιρίας.

Οι επενδύσεις της Εταιρίας σε ακίνητα που στεγάζουν γραφειακούς χώρους και καταστήματα ενέχουν σημαντικούς κινδύνους, που δύνανται να επηρεάσουν αρνητικά τα έσοδα, την αξία του χαρτοφυλακίου, την οικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρίας

Η επένδυση σε γραφειακούς χώρους ή καταστήματα ενέχει σημαντικούς κινδύνους. Αναλυτικότερα, η ζήτηση τέτοιων χώρων και τα επίπεδα των μισθωμάτων και αξιών τους επηρεάζονται από γενικότερους παράγοντες της οικονομίας και της αγοράς. Για τους μεν γραφειακούς χώρους υπάρχει επηρεασμός από τις μακροοικονομικές και επιχειρηματικές τάσεις, όπως μεταξύ άλλων, η οικονομική δραστηριότητα, η διάθεση για ανάπτυξη επιχειρηματικότητας, το επίπεδο της απασχόλησης στην οικονομία, τα επίπεδα της φορολογίας. Για τα καταστήματα, η ζήτηση συνδέεται στενά, μεταξύ άλλων, με τη γενική οικονομική συγκυρία, τα επίπεδα της απασχόλησης/θέσεων εργασίας και της κατανάλωσης. Κατ' αυτόν τον τρόπο, διαμορφώνονται οι γενικές τάσεις στην αγορά εμπορικών μισθώσεων ακινήτων, οι τάσεις χρήσης γραφειακών χώρων και χώρων καταστημάτων. Ανάλογα με τους εκάστοτε γενικούς παράγοντες και τις εκάστοτε γενικές συνθήκες, πιθανοί μισθωτές μπορεί για παράδειγμα να ζητούν εκτενείς περιόδους «χάριτος»/μη πληρωμής μισθωμάτων («rent-free periods») για να συνάψουν νέα μισθωτήρια συμβόλαια, με αποτέλεσμα περιόδους μη είσπραξης - από την πλευρά του κυρίου του ακινήτου - των αντίστοιχων μισθωμάτων. Εναλλακτικά, μπορεί να «απαιτούν» κάλυψη από τον ιδιοκτήτη μεγάλου κόστους ανακαίνισης ή κόστους διαμόρφωσης χώρων («fit-out cost»). Μπορεί, επίσης, οι πιθανοί μισθωτές να ζητούν ανώτατο όριο στην πληρωμή κοινόχρηστων δαπανών, με αποτέλεσμα ο κύριος του ακινήτου να πρέπει να καλύπτει το υπερβάλλον ποσό κοινοχρήστων εξόδων. Επιπλέον, η ζήτηση χώρων καταστημάτων επηρεάζεται από το διαθέσιμο εισόδημα και την ψυχολογία του καταναλωτή. Αυτοί οι γενικοί παράγοντες ενδέχεται να έχουν σημαντικές αρνητικές συνέπειες στη ζήτηση για χώρους καταστημάτων και να οδηγήσουν την Εταιρία να αποδεχθεί χαμηλότερα μισθώματα από τα προσδοκώμενα, για να επιτύχει την εκμίσθωση των σχετικών χώρων.

Πέρα όμως από τις γενικές τάσεις, υπάρχουν και οι ειδικότεροι παράγοντες που αφορούν στην συγκεκριμένη περιοχή και το ίδιο το ακίνητο (γραφείο ή κατάστημα), που επιδρούν θετικά ή αρνητικά στα έσοδα από ένα ακίνητο και στην αξία του. Οι ειδικότεροι παράγοντες αφορούν, ενδεικτικά, την ελκυστικότητα μιας συγκεκριμένης τοποθεσίας, τα οδικά δίκτυα διασύνδεσης, τη ζήτηση για κατοικία σε γειτονικές περιοχές, τη παραβατικότητα μιας περιοχής, τις διασυνδέσεις με τα μέσα συγκοινωνίας, την εγγύτητα άλλων χώρων γραφείων και άλλων εμπορικών μισθωτών. Ως αποτέλεσμα, ακόμα και όταν, για παράδειγμα, η ζήτηση για χώρους γραφείων είναι γενικώς υψηλή, οι χώροι γραφείων που ανήκουν στην Εταιρία μπορεί να μην καθίστανται κατάλληλοι για δυνητικούς εμπορικούς μισθωτές, επειδή αυτοί πιθανόν να αναζητούν μεγαλύτερη επιφάνεια ή μια συγκεκριμένη μορφή χώρου γραφείου, διαφορετική από αυτή που προσφέρεται. Παράγοντες όπως η ξαφνική

αυξημένη εγκληματικότητα σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα, η όχληση από δραστηριότητες που αναπτύσσονται σε όμορες περιοχές, οι αλλαγές στα τοπικά δίκτυα συγκοινωνιών, δύναται να επηρεάσουν αρνητικά τα έσοδα από γραφειακούς χώρους και χώρους καταστημάτων και, συνεπώς, την αξία των εν λόγω ακινήτων. Συνεπακόλουθη είναι η αρνητική επίπτωση στα αποτελέσματα, την οικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρίας.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Η κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες (μισθωτικές και αγοραίες αξίες απόκτησης ακινήτων) που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια, παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που αντανakλούν την τρέχουσα κατάσταση αναφορικά με την αβεβαιότητα. Αυτές οι πληροφορίες, πολλές φορές, μπορεί να μην είναι διαθέσιμες. Συχνά, εξαιτίας του σχετικά μικρού μεγέθους της ελληνικής αγοράς ακινήτων γραφείων και καταστημάτων αλλά και των περιορισμένων συναλλαγών (στασιμότητα της αγοράς), δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών από την Εταιρία ή από τους τρίτους με τους οποίους η Εταιρία συνεργάζεται. Ως αποτέλεσμα, σε τέτοιες περιπτώσεις η Εταιρία και οι συνεργάτες της αναγκάζονται να λαμβάνουν υπόψη κατά την αξιολόγηση ακινήτων, συναλλαγές γραφείων και καταστημάτων (μισθωτικές αλλά και αγοραπωλησίες) λιγότερο πρόσφατες, προσπαθώντας παράλληλα να αναπροσαρμόσουν την πληροφόρηση, έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές τόσο στις γενικές όσο και ειδικότερες συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές. Επίσης, μπορεί να λαμβάνουν υπόψη τους συγκριτικά στοιχεία από μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), για τα οποία γίνεται προσπάθεια αναπροσαρμογής ως προς αυτές τις διαφορές. Παράλληλα, πιθανές συνεχείς αλλαγές του επιχειρηματικού κλίματος («volatility») δυσχεραίνουν το έργο για αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών.

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, λαμβάνοντας υπόψη τις γενικές και ειδικές συνθήκες. Επομένως, οι μικρότερες επιτευχθείσες ή προσδοκώμενες ταμειακές ροές (αποτέλεσμα των γενικών ή ειδικότερων παραγόντων που αναλύθηκαν ενδεικτικά παραπάνω), θα προκαλούσαν χαμηλότερες αποτιμήσεις των ακινήτων. Επιπρόσθετα, τα επιτόκια προεξόφλησης, εξαιτίας κάποιων πραγματοποιηθεισών δυσμενών συνθηκών, θα αυξάνονταν, με συνεπακόλουθη τη μείωση της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας.

Εν γένει, οι διάφορες υποθέσεις, κρίσεις και εκτιμήσεις, που η Εταιρία, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ή άλλοι συνεργάτες της Εταιρίας θα χρησιμοποιούν στην αξιολόγηση γραφείων ή καταστημάτων, θα θεωρούνται δέουσες ενόψει των μελλοντικών συνθηκών και δεν θα είναι δυνατό να βεβαιωθεί η ακρίβεια και η δυνατότητα επαλήθευσης των υποθέσεων, κρίσεων και εκτιμήσεων αυτών. Τόσο οι γενικότερες τάσεις όσο και οι ειδικόι παράγοντες του κάθε ακινήτου ενδέχεται να αλλάζουν με αρνητικά αποτελέσματα για τα έσοδα, την αξία του χαρτοφυλακίου, την οικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρίας.

Η Εταιρία ενδέχεται να επιλέξει να προβεί σε επιλεκτικές επενδύσεις στον ξενοδοχειακό τομέα. Οι επενδύσεις σε ξενοδοχεία ενέχουν σημαντικούς κινδύνους και επηρεάζονται άμεσα από τον κλάδο του τουρισμού, με ενδεχόμενο να επηρεάσουν ουσιαστικά τη λειτουργία και τα αποτελέσματα της Εταιρίας

Σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική της, η Εταιρία ενδέχεται να επεκτείνει στο μέλλον τις δραστηριότητές της με επιλεκτικές επενδύσεις στον ξενοδοχειακό τομέα. Ο κλάδος του τουρισμού μπορεί να επηρεαστεί αρνητικά από διακυμάνσεις στο γενικότερο μακροοικονομικό περιβάλλον. Το 2015, το σύνολο των διεθνών αεροπορικών αφίξεων στην Ελλάδα εκτιμάται σε 17,1 εκατ., παρουσιάζοντας αύξηση κατά 7% σε σχέση με το 2014⁸. Ωστόσο, η ανοδική αυτή πορεία μπορεί να αντιστραφεί λόγω ποικίλων παραγόντων. Συγκεκριμένα, ο ελληνικός τουρισμός εξαρτάται τόσο από τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και από την ομαλότητα και σταθερότητα του εγχώριου πολιτικοοικονομικού περιβάλλοντος. Πιθανές επιπτώσεις από τη γενικότερη οικονομική ύφεση συμπεριλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- μείωση στο εισόδημα που μπορεί να οδηγήσει σε μείωση της κατανάλωσης,
- πτώχευση τρίτων προσώπων συμπεριλαμβανομένης και αυτής των προμηθευτών, η οποία οδηγεί σε καθυστερήσεις στη προμήθεια των προϊόντων που απαιτούνται από ένα ξενοδοχείο, και
- οποιαδήποτε διεθνής αρνητική κριτική ή οποιοσδήποτε χαρακτηρισμός ως περιοχή χαμηλού δείκτη ασφαλείας θα έχει αρνητικό αντίκτυπο στην τουριστική κίνηση.

Οι υφεσιακές πιέσεις και η αβεβαιότητα που απορρέει από την ελληνική δημοσιονομική κρίση, εφόσον συνεχίσουν να υφίστανται και μετά την ενδεχόμενη επένδυση της Εταιρίας στον ξενοδοχειακό τομέα, ενδέχεται να έχει αρνητικό αντίκτυπο στην τουριστική κίνηση και, ως εκ τούτου, αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα έσοδα των μισθωτών των ξενοδοχειακών ακινήτων της Εταιρίας, με άμεσο αντίκτυπο στην κερδοφορία της Εταιρίας.

Η κατανομή του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας σε συγκεκριμένες κατηγορίες ενδέχεται να αλλάξει στο μέλλον, μεταβολή που δύναται να επηρεάσει τα αποτελέσματα της Εταιρίας

Η κατανομή των πόρων της Εταιρίας σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων στις οποίες επενδύει ή δύναται να επενδύσει στο μέλλον μπορεί να ποικίλλει. Τη στιγμή που πραγματοποιείται μια συγκεκριμένη επένδυση, η αγορά ακινήτων για κάθε κατηγορία ενδέχεται να βρίσκεται σε διαφορετικό στάδιο του κύκλου της σε σχέση με άλλες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων. Ως εκ τούτου, η εκάστοτε σύνθεση του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας ενδέχεται να αλλάζει από καιρό σε καιρό, ενδεχομένως σημαντικά, εντός του πλαισίου της στρατηγικής των επενδύσεων της Εταιρίας και, συνεπώς, να επηρεάσει το προφίλ των κινδύνων στους οποίους εκτίθεται η Εταιρία και τα αποτελέσματά της.

Η αποτίμηση της μελλοντικής αξίας της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας υπόκειται σε διακυμάνσεις και ενδέχεται να επηρεάσει την Καθαρή Αξία Ενεργητικού της Εταιρίας

Η Εταιρία διεξάγει αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων προς απόκτηση βάσει του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και των ακινήτων που περιλαμβάνονται ήδη στο χαρτοφυλάκιό της. Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων και των

⁸ Πηγή: Ινστιτούτο ΣΕΤΕ, Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις: Απολογισμός 2015 & Προγραμματισμός 2016 - <http://sete.gr/media/4629/ypa-2015-and-slots-2016.pdf>

επενδύσεων που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία, είναι εγγενώς υποκειμενική εξαιτίας της περιορισμένης δυνατότητας ρευστοποίησής τους, της φύσεως κάθε ακινήτου, της τοποθεσίας του, των προσδοκώμενων εσόδων από μισθώματα σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο ή την επένδυση σε ακίνητη περιουσία, καθώς και της μεθόδου αποτίμησης της αξίας του. Οποιαδήποτε μελλοντική αποτίμηση υπόκειται σε κάποιο βαθμό υποκειμενικότητας και βασίζεται σε μεθοδολογίες και συμπεράσματα που ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβή, ιδιαίτερα σε περιόδους έντονης μεταβλητότητας, χαμηλών τρεχουσών συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Για τους λόγους αυτούς, η πραγματική εμπορική αξία της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας ενδέχεται να είναι στο μέλλον μικρότερη από την αποτιμηθείσα. Επιπροσθέτως, οποιεσδήποτε αποτιμήσεις αντικατοπτρίζουν μόνο εκτιμώμενη αξία κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους, ενώ μεταβολές που λαμβάνουν χώρα στην αγορά από αυτό το χρονικό σημείο και μετά, ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές διακυμάνσεις αξίας. Τα προς διανομή καθαρά κέρδη της Εταιρίας ενδέχεται να μειωθούν λόγω μείωσης της αξίας του χαρτοφυλακίου βάσει αποτίμησης.

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα και σε χώρες στις οποίες ενδέχεται η Εταιρία να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον, όπως η Ν.Α. Ευρώπη, έχει λιγότερα διαθέσιμα στοιχεία και δεδομένα αγοράς σε σχέση με ώριμες αγορές ακινήτων διεθνώς. Τα περιορισμένα διαθέσιμα στοιχεία και δεδομένα ενδέχεται να οδηγήσουν σε ανακριβή αποτίμηση της αξίας των ακινήτων, η οποία στη συνέχεια ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρίας

Η αξιολόγηση και αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζεται, μεταξύ άλλων στην αξιολόγηση διαθέσιμων στοιχείων και δεδομένων αγοράς, τα οποία παρέχονται από ιδιωτικούς και δημόσιους φορείς και οργανισμούς. Στην ελληνική αγορά ακινήτων, καθώς και στις αγορές ακινήτων της ΝΑ Ευρώπης, στις οποίες ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί η Εταιρία, υπάρχει μικρός αριθμός διαθέσιμων δημοσιευμένων στοιχείων, δεδομένων και ερευνών, σε σύγκριση με ορισμένες άλλες, ωριμότερες, αγορές ακινήτων. Τα τελευταία έτη, ένας μικρός αριθμός ιδιωτικών οργανισμών άρχισε να δημοσιεύει στατιστικά και άλλα ερευνητικά στοιχεία σε σχέση με την ελληνική αγορά ακινήτων. Η σχετική έλλειψη στατιστικών και άλλων ερευνητικών δεδομένων καθιστά δυσχερέστερη την εκτίμηση της εμπορικής αξίας της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και ενδέχεται να οδηγήσει σε ανακρίβειες κατά την αποτίμηση των ακινήτων, οι οποίες στη συνέχεια ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρίας.

Η Ελλάδα δεν έχει κεντρικό κτηματολόγιο, γεγονός που καθιστά δυσχερή την απόδειξη ύπαρξης δικαιωμάτων επί των ακινήτων της Εταιρίας. Τυχόν έξοδα, που ενδέχεται να επωμισθεί η Εταιρία σε περίπτωση διεκδικήσεων ή αμφισβήτησης της μεταβίβασης των ακινήτων της, δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας

Η Ελλάδα δε διαθέτει κεντρικό κτηματολόγιο. Αντιθέτως, το υφιστάμενο σύστημα είναι βασισμένο σε έγγραφα και γι' αυτό δεν είναι εύκολη η αναζήτηση στοιχείων. Επιπλέον, τα όρια των ακινήτων που καταχωρούνται στο σύστημα του κτηματολογίου δεν ελέγχονται σε σχέση με τα γεωγραφικά όρια των λοιπών καταχωρημένων ακινήτων, γεγονός που καθιστά τα δικαιώματα επί ακινήτων στην Ελλάδα έκθετα σε διεκδικήσεις κυριότητας και ισχυρισμούς μη νόμιμης μεταβίβασης. Περαιτέρω, οι τίτλοι ιδιοκτησίας για την πλειοψηφία των ακινήτων στην Ελλάδα, είναι έκθετοι σε καταστροφή, ζημία, κλοπή, απώλεια, ή λανθασμένη τοποθέτηση, καθώς είναι σε έγχαρτη μορφή, ενώ δεν τηρούνται διπλά αρχεία με φροντίδα του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου. Παρόλο που το σύστημα κτηματογράφησης στην Ελλάδα, τελεί, επί της παρούσης, σε διαδικασία εκσυγχρονισμού, ώστε να καταστεί

κεντρικό και ηλεκτρονικό, αυτό ενδέχεται να διαρκέσει χρόνια μέχρι να ολοκληρωθεί, και η απόδειξη ύπαρξης δικαιωμάτων σε σχέση με τα ακίνητα της Εταιρίας, παραμένει ευάλωτη στους παραπάνω κινδύνους. Ειδικότερα, τα ακίνητα της Εταιρίας ενδέχεται να αποτελέσουν αντικείμενο διεκδικήσεων ή μη νόμιμης μεταβίβασης, για τις οποίες διεκδικήσεις η Εταιρία ενδέχεται να επωμιστεί σημαντικά έξοδα για να τις αντικρούσει ή ενδέχεται ακόμη να επωμιστεί σημαντικά έξοδα, ώστε να αποκτηθεί αδιαμφισβήτητος τίτλος ιδιοκτησίας για τα ακίνητά της. Σε περίπτωση που προκύψουν έξοδα αυτής της φύσης, αυτά δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί υπό ορισμένες συνθήκες, γεγονός το οποίο θα επηρέαζε αρνητικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τα αποτελέσματα της Εταιρίας

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου προς την Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί εάν, μεταξύ άλλων (α) ο μεταβιβάζων κατά τη χρονική στιγμή πώλησης ή μεταβίβασης του ακινήτου ήταν αφερέγγυος ή η μεταβίβαση του συγκεκριμένου ακινήτου τον οδήγησε σε αφερέγγυότητα και (β) η Εταιρία γνώριζε την αφερέγγυότητα και το γεγονός ότι η συγκεκριμένη συναλλαγή θα ήταν επιβλαβής για τους πιστωτές του μεταβιβάζοντος. Το μέτρο της αφερέγγυτητας για τους σκοπούς των συγκεκριμένων διατάξεων περί παράνομης μεταβίβασης είναι η παύση πληρωμών. Παύση πληρωμών θεωρείται όταν ο οφειλέτης αδυνατεί να εκπληρώσει τις ληξιπρόθεσμες χρηματικές υποχρεώσεις του κατά τρόπο γενικό και μόνιμο. Οι πληρωμές που γίνονται με δόλια ή καταστρεπτικά μέσα δεν συνιστούν εκπλήρωση των υποχρεώσεων του οφειλέτη, προκειμένου να καθοριστεί εάν υφίσταται ή όχι παύση πληρωμών. Ακύρωση των πωλήσεων ή μεταβιβάσεων ακινήτων προς την Εταιρία ενδέχεται να προκύψει συνεπεία άλλων διατάξεων ελληνικού δικαίου, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, ελαττωμάτων στη βούληση των συμβαλλομένων μερών, αντίθεση στις διατάξεις του ελληνικού αναγκαστικού δικαίου ή περιορισμών κυριότητας σε συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας. Η Εταιρία συλλέγει όλα τα πιστοποιητικά και διενεργεί όλους τους ελέγχους για την αποτροπή αυτού του κινδύνου.

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

2.5 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΤΗ ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΚΑΙ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Οι φορολογικές διατάξεις που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. ή η ερμηνεία αυτών ενδέχεται να υποστούν σημαντικές τροποποιήσεις, που ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την οικονομική θέση και τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας, καθώς και το καθαρό ποσό του καταβλητέου μερίσματος στους μετόχους της

Οι φορολογικές ελαφρύνσεις που παρέχονται στην Εταιρία λόγω της οργάνωσής της ως Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να επηρεαστούν από δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή την ερμηνεία της, όπως συνέβη πρόσφατα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016, οι οποίες επαύξησαν τις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας (βλ. ενότητα 3.8.4 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου). Αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία της Ελλάδας ή της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορεί να:

- μειώσουν ή να εκμηδενίσουν τα οφέλη που απολαμβάνει η Εταιρία στην Ελλάδα δυνάμει του φορολογικού καθεστώτος της ως Α.Ε.Ε.Α.Π.,

- επηρεάσουν την αξία των επενδύσεών της και την ικανότητά της να πετύχει τους επενδυτικούς της στόχους.

Στην περίπτωση αυτή, ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς η οικονομική θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα, καθώς και το καθαρό ποσό του καταβλητέου μερίσματος στους μετόχους της.

Μη συμμόρφωση της Εταιρίας με τις συγκεκριμένες απαιτήσεις που απορρέουν από το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια των πλεονεκτημάτων του ειδικού φορολογικού πλαισίου που εφαρμόζεται στην Εταιρία και σε ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και στις αποδόσεις των επενδυτών

Η φορολόγηση της Εταιρίας, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., τελεί υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργεί ως εταιρία αδειοδοτημένη σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. Εάν η Εταιρία μελλοντικά δε συμμορφώνεται με συγκεκριμένες απαιτήσεις (μεταξύ άλλων των επενδύσεων σε συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία που περιγράφονται στο Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., τις πηγές εσόδων και την υποχρεωτική διανομή συγκεκριμένου ελάχιστου ποσοστού των κερδών της), ενδέχεται να απολέσει τα πλεονεκτήματα του ειδικού φορολογικού πλαισίου που εφαρμόζονται στην Εταιρία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. Μη εφαρμογή του ειδικού φορολογικού πλαισίου του Νόμου των Α.Ε.Ε.Α.Π. θα είχε αρνητικά αποτελέσματα στη φορολόγηση στην οποία θα υπόκειτο η Εταιρία και θα επηρέαζε τη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική θέση της, στο βαθμό που θα χρειαζόταν η Εταιρία να επανυπολογίσει το φόρο εισοδήματος για το εισόδημα που αποκτήθηκε τα προηγούμενα φορολογικά έτη και το οποίο θα έπρεπε να είχε φορολογηθεί σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις περί φορολόγησης εισοδήματος εταιριών και το γενικό φορολογικό συντελεστή φόρου εισοδήματος εταιριών. Οποιαδήποτε από τις ως άνω περιπτώσεις, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τις αποδόσεις που θα μπορούσαν να έχουν επενδυτές στην Εταιρία.

Ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να περιορίσει την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα, γεγονός το οποίο θα επηρέαζε αρνητικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τα αποτελέσματα της Εταιρίας

Σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρία δε μπορεί να πωλήσει ένα ακίνητο του χαρτοφυλακίου της σε τιμή χαμηλότερη κατά 5% από την αγοραία αξία του και δε μπορεί να αγοράσει ακίνητο σε τιμή υψηλότερη κατά 5% της αγοραίας αξίας του, όπως αυτή αποτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή. Οι εν λόγω περιορισμοί μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράζει και να πωλεί ακίνητα κατά τρόπο που συνάδει με τους επενδυτικούς της στόχους και την επενδυτική της πολιτική, γεγονός το οποίο θα επηρέαζε αρνητικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τα αποτελέσματα της Εταιρίας.

2.6 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η Εταιρία υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία και τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρίας ή/και μεταβολές του θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας

Η Εταιρία υποχρεούται να τηρεί τις ελληνικές και ευρωπαϊκές νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, καθώς και τη νομοθεσία των χωρών στις οποίες ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον ή στις οποίες ενδέχεται να υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας. Οι εν λόγω νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με την ακίνητη περιουσία (πολεοδομική, χωροταξική, ρυμοτομική, περιβαλλοντική),

ενώ ορισμένα από τα ακίνητα στα οποία επενδύει ή ενδέχεται να επενδύσει η Εταιρία μπορεί να υπόκεινται σε ειδικότερες νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις. Επιπλέον, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που επιβάλλει ο Νόμος Α.Ε.Α.Π. και ο ν. 4209/2013 (περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων) και οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις, απαιτήσεις που σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, την αποτίμηση των επενδύσεων, τις ασφαλιστικές καλύψεις, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική διάρθρωση, τη διαχείριση κινδύνων, την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων, την κανονιστική συμμόρφωση, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές προσωπικού (βλ. ενότητα 3.8.4 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, στις οποίες υπόκειται η Εταιρία, γίνονται όλο και περισσότερο εκτενείς και σύνθετες. Επιπλέον, οι αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, στην εποπτεία των οποίων υπόκειται η Εταιρία, έχουν συχνά ευρεία διακριτική ευχέρεια σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και ελέγχουν σε διαρκή βάση τους τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρία, επιβαρύνοντας τους πόρους της Εταιρίας και απαιτώντας μέτρα εφαρμογής και εποπτείας, τα οποία είναι δαπανηρά. Νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις στις οποίες υπόκειται, ή ενδέχεται να υπόκειται, η Εταιρία, είναι δυνατόν να περιορίσουν τις δραστηριότητες και επενδύσεις της και να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην ικανότητα λήψης αποφάσεων σχετικά με τις δραστηριότητές της. Οι ανωτέρω παράγοντες ενδέχεται να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στις δραστηριότητες, στα λειτουργικά αποτελέσματα, στην οικονομική κατάσταση και στις προοπτικές της Εταιρίας.

Επιπροσθέτως, οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται επί του παρόντος στην Εταιρία μπορεί να τροποποιηθούν. Η Εταιρία δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε θα θεσπιστούν στο μέλλον νομοθετικές και κανονιστικές πράξεις ή τι αντίκτυπο (εάν τυχόν υπάρχει) θα μπορούσαν να έχουν ήδη θεσπισθείσες ή πράξεις που θα θεσπισθούν μελλοντικά. Τυχόν τροποποιήσεις στο θεσμικό πλαίσιο ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να επηρεάσουν αρνητικά τις υπάρχουσες επενδύσεις, το κόστος διακράτησης και την αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας, καθώς και τα έσοδα από τις μισθώσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρίας να χρησιμοποιήσει τα περιουσιακά της στοιχεία όπως είχε αρχικά σχεδιαστεί και να προκαλέσουν αύξηση των εξόδων, προκειμένου να διασφαλισθεί η συμμόρφωση με το νέο θεσμικό πλαίσιο, έξοδα τα οποία ενδέχεται να μην μπορεί να μετακυλίσει η Εταιρία στους μισθωτές, με αποτέλεσμα τη μείωση της κερδοφορίας της.

Παρά τις προσπάθειες της Εταιρίας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης και να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές ή να μην καταφέρει η Εταιρία να συμμορφωθεί, λόγω, μεταξύ άλλων, ανθρωπίνων ή άλλων λειτουργικών σφαλμάτων κατά την εφαρμογή τους, ασαφών διατάξεων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλές ερμηνείες ή είναι υπό διαμόρφωση, ή εξαιτίας μιας αλλαγής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρίας μπορεί να οδηγήσει σε παρέμβαση των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών μέσω διοικητικών ποινών και άλλων μέτρων συμμόρφωσης, σε μη αναμενόμενες δαπάνες για να αντιμετωπιστεί αυτή η αδυναμία, καθώς και ενδεχομένως σε ανάκληση ή αναστολή των σχετικών αδειών λειτουργίας. Καθένας από τους κινδύνους αυτούς, εφόσον επέλθει, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στις δραστηριότητες, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρίας.

Νόμοι, κανονισμοί και πρότυπα για την προστασία του περιβάλλοντος, της υγιεινής, της ασφάλειας και του πολεοδομικού σχεδιασμού ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρία στον κίνδυνο σημαντικών και μη αναμενόμενων εξόδων και υποχρεώσεων και να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρίας

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπόκεινται σε νόμους, διατάγματα και κανονισμούς για την προστασία του περιβάλλοντος, της υγιεινής, της ασφάλειας και του πολεοδομικού σχεδιασμού, οι οποίοι επιβάλλουν ευθύνες και υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες ακινήτων (περιλαμβανομένων των υποχρεώσεων που γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση του ακινήτου) (βλ. ενότητες 3.8.4 «Ελληνική Πολεοδομική και Ρυμοτομική Νομοθεσία», «Ελληνική Νομοθεσία Συνθηκών Υγιεινής και Ασφάλειας» και 3.14 «Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), όπως επί παραδείγματι την υποχρέωση έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης (ενεργειακό πιστοποιητικό), για τα ακίνητα που πωλούνται ή εκμισθώνονται από την Εταιρία. Προς το σκοπό συμμόρφωσης με τις εν λόγω υποχρεώσεις και ευθύνες, η Εταιρία ενδέχεται να προβεί σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των θεμάτων που τυχόν θα προκύψουν, και την αποκατάστασή τους, ανεξάρτητα από το αν η Εταιρία ευθύνεται για τους σχετικούς κινδύνους ή παραβιάσεις. Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρίας να κατασκευάσει, να διαχειριστεί, να πωλήσει, να μισθώσει, να επαναναπτύξει ακίνητα ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία ως εξασφάλιση περιορίζοντας την κύρια δραστηριότητά της και την κερδοφορία της. Το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο για την προστασία του περιβάλλοντος ενδέχεται, επίσης να επιβάλλει περιορισμούς στον τρόπο με τον οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί η ακίνητη περιουσία ή να λειτουργήσει μια επιχείρηση σε αυτή, και οι περιορισμοί αυτοί ενδέχεται να απαιτούν σημαντικά έξοδα ή να εμποδίζουν την Εταιρία από το να συνάψει συμβάσεις μίσθωσης με υποψήφιους μισθωτές που μπορεί να επηρεάζονται από τη σχετική νομοθεσία. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης της Εταιρίας με την εφαρμοστέα νομοθεσία, όπως αυτή εκάστοτε ισχύει, ενδέχεται να της επιβληθούν πρόστιμα, ποινές ή άλλες κυρώσεις ή να θεμελιώνεται ευθύνη της Εταιρίας έναντι τρίτων για σωματική βλάβη ή περιουσιακή ζημία (για παράδειγμα, στην περίπτωση έκθεσης σε επικίνδυνες ή τοξικές ουσίες). Σχετικά με την ακίνητη περιουσία που αποκτά η Εταιρία διενεργείται περιβαλλοντικός έλεγχος. Στην περίπτωση που ο έλεγχος δεν αποκαλύψει ή υποβιάσει τη σημασία σημαντικών ελαττωμάτων ή ευθυνών, περιλαμβανομένων των ευθυνών που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος, οι οποίες δεν καλύπτονται από ασφάλιση, ενδέχεται να υποχρεωθεί η Εταιρία σε πρόσθετες καταβολές για τα ελαττώματα ή τις ευθύνες αυτές. Τυχόν επέλευση οποιουδήποτε από τους ανωτέρω κινδύνους θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρίας.

2.7 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ο πλειοψηφών μέτοχος έχει τη δυνατότητα να ασκεί σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων, τα οποία απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης και ενδέχεται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές του κατά τρόπο με τον οποίο δεν θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι. Αυτή η συγκέντρωση μετοχών θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την εμπορευσιμότητα και τη χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών ή να καθυστερήσει ή να εμποδίσει μία αλλαγή ελέγχου η οποία άλλως θα ήταν επωφελής για τους μετόχους

Μετά την ολοκλήρωση της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, ο πλειοψηφών μέτοχος, Ajolico Trading Limited, κατέχει 71,4% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Συναφώς, η Ajolico Trading Limited έχει τη δυνατότητα να ασκεί σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων τα οποία απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης, όπως αποφάσεις για την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τη διανομή

μερίσματος, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, τον περιορισμό ή τον αποκλεισμό των δικαιωμάτων προτίμησης, την τροποποίηση του καταστατικού, την πραγματοποίηση συγχωνεύσεων, εξαγορών και λοιπών συναφών εταιρικών πράξεων.

Η Ajolico Trading Limited ενδέχεται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου από τις μετοχές της κατά τρόπο με τον οποίο δε θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι ή κατά τρόπο που δεν είναι προς το συμφέρον άλλων μετόχων με όριο την εξυπηρέτηση του εταιρικού σκοπού. Αυτή η συγκέντρωση μετοχών θα μπορούσε επίσης να επηρεάσει δυσμενώς την εμπορευσιμότητα και τη χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών ή να καθυστερήσει ή να εμποδίσει μία αλλαγή ελέγχου η οποία άλλως θα ήταν επωφελής για τους μετόχους.

Το Χρηματιστήριο Αθηνών παρουσιάζει χαμηλότερη ρευστότητα και μεγαλύτερη μεταβλητότητα από άλλα μεγάλα χρηματιστήρια

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

Το Χρηματιστήριο Αθηνών έχει στο παρελθόν αντιμετωπίσει σημαντικές διακυμάνσεις στις τιμές διαπραγμάτευσης των εισηγμένων τίτλων. Αυτό στο παρελθόν επηρέασε και μπορεί να επηρεάσει στο μέλλον την τιμή διαπραγμάτευσης και την εμπορευσιμότητα των μετοχών εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών, περιλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των μετοχών της Εταιρίας.

Οι μετοχές της Εταιρίας δεν έχουν αποτελέσει αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά στο παρελθόν και είναι κατανομημένες σε περιορισμένο αριθμό επενδυτών, και συνεπώς ενδέχεται να έχουν χαμηλή εμπορευσιμότητα

Οι μετοχές της Εταιρίας δεν έχουν αποτελέσει αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά στο παρελθόν. Δεν μπορεί να διασφαλιστεί ότι θα διενεργούνται συναλλαγές επί των μετοχών, ή ότι, ακόμη κι εάν διενεργούνται, ο όγκος αυτών των συναλλαγών θα διατηρηθεί. Επιπλέον, το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας είναι κατανομημένο σε 38 επενδυτές, εκ των οποίων κανένας δεν κατέχει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5%. Ως εκ τούτου, οι μετοχές της Εταιρίας είναι πιθανό να έχουν χαμηλή εμπορευσιμότητα με αποτέλεσμα πράξεις επί των μετοχών της να παρουσιάζουν δυσκολίες στην εκτέλεσή τους.

Ενδέχεται στο μέλλον η Εταιρία να επιδιώξει την άντληση κεφαλαίων μέσω προσφοράς νέων μετοχών, οι οποίες ενδέχεται να μειώσουν το ποσοστό συμμετοχής των υφιστάμενων μετόχων και να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των μετοχών της Εταιρίας

Η Εταιρία ενδέχεται στο μέλλον να επιδιώξει την άντληση κεφαλαίων απευθυνόμενη στο κοινό ή σε ιδιωτικά κεφάλαια μέσω της έκδοσης νέων μετοχών ή ομολογιών μετατρέψιμων σε μετοχές ή δικαιωμάτων απόκτησης μετοχών. Εάν η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσει να καταργήσει ή να περιορίσει τα δικαιώματα προτίμησης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο, ενδέχεται να μειωθεί το ποσοστό συμμετοχής των υφιστάμενων μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.

Επιπρόσθετα, η έκδοση πρόσθετων μετοχών από την Εταιρία, ή η πιθανότητα να προβεί η Εταιρία σε τέτοια έκδοση, μπορεί να προκαλέσει πτώση της χρηματιστηριακής τιμής των υφισταμένων μετοχών της Εταιρίας.

Η τιμή των μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας διαφόρων παραγόντων και οι μέτοχοι ενδέχεται να μην έχουν τη δυνατότητα να πωλήσουν τις μετοχές τους

Η πορεία της χρηματιστηριακής τιμής των μετοχών της Εταιρίας μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από συγκυριακούς και άλλους παράγοντες, που είναι ειδικοί για την Εταιρία, ή μπορεί να σχετίζονται με την αγορά ακινήτων ή δεν έχουν καμία ουσιαστική σχέση με τη δραστηριότητα και τα αποτελέσματα της Εταιρίας, όπως επί παραδείγματι διακυμάνσεις στις αγορές μετοχικών κινητών αξιών, γενικές οικονομικές συνθήκες και κανονιστικές μεταβολές. Οι επενδυτές πρέπει να γνωρίζουν ότι η τιμή της μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις κατά τη διαπραγμάτευσή της και σε καμιά περίπτωση δεν είναι εξασφαλισμένοι απέναντι στον επενδυτικό κίνδυνο της υποτίμησης της αξίας της επένδυσής τους και η Εταιρία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι οι επενδυτές έχουν τη δυνατότητα να πωλήσουν της μετοχές τους.

Η Εταιρία δεν μπορεί να βεβαιώσει ότι θα καταβάλλει μερίσματα στο μέλλον

Για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 καθώς και για τις χρήσεις 2014 και 2015 η Εταιρία δεν διένειμε μέρισμα σύμφωνα με τις διατάξεις του καταστατικού της και του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του καταστατικού της Εταιρίας, η Εταιρία διανέμει ετησίως στους μετόχους της το 75% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Ωστόσο, σύμφωνα με τις διατάξεις του καταστατικού και του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρία (βλ. ενότητα 3.19 «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Οποιαδήποτε απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας για την καταβολή μερισμάτων εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, συμπεριλαμβανομένης της οικονομικής κατάστασης και των οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρίας. Συνεπώς, δεν μπορεί να δοθεί διαβεβαίωση ότι η Εταιρία θα καταβάλλει μερίσματα στο μέλλον με αποτέλεσμα οι μέτοχοι ενδέχεται να απολέσουν το αναμενόμενο όφελος.

Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από πωλήσεις σημαντικού αριθμού κοινών μετοχών από υφιστάμενους ή μελλοντικούς μετόχους

Η πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών στην αγορά ή η γνώση ότι μια τέτοια πώληση είναι δυνατόν να λάβει χώρα, ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών και τη δυνατότητα της Εταιρίας να αντλήσει κεφάλαια μέσω μιας μελλοντικής δημόσιας προσφοράς των μετοχών της.

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

3.1 Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία - Υπεύθυνα Πρόσωπα

Το παρόν ενημερωτικό δελτίο (εφεξής το «Ενημερωτικό Δελτίο») για την εισαγωγή στην Κύρια Αγορά Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.») του συνόλου των κοινών ονομαστικών μετοχών της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρία») αποτελείται από: (α) το Περιληπτικό Σημείωμα, (β) τους Παράγοντες Κινδύνου, (γ) το Έγγραφο Αναφοράς, (δ) το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου, και (ε) το Παράρτημα.

Οι μέτοχοι και οι επενδυτές, που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις που έχουν σχέση με το Ενημερωτικό Δελτίο, μπορούν να απευθύνονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία:

- της Εταιρίας, Μαρίνα Φλοίσβου (Κτίριο 4, Γρ. 1.02) 175 61 Παλαιό Φάληρο (κ. Μάριος Αποστολίνας και κα. Ειρήνη Στρωματιά, τηλ 216 7000555), και
- του Συμβούλου Έκδοσης: Εθνική Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ., Μιχαλακοπούλου 91, 115 28 Αθήνα (τηλ. 21 0 7720000).

Η σύνταξη και η διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Η Εταιρία και η Εθνική Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. (εφεξής ο «Σύμβουλος Έκδοσης») βεβαιώνουν ότι η Εταιρία πληροί τις προϋποθέσεις εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. σύμφωνα με το Ν. 3371/2005 και σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α. Η Διοικούσα Επιτροπή Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α., κατά τη συνεδρίαση της 14.07.2016, αφού διαπίστωσε την καταρχήν συνδρομή των σχετικών προϋποθέσεων εισαγωγής, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. του συνόλου των 10.500.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας, υπό την αίρεση έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου μόνον όσον αφορά την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως ισχύει.

Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει κάθε πληροφορία, της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται από τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως ισχύει, και η οποία αφορά στην Εταιρία, και στην Εισαγωγή.

Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το άρθρο 14, παρ. 2 του Ν. 3401/2005 ως ισχύει, σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα του ΧΑ. (www.athexgroup.gr), της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (www.hcmc.gr), της Εταιρίας (www.ici-reic.com), καθώς και του Συμβούλου Έκδοσης. Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο δωρεάν στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα γραφεία της Εταιρίας, Μαρίνα Φλοίσβου (Κτίριο 4, Γρ. 1.02), 175 61, Παλαιό Φάληρο, τηλ. 216 7000555 και στα γραφεία του Συμβούλου Έκδοσης (Μιχαλακοπούλου 91, 115 28 Αθήνα).

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

- Μάριος Αποστολίνας, Διευθύνων Σύμβουλος, και
- Γεράσιμος Ρομποτής, Οικονομικός Διευθυντής.

Η διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της Εταιρίας, Μαρίνα Φλοίσβου (Κτίριο 4, Γρ. 1.02), 175 61, Παλαιό Φάληρο, τηλ. 216 7000555.

Η Εταιρία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της, τα φυσικά πρόσωπα, από την πλευρά της Εταιρίας, που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, και ο Σύμβουλος Έκδοσης βεβαιώνουν ότι αυτό έχει συνταχθεί σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και το ν. 3401/2005, όπως ισχύουν.

Η Εταιρία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της και τα υπεύθυνα πρόσωπα, από την πλευρά της Εταιρίας, που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, είναι υπεύθυνοι για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Η Εταιρία, τα φυσικά πρόσωπα, εκ μέρους της Εταιρίας, που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και ο Σύμβουλος Έκδοσης δηλώνουν ότι είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 6 του ν. 3401/2005 και του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως ισχύουν. Επίσης, οι ως άνω δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του προς διάθεση στο επενδυτικό κοινό 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, σύμφωνες με την πραγματικότητα και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης γνωστοποιεί στο επενδυτικό κοινό ότι έχει διενεργηθεί, κατ' εντολή του, νομικός έλεγχος από την ανεξάρτητη δικηγορική εταιρία Μαχάς & Συνεργάτες επί των στοιχείων της Εταιρίας κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην ενότητα 3.2.1 «Νομικός Έλεγχος» του Ενημερωτικού Δελτίου. Επίσης, κατ' εντολή του Συμβούλου Έκδοσης έχει συνταχθεί έκθεση, βάσει του προτύπου International Standards of Assurance Engagements 3300, από την ελεγκτική εταιρία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία επί της δήλωσης επάρκειας κεφαλαίου κίνησης της Διοίκησης της Εταιρίας για τους επόμενους τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, που περιλαμβάνεται στην ενότητα 4.1.1 «Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης, επίσης, δηλώνει ότι πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 6 παρ. 1 εδ. γ του ν. 3401/2005 και ότι κάθε πληροφορία που περιλαμβάνεται στο Ενημερωτικό Δελτίο βασίζεται αποκλειστικά σε στοιχεία που ελήφθησαν από την Εταιρία ή/και σε δηλώσεις των εκπροσώπων της και των φυσικών προσώπων που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και στα πορίσματα του έκτακτου νομικού ελέγχου και του ελέγχου για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης από την ελεγκτική εταιρία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Οι παρατηρήσεις, οι οποίες προέκυψαν από τους εν λόγω ελέγχους, έχουν περιληφθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο κατά την κρίση του Συμβούλου Έκδοσης. Η σχετική έκθεση νομικού ελέγχου, καθώς και η έκθεση διασφάλισης επί της δήλωσης της Διοίκησης της Εταιρίας σχετικά με την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης της Εταιρίας για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της δικηγορικής εταιρίας Μαχάς & Συνεργάτες και της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, αντίστοιχα, είναι διαθέσιμες στο κοινό (βλ. ενότητα 3.4 «Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν υπάρχουν συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στη διαδικασία Εισαγωγής, τα οποία επηρεάζουν την εν λόγω Εισαγωγή, πέραν όσων αναφέρονται

στο Ενημερωτικό Δελτίο. Τα τυχόν συμφέροντα και οι σχέσεις του Συμβούλου Έκδοσης, της δικηγορικής εταιρίας Μαχάς & Συνεργάτες και της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία παρουσιάζονται στην ενότητα 3.5 «Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων και Δηλώσεις Συμφερόντων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.2 Νόμιμοι Ελεγκτές

3.2.1 Νομικός Έλεγχος

Για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το ν. 3401/2005 και τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, ανατέθηκε από το Σύμβουλο Έκδοσης στη δικηγορική εταιρία Μαχάς & Συνεργάτες (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80355, οδός Νεοφύτου Δούκα 12, 10674, Αθήνα τηλ. 2107211100), η διενέργεια νομικού ελέγχου της Εταιρίας για το χρονικό διάστημα από 22.03.2012 έως και 20.07.2016 (εφεξής ο «Νομικός Έλεγχος»), προκειμένου να συνταχθεί Έκθεση Νομικού Ελέγχου.

Η δικηγορική εταιρία Μαχάς & Συνεργάτες δηλώνει ότι κατά την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση, υπό την έννοια της παραγράφου 3.3 του Παραρτήματος ΙΙΙ του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, με την Εταιρία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες (υπό την έννοια του άρθρου 42^ε παρ. 5 του κ.ν. 2190/1920) με εξαίρεση ότι: (α) η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου θα καταβληθεί από την Εταιρία, και (β) η δικηγορική εταιρία Μαχάς & Συνεργάτες έχει, κατά καιρούς, παράσχει νομικές υπηρεσίες στην Εταιρία και ενδέχεται να παράσχει αντίστοιχες υπηρεσίες στο μέλλον, σύμφωνα με την παράγραφο 23.1 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Η δικηγορική εταιρία Μαχάς & Συνεργάτες δηλώνει ότι α) παρέχει το δικαίωμα να περιληφθεί η Έκθεση Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο, και β) παρέχει τη συναίνεσή της, προκειμένου η Έκθεση Νομικού Ελέγχου να αποτελεί έγγραφο στη διάθεση του κοινού (βλέπε ενότητα 3.4 «Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εταιρία με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεση της δικηγορικής εταιρίας Μαχάς & Συνεργάτες η Εταιρία για την ίδια, η δικηγορική εταιρία Μαχάς & Συνεργάτες συνέταξε την από 20.07.2016 Έκθεση Νομικού Ελέγχου (εφεξής «Έκθεση Νομικού Ελέγχου»), η οποία παρατίθενται αυτούσια ως ακολούθως:

«Θέμα: Έκθεση Νομικού Ελέγχου της εταιρίας

«INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

I. Εισαγωγή

Τα ευρήματα που περιλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση Νομικού Ελέγχου (εφεξής η «Έκθεση Νομικού Ελέγχου») προκύπτουν από τον νομικό έλεγχο που διενεργήσαμε κατ' εντολή και για λογαριασμό του Συμβούλου Έκδοσης για το χρονικό διάστημα από 22.03.2012 έως 20.07.2016 στην ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρία»).

Ειδικότερα, σύμφωνα με την από 02.12.2015 εντολή διενέργειας νομικού ελέγχου (εφεξής η «Εντολή Διενέργειας Νομικού Ελέγχου»), μας ανατέθηκε η διενέργεια νομικού ελέγχου της Εταιρίας, ο οποίος καλύπτει, μεταξύ άλλων,

όλα τα νομικής φύσεως θέματα που προβλέπονται ως ελάχιστο περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου (εφεξής το «Ενημερωτικό Δελτίο»), σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΚ) υπ' αριθμ. 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (εφεξής ο «Κανονισμός»), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει (εφεξής ο «Νομικός Έλεγχος»), όπως τα θέματα αυτά εξειδικεύονται στην από 02.12.2015 Εντολή Διενέργειας Νομικού Ελέγχου.

Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε αποκλειστικά στο πλαίσιο και για τους σκοπούς της προετοιμασίας του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το ν. 3401/2005 και τον Κανονισμό για την εισαγωγή (εφεξής η «Εισαγωγή») των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.») κατόπιν αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (εφεξής η «Αύξηση») καλυπτόμενης με ιδιωτική τοποθέτηση (εφεξής η «Ιδιωτική Τοποθέτηση») και σύμφωνα με τους όρους της από 24.03.2016 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας.

Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε με βάση τον από 30.11.2015 κατάλογο αιτούμενων εγγράφων που υποβλήθηκε στην Εταιρία, όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε κατά τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου (ο «Κατάλογος Αιτούμενων Εγγράφων»), καθώς και αντίστοιχες πρόσθετες πληροφορίες που ζητήθηκαν κατά τη διάρκεια του Νομικού Ελέγχου.

II. Έκθεση Νομικού Ελέγχου

Με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από την Εταιρία στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου, μπορούμε να βεβαιώσουμε τα ακόλουθα, σύμφωνα με τους όρους της Εντολής Διενέργειας Νομικού Ελέγχου:

1. Τα στοιχεία που ελέγξαμε είναι επαρκή για την πληρότητα του νομικού ελέγχου της Εταιρίας στο πλαίσιο σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου και την Εισαγωγή.
2. Πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις Εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας, έτσι όπως αυτές αναφέρονται στη χρηματιστηριακή νομοθεσία και στον Κανονισμό του Χ.Α., όπως ισχύουν, ήτοι :
 - (α) Η νομική κατάσταση της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται όσον αφορά την ίδρυση και την καταστατική της λειτουργία.
 - (β) Η νομική κατάσταση των μετοχών της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και κανονισμούς στους οποίους υπόκειται.
 - (γ) Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα των μετοχών.
3. Δεν υφίσταται: (α) στοιχείο νομικής φύσης το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας και το οποίο δεν περιγράφεται επαρκώς στο Ενημερωτικό Δελτίο, ή (β) γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική άποψη την Εισαγωγή.
4. Κατόπιν ελέγχου του Ενημερωτικού Δελτίου:
 - (α) δεν έχουν παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδεις πληροφορίες νομικής φύσεως ή νομικά ζητήματα που θα έπρεπε να έχουν περιληφθεί σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξή του,
 - (β) τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο που άπτονται του Νομικού Ελέγχου αναφέρονται με πληρότητα και ακρίβεια, και

- (γ) δεν προέκυψαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.
5. Το καταστατικό της Εταιρίας έχει εναρμονιστεί με τις ισχύουσες διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.
 6. Η Εταιρία έχει συμμορφωθεί προς όλες τις διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης και διαθέτει επαρκή εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο ν. 3016/2002.
 7. Η Εταιρία έχει συμμορφωθεί προς τις διατάξεις του ν. 3693/2008 (αναφορικά με την Επιτροπή Ελέγχου) και του ν. 3873/2010 (αναφορικά με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης).
 8. Η Εταιρία συμμορφώνεται με τις διατάξεις της νομοθεσίας για τις Α.Ε.Α.Π. Σημειώνεται ότι η Εταιρία πληροί το ελάχιστο απαιτούμενο, κατά το χρόνο της Εισαγωγής, ποσοστό συμμετοχής των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία επί του μετοχικού κεφαλαίου της, ήτοι 50% σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 2778/1999. Όσον αφορά στο ποσοστό συμμετοχής των επενδύσεων της Εταιρίας σε ακίνητα επί του συνόλου του ενεργητικού της, το οποίο ανέρχεται σε 68,43% (όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρίας της 31.12.2015) έναντι ελάχιστου ποσοστού 80% που προβλέπεται στο άρθρο 22 παρ. 1 εδ. α) του ν. 2778/1999, η Εταιρία, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. πρωτ. 5750/16.05.2016 επιστολή της προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, έχει δεσμευθεί ότι θα καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για την ικανοποίηση του προβλεπόμενου ελάχιστου ποσοστού επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και αναμένεται ότι το προβλεπόμενο ελάχιστο ποσοστό επενδύσεων θα επιτευχθεί μετά από νέες αγορές μέχρι το τέλος της χρήσης 2016. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, με την υπ' αριθμ. 6/760/14.07.2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, εκτιμώντας τις γενικότερες συνθήκες της αγοράς, αποδέχτηκε την υπ' αριθμ. πρωτ. ΕΚ 5750/16.5.2016 απαντητική επιστολή της Εταιρίας, σχετικά με το ποσοστό επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, και επεσήμανε στην Εταιρία την έγγραφη δέσμευσή της για την προσαρμογή της στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999, όπως ισχύει, το αργότερο έως το τέλος 2016.
 9. Λαμβάνοντας υπόψη τις ανταγωνιστικές προς τη δραστηριότητα της Εταιρίας δραστηριότητες που ενδέχεται να αναπτύξουν οι εταιρίες *Ajolico Trading Limited* και *Intercontinental International Real Estate and Development Corporation* και τα φυσικά πρόσωπα (είτε ατομικά είτε μέσω εταιριών στις οποίες συμμετέχουν) κ.κ. Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς και Παναγιώτα Χαλικιά, αλλά και τις συμβάσεις που έχουν υπογράψει οι ως άνω εταιρίες και φυσικά πρόσωπα με την Εταιρία αναφορικά με τις δεσμεύσεις ως προς την ανάπτυξη ανταγωνιστικών δραστηριοτήτων, οι όροι των οποίων περιλαμβάνονται στις ενότητες 3.9.3 και 3.21.7 του Ενημερωτικού Δελτίου, η δραστηριότητα της Εταιρίας παρουσιάζει συνοχή και πληρότητα σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.8 του Κανονισμού του Χ.Α..
 10. Η Εταιρία κατέχει τις απαιτούμενες από το νόμο άδειες.
 11. Η Εταιρία δεν τελεί σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση, ούτε εκκρεμεί κατά αυτής αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή, ούτε οι άδειες λειτουργίας της έχουν ανακληθεί και δεν έχει ληφθεί απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής της,
 12. Δεν υπάρχουν προνομιούχες μετοχές έκδοσης της Εταιρίας, ιδρυτικοί τίτλοι, ή κινητές αξίες μετατρέψιμες σε ή ανταλλάξιμες με μετοχές της Εταιρίας,
 13. Δεν υφίστανται συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης μετοχών, συμβάσεις επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρίας,

συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα προαίρεσης αγοράς των μετοχών της Εταιρίας, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης ή συμφωνίες διανομής κερδών, ή διανομής μερίσματος ή συμφωνία που να προβλέπει ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης,

14. Δεν υφίστανται δικαστικές υποθέσεις στις οποίες εμπλέκεται η Εταιρία, πιθανή αρνητική έκβαση των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τις προϋποθέσεις της Εισαγωγής.

III. Δηλώσεις και Επιφυλάξεις

Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο της Εντολής Διενέργειας Νομικού Ελέγχου ενόψει της Εισαγωγής, αποκλειστικά στο πλαίσιο και για τους σκοπούς της προετοιμασίας του Ενημερωτικού Δελτίου. Στο πλαίσιο της ως άνω διαδικασίας, τέθηκαν υπόψη μας από την Εταιρία έγγραφα, πιστοποιητικά, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία, στα οποία και βασισθήκαμε αποκλειστικά.

Η Εταιρία έχει διαβεβαιώσει ότι δεν υπάρχουν άλλα έγγραφα ή στοιχεία για την Εταιρία, πέραν των όσων έχουν ήδη τεθεί υπόψη του Νομικού Ελέγχου, τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ουσιώδη επιρροή στα παραπάνω ευρήματα.

Τα ευρήματα του Νομικού Ελέγχου τελούν υπό τις ακόλουθες επιφυλάξεις και παραδοχές:

1. Οι απόψεις και εκτιμήσεις που διατυπώνονται βασίζονται στην παραδοχή ότι τα έγγραφα, πιστοποιητικά και λοιπά στοιχεία που ελέγχθηκαν από εμάς είναι γνήσια, ακριβή και πλήρη, ότι οι διαβεβαιώσεις, ενέργειες και πραγματικά περιστατικά που μνημονεύονται στα διάφορα έγγραφα είναι αληθή και ακριβή, και ότι τα έγγραφα αυτά έχουν υπογραφεί από άτομο/α εξουσιοδοτημένο/α να ενεργεί/ούν για λογαριασμό των οικείων μερών, σχετικά με τα οποία δεν εκφέρουμε καμία άποψη ή βεβαίωση.
2. Ο Νομικός Έλεγχος περιορίστηκε αποκλειστικά και μόνο στην εξέταση θεμάτων που άπτονται του ελληνικού δικαίου, όπως ισχύει κατά το χρόνο διενέργειάς του, και δεν καλύπτει ζητήματα (π.χ. συμβάσεις) διεπόμενα από αλλοδαπό δίκαιο. Επίσης, δεν εκφράζουμε άποψη σχετικά με οποιεσδήποτε άλλες, πέραν των νομικών, επιπτώσεις στην Εταιρία των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου.
3. Δεν εξετάσαμε οικονομικά, λογιστικά, φορολογικά, εμπορικά, λειτουργικά, τεχνικά ή πραγματικά ζητήματα και στοιχεία που αφορούν την Εταιρία ούτε την πραγματική (φυσική) κατάσταση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρίας. Περαιτέρω, δεν εκφέρουμε οποιαδήποτε άποψη σε σχέση με τις οικονομικές καταστάσεις και τα λοιπά οικονομικά και στατιστικά στοιχεία της Εταιρίας.
4. Δεν βεβαιώνουμε την ακρίβεια ή/και αλήθεια των στοιχείων που τέθηκαν υπόψη μας από την Εταιρία.

Η δικηγορική εταιρεία «Μαχάς & Συνεργάτες» δηλώνει ότι δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση, υπό την έννοια της παραγράφου 3.3 του Παραρτήματος III του Κανονισμού, με την Εταιρία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες (υπό την έννοια του άρθρου 42ε του κ.ν. 2190/1920), με εξαίρεση α) την αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου η οποία θα καταβληθεί από την Εταιρία και β) ότι έχει κατά καιρούς παράσχει νομικές υπηρεσίες στην Εταιρία και ενδέχεται να παράσχει αντίστοιχες υπηρεσίες στο μέλλον, σύμφωνα με την παράγραφο 23.1 του Παραρτήματος I του Κανονισμού.

Η δικηγορική εταιρεία «Μαχάς & Συνεργάτες» δηλώνει ότι χορηγεί τη συναίνεσή της να περιληφθεί η Έκθεση Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο, καθώς και προκειμένου η Έκθεση Νομικού Ελέγχου να αποτελεί έγγραφο στη διάθεση του κοινού.

Για τη δικηγορική εταιρεία «Μαχάς & Συνεργάτες»

Η πληροφόρηση που περιέχεται στην προαναφερθείσα Έκθεση Νομικού Ελέγχου που συντάχθηκε από την δικηγορική εταιρία Μαχάς & Συνεργάτες έχει αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.2.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Οι οικονομικές καταστάσεις της πρώτης υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2013 έχουν συνταχθεί από την Εταιρία βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης (Δ.Π.Χ.Α.), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε., και έχουν ελεγχθεί από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Ιωάννη Παπουτσή (ΑΜ ΣΟΕΛ 14361) της ελεγκτικής εταιρίας Διεθνής Ελεγκτική Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (οδός Πατησίων 81 & Χέυδεν, 10434, Αθήνα). Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων που έληξαν την 31^η Δεκεμβρίου 2014 και την 31^η Δεκεμβρίου 2015, έχουν συνταχθεί από την Εταιρία βάσει Δ.Π.Χ.Α., και έχουν ελεγχθεί από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία (Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232, Χαλάνδρι). Επίσης, οι οικονομικές καταστάσεις της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2013 και των χρήσεων 2014 και 2015 έχουν εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας στις 30.06.2014, 30.06.2015 και 26.05.2016, αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι ουδείς εκ των τακτικών ορκωτών ελεγκτών λογιστών έχει παραιτηθεί ή ανακληθεί από την άσκηση των καθηκόντων του για την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες, καθώς και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η έκθεση ελέγχου της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 και οι εκθέσεις ελέγχου των χρήσεων που έληξαν την 31.12.2014 και την 31.12.2015, μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις των οποίων αποτελούν αναπόσπαστο μέρος και θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσεως αυτών, βρίσκονται διαθέσιμες στα γραφεία της Εταιρίας, Μαρίνα Φλοίσβου (Κτίριο 4, Γρ. 1.02) 175 61 Παλαιό Φάληρο, καθώς και στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (www.ici-reic.com) και του Χ.Α. (www.athexgroup.gr).

Ακολούθως, παρατίθενται αυτούσιες α) για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή κ. Ιωάννη Παπουτσή (ΑΜ ΣΟΕΛ 14361) επί των οικονομικών καταστάσεων που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31.12.2013, τις καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της υπερδωδεκάμηνης χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και την περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, β) για τη δωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2014 η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) επί των οικονομικών καταστάσεων που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31.12.2014, τις 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, γ) για τη δωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2015 η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) επί των οικονομικών καταστάσεων που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31.12.2015, τις καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και την περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές

επεξηγηματικές πληροφορίες, και δ) «Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων» της 31.12.2015.

Υπερδωδεκάμηνη Χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2013:

«Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.**», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λουπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση 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 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 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 οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό 5 ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων 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 παρουσίασης των 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.**» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της 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

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

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2014
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Ιωάννης Παπουτσής
ΑΜ ΣΟΕΛ 14361

ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕΟΕΛ
Πατησίων 81 & Χέυδεν –
Τ.Κ. 104.34 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 111»

Χρήση 2014:

**«Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.»**

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.**», που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των 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 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 οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωμάστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι 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 οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των 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 οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις,

αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων 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 παρουσίασης των 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της 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

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

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2015
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891
ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,
Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113»

Χρήση 2015:

**«Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.»**

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**», που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων 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 παρουσίασης των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43α (παρ.3δ) του κ.ν. 2190/1920.

β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α (παρ.3α) και 37 του κ.ν. 2190/1920.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2016
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891
ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,
Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113»

Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2015

«Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της “Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2015”

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.», διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες, στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από την απόφαση 10/566/26.10.2010 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν2778/1999, σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2015 της «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.» (η Εταιρεία).

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή 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.

Οι προσυμφωνημένες διαδικασίες και τα ευρήματά μας έχουν ως εξής:

1. Η ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων εμπεριέχει όλες τις πληροφορίες 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, όπως τροποποιήθηκε από την απόφαση 10/566/26.10.2010, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
2. Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων, στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου», προκύπτουν από αυτές των σχετικών εκθέσεων του Ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με ημερομηνία 31 Ιανουαρίου 2016.
3. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων, που εμφανίζονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων, στη στήλη «Αξία Αποτίμησης», προκύπτουν από αυτές των σχετικών εκθέσεων του Ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με ημερομηνία 31 Ιανουαρίου 2016.
4. Η συνολική εύλογη αξία των ακινήτων και των χρηματοοικονομικών μέσων, που αναφέρεται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των ακινήτων και των χρηματοοικονομικών μέσων, όπως αυτή αναφέρεται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015.
5. Η κατάσταση συνοπτικών οικονομικών στοιχείων που περιλαμβάνεται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχει εξαχθεί από τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015, η οποία μπορεί να διαφέρει από τις τελικές οικονομικές καταστάσεις που θα συνταχθούν για την προαναφερόμενη χρήση.
6. Επιβεβαιώσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου 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 της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του Δ.Σ. της

Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από την απόφαση 10/566/26.10.2010. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση για τον έλεγχο ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη.

Αθήνα, 05 Φεβρουαρίου 2016
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ
Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,
Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113»

Η πληροφόρηση που περιέχεται στις προαναφερθείσες εκθέσεις που διενεργήθηκαν από τις ελεγκτικές εταιρίες Διεθνής Ελεγκτική Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο κατόπιν σχετικής συναίνεσης των ως άνω ελεγκτικών εταιριών και με τη σύμφωνη γνώμη τους. Επίσης, σημειώνεται ότι έχουν αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.3 Φορολογικός Έλεγχος

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 και για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2014 και την 31.12.2015. Ως εκ τούτου, η Εταιρία ζήτησε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή για τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας για τις ως άνω ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

Η Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ.5 ν.2238/1994, η οποία διενεργήθηκε από την ελεγκτική εταιρία Διεθνής Ελεγκτική Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και αφορούσε την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, εκδόθηκε με σύμφωνη γνώμη την 03.07.2014 και δεν προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της υπερδωδεκάμηνης χρήσης. Η Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης Ανεξάρτητου Νόμιμου Ελεγκτή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4174/2013), η οποία διενεργήθηκε από την ελεγκτική εταιρία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία και αφορούσε τη χρήση 2014, εκδόθηκε με σύμφωνη γνώμη την 30.09.2015 και δεν προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

Για τη χρήση 2015, ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρίας ήδη διενεργείται από την ελεγκτική εταιρία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία και δεν έχει ολοκληρωθεί κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της

Εταιρίας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις, πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

Οι χρήσεις 2013, 2014 και 2015, θα πρέπει να θεωρούνται οριστικές για σκοπούς φορολογικού ελέγχου βάσει του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 μετά την παρέλευση 5 ετών από τη λήξη του οικείου φορολογικού έτους (εκτός εάν η εν λόγω προθεσμία προσδιοριστεί διαφορετικά στο μέλλον με νέο νόμο).

3.4 Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από τη δημοσίευσή του, τα ακόλουθα έγγραφα, επί των οποίων δύναται να διενεργηθεί έλεγχος, θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στα γραφεία της Εταιρίας, Μαρίνα Φλοίσβου (Κτίριο 4, Γρ. 1.02) 175 61 Παλαιό Φάληρο, τηλ. 2167000555:

- Το καταστατικό της Εταιρίας, όπως τροποποιήθηκε με την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης.
- Απόσπασμα του πρακτικού της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας της 24.03.2016, η οποία αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με την έκδοση νέων μετοχών με Ιδιωτική Τοποθέτηση και την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της στην Κύρια Αγορά του Χ.Α., ενώ επίσης περιλαμβάνει την από 29.02.2016 Έκθεση του Δ.Σ. προς αυτήν.
- Το από 12.07.2016 απόσπασμα του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας που πιστοποίησε την καταβολή της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου.
- Η από 20.07.2016 Έκθεση Νομικού Ελέγχου, συνταχθείσα από τη δικηγορική εταιρία Μαχάς & Συνεργάτες.
- Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας, οι οποίες διενεργήθηκαν από την ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015.
- Η από 18.07.2016 έκθεση διασφάλισης επί της δήλωσης της Διοίκησης της Εταιρίας σχετικά με την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης της Εταιρίας για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου βάσει του Διεθνούς Προτύπου Εργασιών Διασφάλισης 3300 από την ελεγκτική εταιρία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία.
- Το από 06.06.2016 απόσπασμα του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας που όρισε την τιμή διάθεσης εκάστης των νέων μετοχών που προήλθαν από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας.
- Η εγκεκριμένη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρίας την 30.06.2014 και δημοσιευμένη Οικονομική Έκθεση της Εταιρίας για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, η οποία συντάχθηκε βάσει Δ.Π.Χ.Α., μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή.
- Η εγκεκριμένη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρίας την 30.06.2015 και δημοσιευμένη ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014, η οποία συντάχθηκε βάσει Δ.Π.Χ.Α., μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή.
- Η εγκεκριμένη από Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρίας την 26.05.2016 και δημοσιευμένη ετήσια Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015, οι οποία συντάχθηκε βάσει Δ.Π.Χ.Α., μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή.

- Οι καταστάσεις επενδύσεων, με ημερομηνίες 31.12.2012, 30.06.2013, 31.12.2013, 30.06.2014, 31.12.2014, 30.06.2015 και 31.12.2015, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με όσα ορίζονται στο ν. 2778/1999, όπως ισχύει, συνοδευόμενες από τις εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών, οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.ici-reic.com.

3.5 Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων και Δηλώσεις Συμφερόντων

Δεν υφίστανται συμφέροντα, που επηρεάζουν σημαντικά την Εισαγωγή, μεταξύ της Εταιρίας και των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Εισαγωγή.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα, τα οποία δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά την Εισαγωγή με εξαίρεση τις αμοιβές που θα λάβει, οι οποίες σχετίζονται με την εν λόγω Εισαγωγή. Περαιτέρω, ο Σύμβουλος Έκδοσης και οι συνδεδεμένες με αυτόν εταιρίες (υπό την έννοια του άρθρου 42ε παρ. 5 του κ.ν. 2190/1920) έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις αναφορικά με συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής ή/και τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές με την Εταιρία κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους.

Η δικηγορική εταιρία Μαχάς & Συνεργάτες δηλώνει ότι δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση, υπό την έννοια της παραγράφου 3.3 του Παραρτήματος ΙΙΙ του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, με την Εταιρία, και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες (υπό την έννοια του άρθρου 42ε παρ. 5 του κ.ν. 2190/1920), με εξαίρεση α) την αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου η οποία θα καταβληθεί από την Εταιρία και β) ότι έχει, κατά καιρούς, παράσχει νομικές υπηρεσίες στην Εταιρία και ενδέχεται να παράσχει αντίστοιχες υπηρεσίες στο μέλλον, σύμφωνα με την παράγραφο 23.1 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Η ελεγκτική εταιρία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία δηλώνει ότι τόσο αυτή όσο και οι μέτοχοι και μέλη της διοίκησής της δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες (υπό την έννοια του άρθρου 42ε παρ. 5 του κ.ν. 2190/1920) που να επηρεάζουν την ιδιότητά της ως ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρίας.

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» δηλώνει ότι τόσο αυτή όσο και οι μέτοχοι και μέλη της διοίκησής της δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες (υπό την έννοια του άρθρου 42ε παρ. 5 του κ.ν. 2190/1920), με εξαίρεση την αμοιβή που λαμβάνει για την εκπόνηση των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας και ότι ενδέχεται να παράσχει αντίστοιχες υπηρεσίες εκτίμησης στην Εταιρία στο μέλλον.

3.6 Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Ανακατατάξεις κονδυλίων της χρήσης 2014

Στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015 η Διοίκηση της Εταιρίας προχώρησε σε ανακατατάξεις κονδυλίων - μηδενικού αποτελέσματος – για λόγους συγκρισιμότητας και πληρέστερης απεικόνισης με βάση τα υποδείγματα των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α).

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται επιλεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας, τα οποία προκύπτουν από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31^η Δεκεμβρίου 2014 και την 31^η Δεκεμβρίου 2015, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Α, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε., και έχουν ελεγχθεί από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 260 & Κόρδου, τηλ.: 210 6874400. Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014 εγκρίθηκαν με την από 30.06.2015 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας και οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015 εγκρίθηκαν με την από 26.05.2016 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας και είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (www.ici-reic.com).

Σημειώνεται ότι η παράθεση των οικονομικών στοιχείων της χρήσης 2014 στις κάτωθι ενότητες έχει γίνει βάσει των αναδιατυπωμένων στοιχείων για τη χρήση 2014 (για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις ανακατατάξεις κονδυλίων της χρήσης 2014 βλ. ενότητα 3.15 «ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΥΠΕΡΔΩΔΕΚΑΜΗΝΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 22.03.2012-31.12.2013 ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 2014 ΚΑΙ 2015» του Ενημερωτικού Δελτίου), όπως αυτά απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται συνοπτικά η εξέλιξη των αποτελεσμάτων της Εταιρίας από την σύστασή της, ήτοι την 22.03.2012 μέχρι και την λήξη της χρήσης 2015, ήτοι την 31.12.2015. Λόγω του ότι η χρήση 2013 είναι υπερδωδεκάμηνη και αφορά περίπου 20 μήνες, ενώ οι χρήσεις 2014 και 2015 είναι δωδεκάμηνες, η σύγκριση των μεγεθών της πρώτης χρήσης με τις μεταγενέστερες, του κατωτέρω πίνακα, δεν είναι εφικτή.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.-31.12.2014	01.01.-31.12.2015
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα από μισθώματα	6.168	3.728	4.406
Σύνολο κύκλου εργασιών	6.168	3.728	4.406
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	552	(313)	2.597
Άμεσα έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(74)	(201)	(259)
Μικτά Κέρδη	6.646	3.215	6.744
Λοιπά λειτουργικά αποτελέσματα ⁽¹⁾	(690)	(298)	(249)
Λειτουργικά κέρδη	5.956	2.917	6.495
% επί των εσόδων από μισθώματα	96,6%	78,2%	147,4%
Συναλλαγματικές διαφορές ταμειακών διαθεσίμων	(1.111)	2.100	2.103
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	(630)	(127)	(326)

Κέρδη προ φόρων	4.216	4.890	8.273
% επί των εσόδων από μισθώματα	68,3%	131,2%	187,7%
Φόροι	(318)	(86)	(81)
Κέρδη περιόδου	3.898	4.805	8.192
% επί των εσόδων από μισθώματα	63,2%	128,9%	185,9%
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	3.898	4.805	8.192
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Ποσά που ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Ζημίες από αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	-	-	(86)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	3.898	4.805	8.105
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	12	15	26

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

(1) Το κονδύλι «Λοιπά λειτουργικά αποτελέσματα» για τη χρήση 2013 περιλαμβάνει τα κονδύλια «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού», «Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων», «Δαπάνες ιδρύσεως» και «Λοιπά έσοδα και έξοδα». Για τη χρήση 2014 περιλαμβάνει τα κονδύλια «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού», «Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων» και «Λοιπά έξοδα». Για τη χρήση 2015 περιλαμβάνει τα κονδύλια «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» και «Λοιπά έξοδα».

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας, κατά την εξεταζόμενη περίοδο, προέρχεται αποκλειστικά από έσοδα από μισθώματα και διαμορφώθηκε σε €6.168 χιλ. κατά την υπερδωδεκάμηνη περίοδο 22.03.2012-31.12.2013, σε €3.728 χιλ. κατά τη χρήση 2014 και σε €4.406 χιλ. κατά τη χρήση 2015, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 18,2% την περίοδο 2014-2015.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας, κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση, περιελάμβανε δεκατέσσερα (14) ακίνητα, ενώ την 31.12.2014 περιελάμβανε δεκαέξι (16) ακίνητα λόγω της απόκτησης από την Εταιρία δύο νέων ακινήτων την 22.10.2014 και την 22.12.2014. Ωστόσο, τα δύο νέα ακίνητα συνεισέφεραν στον κύκλο εργασιών της χρήσης 2015 και όχι της χρήσης 2014, καθώς αποκτήθηκαν στο τέλος της χρήσης 2014. Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας, την 31.12.2015, περιελάμβανε δεκαεπτά (17) ακίνητα λόγω της απόκτησης από την Εταιρία ακινήτου την 25.11.2015, το οποίο ήταν κενό και δεν συνεισέφερε στον κύκλο εργασιών της χρήσης 2015.

Τα εν λόγω έσοδα είναι κυρίως αποτέλεσμα της μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης των ακινήτων επένδυσης στην Alpha Bank. Η Alpha Bank αποτελεί το βασικότερο μισθωτή της Εταιρίας, καθώς τα έσοδα από μισθώματα που προήλθαν από αυτήν ανήλθαν σε €6.140 χιλ. για την υπερδωδεκάμηνη χρήση, σε €3.685 χιλ. για τη χρήση 2014 και σε €3.783 χιλ. για τη χρήση 2015, αντιπροσωπεύοντας το 99,54%, 98,84% και 85,85%, αντίστοιχα, των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Σημειώνεται ότι το μηνιαίο μίσθωμα της Alpha Bank αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το 100% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή σε σχέση με τον αντίστοιχο

μήνα του προηγούμενου έτους, πλέον 1%. Σημειώνεται ότι μηδενική ή αρνητική μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή δε λαμβάνεται υπόψη, ενώ η διαφορά της ετήσιας αναπροσαρμογής του μισθώματος δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 3,5% και μεγαλύτερη του 6%.

Οι μεταβολές από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε κέρδη ύψους €552 χιλ. για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, σε ζημιές ύψους €313 χιλ. για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 και σε κέρδη ύψους €2.597 χιλ. για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015. Τα κέρδη αποτίμησης της χρήσης 2015 εξηγούνται:

- κατά 67% από την αύξηση της αποτίμησης του ακινήτου επί των οδών 25ης Αυγούστου 66 και Αρκολέοντος, του Δήμου Ηρακλείου στην Κρήτη, το οποίο αποτιμήθηκε €12.444 χιλ. στις 31.12.2015 έναντι αξίας αποτίμησης €10.695 χιλ. στις 31.12.2014, δηλαδή €1.749 χιλ. υψηλότερα. Για το συγκεκριμένο ακίνητο, ο συντελεστής προεξόφλησης παρούσας αξίας μειώθηκε από 10,7% το 2014 σε 9,5% το 2015, καθώς ελήφθη σοβαρά υπόψη από τον ορκωτό εκτιμητή η υπομίσθωση του ακινήτου, εντός του 2015, από την Alpha Bank στη διεθνή αλυσίδα ένδυσης H&M, η φερεγγυότητα της οποίας προσδίδει μεγαλύτερη ασφάλεια στη συναλλαγή και η οποία πραγματοποιήθηκε σε ποσό πολύ μεγαλύτερο συγκριτικά με το μέσο όρο μισθώσεων στην περιοχή, ακριβώς λόγω της ιδιαίτερα πλεονεκτικής θέσης του εν λόγω ακινήτου. Επιπρόσθετα, το εύλογο μηνιαίο μίσθωμα αγοράς αυξήθηκε από τα €48.053 σε €53.122, την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2015,
- κατά 16% οφείλεται στην αγορά του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης του Δήμου Αθηναίων, το οποίο είχε αξία κτήσης €847 χιλ. και αποτιμήθηκε €1.256 χιλ. στις 31.12.2015 (€409 χιλ. υπεραξία). Σημειώνεται ότι η Εταιρία απέκτησε το εν λόγω ακίνητο σε τιμή χαμηλότερη από την εκτιμηθείσα αξία, καθώς η καταβολή του τιμήματος πραγματοποιήθηκε στο εξωτερικό, εξασφαλίζοντας για το λόγο αυτό σημαντική έκπτωση από τον πωλητή, εξαιτίας του ότι στην Ελλάδα οι καταθέσεις υπόκεινται σε capital controls, και
- κατά 17% λόγω των εκτιμητικών αυξομειώσεων στα υπόλοιπα ακίνητα της Εταιρίας, εξαιτίας των κατά περίπτωση ακινήτων και κατά τόπους αλλαγών σε πληρωτέα μισθώματα, αγοραία μισθώματα, συντελεστές προεξόφλησης παρούσας αξίας και συντελεστές ετήσιας απόδοσης στη λήξη των ισχυουσών μισθώσεων.

Σημειώνεται ότι το κονδύλι λοιπά λειτουργικά αποτελέσματα για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 εμφανίζει σημαντικά υψηλότερες ζημιές σε σχέση με τις χρήσεις 2014 και 2015, κυρίως λόγω των μη επαναλαμβανόμενων δαπανών ίδρυσης της Εταιρίας ύψους €374 χιλ.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρίας ανήλθαν κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση σε €5.956 χιλ., σε €2.917 χιλ. κατά τη χρήση 2014 και σε €6.495 χιλ. τη χρήση 2015. Η σημαντική αύξηση κατά 122,7% των λειτουργικών κερδών την περίοδο 2014-2015, οφείλεται κατά κύριο λόγο στα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία της χρήσης 2015, έναντι ζημιών της χρήσης 2014. Σημειώνεται ότι, εξαιρουμένων των καθαρών κερδών/(ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, τα λειτουργικά κέρδη (εφεξής τα «Προσαρμοσμένα Λειτουργικά Κέρδη») ανήλθαν σε €5.404 χιλ., σε €3.230 χιλ. και €3.898 χιλ., κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση, τη χρήση 2014 και τη χρήση 2015, αντίστοιχα, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 20,7% την περίοδο 2014-2015. Τα Προσαρμοσμένα Λειτουργικά Κέρδη παρουσιάζονται μειωμένα για τις χρήσεις 2014 και 2015, έναντι της πρώτης υπερδωδεκάμηνης χρήσης, λόγω του ότι το κονδύλι «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» για τις δύο τελευταίες χρήσεις,

μετά την ανακατάταξη κονδυλίων, περιλαμβάνει τον ΕΝΦΙΑ, μειώνοντας αντιστοίχως τα Προσαρμοσμένα Λειτουργικά Κέρδη για τις εν λόγω χρήσεις.

Η Εταιρία διατηρεί σημαντικό ύψος των χρηματικών διαθεσίμων της σε δολάριο Η.Π.Α. Συγκεκριμένα, την 31.12.2015, οι τραπεζικές καταθέσεις σε δολάριο Η.Π.Α. ανήλθαν σε \$20.819 χιλ. ή σε €19.123 χιλ. Οι συναλλαγματικές διαφορές ταμειακών διαθεσίμων για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση ήταν αρνητικές και ανήλθαν σε €1.111 χιλ. έναντι θετικών συναλλαγματικών διαφορών ύψους €2.100 χιλ. και €2.103 χιλ. που καταγράφηκαν τις χρήσεις 2014 και 2015, αντιστοίχως, λόγω της ενίσχυσης του δολαρίου έναντι του ευρώ. Οι θετικές συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2015 και την 31.12.2014 αύξησαν τα αποτελέσματα μετά από φόρους κατά 35% και 78%, αντίστοιχα.

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας ήταν αρνητικά κατά την εξεταζόμενη περίοδο λόγω των υψηλότερων τόκων δανεισμού σε σχέση με τους τόκους καταθέσεων. Συγκεκριμένα, το σύνολο των χρηματοοικονομικών εξόδων για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση ανήλθε σε €630 χιλ., έναντι €127 χιλ. τη χρήση 2014 και €326 χιλ. τη χρήση 2015. Υπήρξε μικρότερη αναλογικά επιβάρυνση από χρηματοοικονομικά έξοδα τη χρήση 2014 και τη χρήση 2015 σε σχέση με την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση, που οφείλεται εν μέρει στο μικρότερο ποσό υπολειπόμενου δανείου (λόγω καταβολής χρεολυσίων). Για τη χρήση 2014, οφείλεται κυρίως στους σημαντικά υψηλότερους τόκους καταθέσεων από τις κυλιόμενες προθεσμιακές καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων. Για τη χρήση 2015, οφείλεται στα χαμηλότερα επίπεδα του Euribor, το οποίο αποτελεί βάση υπολογισμού των τόκων του δανείου.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, τα κέρδη προ φόρων της Εταιρίας ανήλθαν σε €4.216 χιλ., €4.890 χιλ. και €8.273 χιλ., κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, τη χρήση 2014 και τη χρήση 2015, αντίστοιχα. Η σημαντική αύξηση που παρουσιάστηκε στα κέρδη προ φόρων τη χρήση 2015 σε σχέση με τη χρήση 2014 οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αποτύπωση κερδών αποτίμησης από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €2.597 χιλ., καθώς και στα πρόσθετα δωδεκάμηνα έσοδα ύψους €580.093 από την επέκταση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα, λόγω των ακινήτων που αποκτήθηκαν τους δύο τελευταίους μήνες του 2014. Τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση ανήλθαν σε €3.898 χιλ., έναντι €4.805 χιλ. για τη χρήση 2014 και €8.192 χιλ. για τη χρήση 2015.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα συνοπτικά στοιχεία της κατάστασης οικονομικής θέσης της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013, 31.12.2014 και 31.12.2015:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	46.106	50.970	54.413
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	18	16	14
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	46.124	50.985	54.427
Κυκλοφορούν ενεργητικό			-
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	101	81
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	-	-	4.228
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20.913	20.674	20.779
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20.922	20.775	25.088

Σύνολο ενεργητικού	67.045	71.760	79.515
Καθαρή Θέση			
Σύνολο καθαρής θέσης	35.398	40.203	48.308
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους	5	5	5
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	30.928	30.596	30.064
Μακροπρόθεσμες Εγγυήσεις	-	39	39
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	30.934	30.640	30.108
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36	324	316
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	401	436	627
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	4	115	115
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	273	42	41
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	714	917	1.099
Σύνολο παθητικού	31.647	31.557	31.207
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	67.045	71.760	79.515

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Την 31.12.2014 το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας αυξήθηκε κατά 7,0% σε σχέση με την 31.12.2013 και διαμορφώθηκε σε €71.760 χιλ., κυρίως λόγω της μη διανομής μερίσματος. Την 31.12.2015, το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας παρουσίασε αύξηση κατά 10,8% σε σχέση με την 31.12.2014, η οποία οφείλεται στην αύξηση του υπολοίπου του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα», λόγω των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα.

Το σύνολο των υποχρεώσεων της παρέμεινε σταθερό, καθώς ανήλθε σε €31.647 χιλ. την 31.12.2013, έναντι €31.557 χιλ. την 31.12.2014 και €31.207 χιλ. την 31.12.2015, μειωμένο κατά τα χρεολύσια του ομολογιακού της δανείου.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού, που κατά κύριο λόγο αποτελείται από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, αλλά και από χρηματοοικονομικά στοιχεία προς άμεση πώληση, διαμορφώθηκε σε €20.922 την 31.12.2013, €20.775 την 31.12.2014 (όντας ουσιωδώς αμετάβλητα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση) και €25.088 την 31.12.2015. Η αύξηση κατά 20,8%, την περίοδο 2014-2015, οφείλεται στα συναλλαγματικά κέρδη αποτίμησης σε ξένο νόμισμα και κέρδη μετά από φόρους της προηγούμενης χρήσης λόγω μη διανομής μερίσματος στους μετόχους.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού της Εταιρίας «Επενδύσεις σε ακίνητα» διαμορφώθηκε την 31.12.2013 σε €46.106 χιλ. έναντι €50.970 χιλ. την 31.12.2014 και €54.413 χιλ. την 31.12.2015, παρουσιάζοντας αύξηση 10,5% την περίοδο 2013 - 2014 και αύξηση 6,8% κατά την περίοδο 2014 - 2015. Η αύξηση του εν λόγω λογαριασμού την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013, οφείλεται στην απόκτηση από την Εταιρία δύο νέων ακινήτων εντός της

χρήσης 2014. Συγκεκριμένα, το πρώτο ακίνητο είναι υψηλής εμπορικότητας κατάστημα – υπεραγορά στο Δήμο Πειραιά και αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €1,825 εκ. και το δεύτερο αποτελείται από κτίριο γραφείων και καταστημάτων στο Δήμο Αχαρνών, το οποίο αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €3,285 εκ. Η αύξηση του εν λόγω λογαριασμού, την 31.12.2015 σε σχέση με την 31.12.2014, οφείλεται στην καταγραφή κερδών αποτίμησης από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα και στην απόκτηση ενός ακινήτου 349,38 τ.μ. στη διασταύρωση των οδών Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης στην Αθήνα, το οποίο αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €825 χιλ.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις καταθέσεις προθεσμίας. Το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων παρέμεινε σε σταθερά επίπεδα, καθώς ανήλθε σε €20.779 χιλ. την 31.12.2015, έναντι €20.674 χιλ. την 31.12.2014 και €20.913 χιλ. την 31.12.2013. Το μεγαλύτερο μέρος των ταμειακών διαθεσίμων αφορά σε καταθέσεις όψεως σε Δολάριο Η.Π.Α., οι οποίες ανήλθαν σε €19.123 χιλ., €17.670 χιλ. και €15.307 χιλ., την 31.12.2015, 31.12.2014 και 31.12.2013, αντίστοιχα.

Η Εταιρία, κατά τη χρήση 2015, προχώρησε στην αγορά χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση. Συγκεκριμένα, απέκτησε εισηγμένα ομόλογα υπερεθνικών οργανισμών αξίας €3.573 χιλ. και εισηγμένο εταιρικό ομόλογο αξίας €655 χιλ.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας την 31.12.2015 ανήλθαν σε €30.691 χιλ., έναντι €31.032 χιλ. την 31.12.2014 και €31.329 χιλ. την 31.12.2013 και αφορούν σε μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο δεκαπενταετούς διάρκειας, ποσού €31.500 χιλ., το οποίο εξέδωσε η Εταιρία και καλύφθηκε από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και την Εμπορική Τράπεζα (Κύπρου) ΛΤΔ (νυν Alpha Bank και την Alpha Bank Cyprus Ltd, αντίστοιχα) βάσει της από 09.05.2012 σύμβασης. Το εν λόγω δάνειο φέρει επιτόκιο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου 1,60%.

Το σύνολο των υποχρεώσεων της παρέμεινε σταθερό, καθώς ανήλθε σε €31.647 χιλ. την 31.12.2013, έναντι €31.557 χιλ. την 31.12.2014 και €31.207 χιλ. την 31.12.2015, μειωμένο κατά τα χρεολύσια του ομολογιακού της δανείου.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα συνοπτικά οι ταμειακές ροές της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013, 31.12.2014 και 31.12.2015:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	4.585	2.708	3.205
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(45.273)	(4.764)	(4.870)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	62.712	(284)	(332)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α)+(β)+(γ)	22.024	(2.340)	(1.998)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	-	20.913	20.674
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα	(1.111)	2.100	2.103
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	20.913	20.674	20.779

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες ανήλθαν σε €3.205 χιλ. τη χρήση 2015 έναντι €2.708 χιλ. τη χρήση 2014, σημειώνοντας αύξηση 18,4%. Η εν λόγω αύξηση για τη χρήση 2015 προήλθε κυρίως από την αύξηση των εσόδων από μισθώματα.

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες ανήλθαν €4.585 χιλ. κατά την υπερδωδεκάμηνη χρήση 22.03.2012 – 31.12.2013. Η σημαντική διαφορά σε σχέση με τις αντίστοιχες ταμειακές ροές της χρήσης 2014 οφείλεται στο ότι η υπερδωδεκάμηνη χρήση 2013 αφορά σε περίοδο περίπου 20 μηνών.

Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε €4.870 χιλ. κατά τη χρήση 2015, έναντι εκροών ύψους €4.764 χιλ. κατά τη χρήση 2014, σημειώνοντας αύξηση κατά 2,2%. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο ότι κατά τη χρήση 2015 προχώρησε στην απόκτηση ενός ακινήτου, στην απόκτηση εισηγμένων ομολόγων υπερεθνικών οργανισμών αξίας €3.573.072 και στην απόκτηση εισηγμένου εταιρικού ομολόγου αξίας €655.005.

Οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρίας, κατά τη χρήση 2014, διαμορφώθηκαν σε €4.764 χιλ., σημειώνοντας μείωση 89,5% σε σχέση με την υπερδωδεκάμηνη χρήση 22.03.2012 – 31.12.2013 κατά την οποία οι εκροές διαφορφώθηκαν σε €45.273 χιλ. Η σημαντική αυτή μεταβολή μεταξύ των δύο χρήσεων οφείλεται στο σημαντικά μεγαλύτερο αριθμό ακινήτων που αποκτήθηκαν από την Εταιρία κατά την υπερδωδεκάμηνη χρήση σε σχέση με τη χρήση 2014. Συγκεκριμένα, η Εταιρία απέκτησε κατά την υπερδωδεκάμηνη χρήση 14 ακίνητα συνολικής αξίας €45.000 χιλ. έναντι απόκτησης δύο ακινήτων συνολικής αξίας €5.110 χιλ. το 2014.

Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε εκροές ύψους €332 χιλ. κατά τη χρήση 2015, έναντι εκροών ύψους €284 χιλ. κατά τη χρήση 2014. Οι εν λόγω εκροές αφορούν αποπληρωμές του ομολογιακού δανείου.

Οι καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε εισροές ύψους €62.712 χιλ. κατά την υπερδωδεκάμηνη χρήση 22.03.2012 – 31.12.2013, οι οποίες αφορούσαν την καταβολή μετοχικού κεφαλαίου ύψους €31.500 χιλ. κατά τη σύσταση της Εταιρίας, καθώς και ομολογιακό δάνειο το οποίο καλύφθηκε από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και την Εμπορική Τράπεζα (Κύπρου) ΛΤΔ (νυν Alpha Bank και την Alpha Bank Cyprus Ltd, αντίστοιχα) αρχικού ποσού €31.500 χιλ..

Στο υπόλοιπο της ενότητας 3.6 «Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου περιλαμβάνονται αναφορές σε ιστορικούς χρηματοοικονομικούς και δείκτες μέτρησης της αποτελεσματικότητας καθώς και σε συγκεκριμένα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α. συμπεριλαμβανομένων της εσωτερικής λογιστικής αξίας («Net Asset Value» – «NAV»), του κέρδους προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων («EBITDA») και του κεφαλαίου από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds From Operations – «FFO») και κατά συνέπεια δεν θα πρέπει να θεωρείται ότι υποκαθιστούν άλλα ποσά που έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με όσα ορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α. Σημειώνεται ότι οι παραπάνω αναφερόμενοι και οριζόμενοι ως Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ), τους οποίους χρησιμοποιεί η Εταιρία, συνήθως προκύπτουν από ή βασίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, όπως καταρτίζονται σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, κατά κύριο

λόγο με την προσθήκη ή αφαίρεση ποσών από τα αριθμητικά στοιχεία που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Ως NAV, η Διοίκηση της Εταιρίας ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων. Κατά την 31.12.2015, την 31.12.2014 και την 31.12.2013, το NAV υπολογίζεται ως το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων ύψους €48.308 χιλ., €40.203 χιλ. και €35.398 χιλ., αντίστοιχα.

Ως EBITDA, η Διοίκηση της Εταιρίας ορίζει τα καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεων ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων και αρνητικών συναλλαγματικών διαφορών ταμειακών διαθεσίμων (ή μείον των θετικών συναλλαγματικών διαφορών) και μείον των φόρων. Για τη χρήση 2015 το EBITDA ανήλθε σε €6.497 χιλ., έναντι €2.918 χιλ. και €5.966 χιλ. τη χρήση 2014 και την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, αντίστοιχα.

Ως FFO, η Διοίκηση της Εταιρίας ορίζει τα καθαρά κέρδη χρήσης πλέον των αποσβέσεων των ενσώματων ακινητοποιήσεων, των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων, των αρνητικών συναλλαγματικών διαφορών των ταμειακών διαθεσίμων (ή μείον των θετικών συναλλαγματικών διαφορών), των προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου, των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (ή μείον των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία), της αύξησης των υποχρεώσεων (πλην των τραπεζών) και μείον των καταβληθέντων τόκων και της αύξησης των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων. Για τη χρήση 2015, το FFO υπολογίζεται σε €3.205 χιλ., ενώ σε €2.708 χιλ. και €4.585 χιλ. υπολογίζεται για τη χρήση 2014 και πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013.

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ			
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	5.966	2.918	6.497
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from operations - FFO)	4.585	2.708	3.205

*Τυχόν αποκλίσεις στα πηλικά από τις διαιρέσεις των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται ανάλυση του NAV στο τέλος κάθε χρήσης της εξεταζόμενης περιόδου:

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (NAV)			
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	35.398	40.203	48.308
Εσωτερική Λογιστική Αξία	35.398	40.203	48.308
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης	315.000	315.000	315.000
Εσωτερική Λογιστική Αξία (€ ανά μετοχή)	112	128	153

*Τυχόν αποκλίσεις στα πηλικά από τις διαιρέσεις των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης

2015) και των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημειώνεται ότι, κατά την ημερομηνία πιστοποίησης της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου καλυπτόμενης με ιδιωτική τοποθέτηση (12.07.2015), το NAV ανά μετοχή ανέρχεται σε €5,98, υπολογιζόμενο με βάση τη διαμορφωθείσα εσωτερική λογιστική αξία ύψους €62.798 χιλ. (βλ. ενότητα 4.1.2 «Κεφαλαιακή Διάρθρωση & Συνολικό Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος») και το συνολικό αριθμό μετοχών, ήτοι 10.500.000 μετοχές, όπως προέκυψαν μετά τη μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης των μετοχών από €100,0 σε €4,0 και την ως άνω ολοκληρωθείσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

3.7 Πληροφορίες για την Εταιρία

3.7.1 Σύντομο Ιστορικό και Ανάπτυξη της Εταιρίας

Η Εταιρία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει την υπ' αριθμ. 5/604/06.12.2011 άδεια λειτουργίας της. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2778/1999, κατόπιν έκδοσης της άδειας λειτουργίας, η Εταιρία συστάθηκε στις 22.03.2012 με την επωνυμία «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.» σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο δυνάμει της συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης υπ' αριθμ. 26159/22.03.2012. Για τις διεθνείς συναλλαγές της, η επωνυμία της είναι «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY» και ο διακριτικός τίτλος της «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL REIC». Η Εταιρία έχει επίσης αδειοδοτηθεί, σύμφωνα με το ν. 4209/2013, ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων (εφεξής «Ο.Ε.Ε.») με εσωτερική διαχείριση (υπ' αρ. 6/760/14.07.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς).

Η έδρα της βρίσκεται στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής, επί της Μαρίνας Φλοίσβου (Κτίριο 4, Γρ. 1.02), 17561, τηλ. 2167000555, όπου βρίσκεται το κτήριο των κεντρικών γραφείων της. Η Εταιρία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 120108101000 και η διάρκειά της έχει οριστεί μέχρι την 22.03.2062.

Η εν γένει λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-32 του ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει, (εφεξής ο «Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π.»), καθώς και από τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 για τις ανώνυμες εταιρίες.

Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρίας (εφεξής το «Καταστατικό»), σκοπός της είναι αποκλειστικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, καθώς και η λειτουργία της ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ν. 4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει. Η Εταιρία, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 23 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., ως ισχύει, η Εταιρία οφείλει να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή της, προθεσμία η οποία, σύμφωνα με το ως άνω άρθρο του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. και κατόπιν σχετικών αιτήσεων της Εταιρίας, παρατάθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς μέχρι την 31.12.2016.

Σε εκπλήρωση της ως άνω αναφερθείσας υποχρέωσης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά τη συνεδρίαση της 12.07.2016 πιστοποίησε την καταβολή της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η οποία αποφασίσθηκε με την

από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων με καταβολή μετρητών, καλυπτόμενη με ιδιωτική τοποθέτηση (δηλαδή μέσω διαδικασίας που δεν αποτελεί δημόσια προσφορά κατά την έννοια του ν. 3401/2005) στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις εξαιρέσεις και τις προϋποθέσεις του ν. 3401/2005, και ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2 εδ. α) (προσφορά κινητών αξιών, η οποία απευθύνεται μόνον σε ειδικούς επενδυτές) και γ) (προσφορά κινητών αξιών η οποία απευθύνεται σε επενδυτές οι οποίοι αποκτούν κινητές αξίες με συνολική αξία τουλάχιστον εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ ανά επενδυτή) του ν. 3401/2005 (εφεξής η «Ιδιωτική Τοποθέτηση») και με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων (εφεξής η «Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου») με σκοπό την Εισαγωγή (βλ. ενότητες 4.1.3 «Λόγοι της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων» και 4.2 «Όροι της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου»).

Ακολούθως, παρουσιάζονται τα σημαντικότερα γεγονότα από την ίδρυση της Εταιρίας έως την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

2012

- Η Εταιρία πραγματοποίησε την πρώτη της επένδυση το Μάρτιο του 2012 και αφορούσε την απόκτηση ενός χαρτοφυλακίου 14 εμπορικών ακινήτων (τραπεζικά καταστήματα) από την πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής η «Εμπορική Τράπεζα»), νυν Alpha Bank Α.Ε. (εφεξής η «Alpha Bank»), συνολικής επιφάνειας 14.779 τ.μ. έναντι τιμήματος €45.000 χιλ., που χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια κατά 42,9% και με τραπεζικό δανεισμό κατά 57,1%. Όσον αφορά στη γεωγραφική κατανομή του εν λόγω χαρτοφυλακίου, σε όρους συνολικής επιφάνειας, το 45,1% βρίσκεται εντός της περιοχής της Αττικής, με 8 ακίνητα τόσο στο κέντρο της Αθήνας, όσο και σε προάστια, το 18,6% βρίσκεται στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, το 27,4% βρίσκεται σε νησιά όπως η Κρήτη, η Ζάκυνθος και η Κέρκυρα, ενώ στη Μαγνησία, και συγκεκριμένα στο Βόλο, βρίσκεται το 8,8%.

2014

- Η Εταιρία απέκτησε δύο (2) επιπλέον ακίνητα, ένα ισόγειο κατάστημα υπεραγορά και ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων – καταστημάτων, την 22.10.2014 και την 22.12.2014, αντίστοιχα:
 - ✓ Το πρώτο αποτελείται από υψηλής εμπορικότητας κατάστημα – υπεραγορά στον Πειραιά και αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €1,825 εκ., που χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια. Το ακίνητο βρίσκεται στο ισόγειο ενός μεγάλου γραφείων στην Ακτή Μιαούλη και είναι μισθωμένο στην αλυσίδα υπεραγορών Σκλαβενίτης. Περιλαμβάνει κατάστημα λιανικής 526,3 τ.μ., αποθηκευτικό χώρο 38,3 τ.μ. και ένα υπόγειο χώρο στάθμευσης 12,4 τ.μ..
 - ✓ Το δεύτερο αποτελείται από κτίριο γραφείων και καταστημάτων που βρίσκεται στην διασταύρωση της Λ. Κύμης με την οδό Επταλόφου. Αποτελείται από 8 ισόγεια καταστήματα και χώρους γραφείων συνολικού εμβαδού 1.325 τ.μ., 2 ορόφους γραφείων συνολικού εμβαδού 2.383,8 τ.μ. και υπόγειο εμβαδού 300 τ.μ. Επίσης, οι κτηριακές εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν και 50 ανοικτές θέσεις στάθμευσης. Το 72% της απόδοσης του ακινήτου προκύπτει από τη μίσθωση από το Εθνικό Σύστημα Υγείας (ΙΚΑ - ΠΕΔΥ) των γραφειακών χώρων του κτιρίου και στέγαση των τοπικών διοικητικών υπηρεσιών και κλινικών. Επιπρόσθετα, οι χώροι των καταστημάτων είναι μισθωμένοι σε δύο τοπικές επιχειρήσεις και περιλαμβάνουν καφετέρια και κατάστημα οπτικών. Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε €3,285 εκ. και χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

2015

- Η Εταιρία απέκτησε την 25.11.2015 ένα (1) επιπλέον ακίνητο για επενδυτική χρήση, το οποίο αποτελείται από οριζόντια ιδιοκτησία (οροφδιαμέρισμα Α' ορόφου, 349 τ.μ. με αποκλειστική χρήση αποθήκης 10.τ.μ.) και βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης στην Αθήνα. Το ακίνητο αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €825 χιλ. και χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

2016

- Στις 24.03.2016, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποφάσισε την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου κατά το ποσό των €10.500.000, με Ιδιωτική Τοποθέτηση και έκδοση 2.625.000 νέων κοινών με ψήφο ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 η κάθε μία, καθώς και την Εισαγωγή. Στη συνέχεια, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίασή του της 06.06.2016, καθόρισε την τιμή διάθεσης των νέων μετοχών σε €5,52 η κάθε μία (βλ. ενότητες 4.1.3 «Λόγοι της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων» και 4.2 «Όροι της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου»). Μετά την επιτυχή ολοκλήρωση της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, την 12.07.2016, πιστοποίησε την καταβολή της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου.
- Την 12.07.2016, η Εταιρία συνήψε με την εταιρία «Βιομηχανική και Εμπορική Επιχείρηση Κρήτης Ανώνυμη Εταιρεία» συμβόλαιο αγοραπωλησίας κτιριακού συγκροτήματος στο Ηράκλειο Κρήτης, εμβαδού οριζόντιων ιδιοκτησιών 2.650,4 τ.μ., έναντι τιμήματος €5,0 εκ (βλ. ενότητα 3.8.2.1 Επενδύσεις Υπερδωδεκάμηνης Περιόδου 22.03.2012-31.12.2013, Χρήσεων 2014 – 2015 και έως την Ημερομηνία Δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου). Από το ως άνω ποσό του τιμήματος, η Εταιρία έχει καταβάλει ποσό €2,4 εκ. με αυτοχρηματοδότηση. Το υπόλοιπο ποσό του τιμήματος (ύψους €2,6 εκ.) συμφωνήθηκε ότι θα καταβληθεί από την Εταιρία από το προϊόν νέου τραπεζικού δανείου και μέχρι την 11.10.2016 ή, σε περίπτωση μη καταβολής του τραπεζικού δανείου, εξ ιδίων κεφαλαίων και μέχρι την 11.11.2016. Χώροι του ως άνω ακινήτου είναι μισθωμένοι στην εταιρία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.», στη Στατιστική Υπηρεσία Ηρακλείου, στον Οργανισμό Ελληνικών Γεωργικών Ασφαλίσεων (ΕΛ.Γ.Α.), καθώς και σε τοπική επιχείρηση (κατάστημα φούρνου).

3.8 Πληροφορίες για τη Δραστηριότητα της Εταιρίας

3.8.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως αυτός εκάστοτε ισχύει, δεδομένου ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα αποτελεί τον αποκλειστικό σκοπό της, μη επιτρεπόμενης της άσκησης, είτε κατά κύριο λόγο, είτε δευτερευόντως οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, με εξαίρεση την απόκτηση κινητών και ακινήτων που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της, καθώς και τη διενέργεια των αναγκαίων και απαραίτητων πράξεων διαχείρισης της περιουσίας της. Η Εταιρία έχει επίσης αδειοδοτηθεί, σύμφωνα με το ν. 4209/2013, ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση (υπ' αρ. 6/760/14.07.2016 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς).

Η Εταιρία στοχεύει στη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της από την ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, την απόσπαση ωφελιμότητας της αξίας των ακινήτων, την αναπροσαρμογή στα μισθώματα και την εφαρμογή βέλτιστων λειτουργικών και φορολογικών δομών.

Η τροποποίηση του Νόμου Α.Ε.Α.Π. με το ν. 4141/2013, δίνει τη δυνατότητα στην Εταιρία να διευρύνει τις δραστηριότητές της, εξετάζοντας επενδυτικές ευκαιρίες σε όλο το φάσμα της ακίνητης περιουσίας όπως, μεταξύ άλλων, τουριστικά ακίνητα, άμεσα ή με τη μέθοδο της παραχώρησης, καθώς και αναπτύξεις έργων μέσω συμμετοχής σε joint ventures. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο και την Επενδυτική Πολιτική της Εταιρίας βλ. ενότητα 3.8.7 «Γενική Επισκόπηση του από 31.12.2015 Χαρτοφυλακίου της Εταιρίας» και 3.8.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.8.2 Επενδύσεις

3.8.2.1 Επενδύσεις Υπερδωδεκάμηνης Περιόδου 22.03.2012-31.12.2013, Χρήσεων 2014 – 2015 και έως την Ημερομηνία Δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου

Υπερδωδεκάμηνη περίοδος 22.03.2012-31.12.2013

Οι σημαντικότερες επενδύσεις που πραγματοποίησε η Εταιρία κατά την υπερδωδεκάμηνη περίοδο 22.03.2012-31.12.2013, αφορούσαν σε αποκτήσεις ακινήτων και παρατίθενται κατωτέρω:

- Το Μάρτιο του 2012, η Εταιρία απέκτησε χαρτοφυλάκιο 14 εμπορικών ακινήτων (τραπεζικά καταστήματα) από την πρώην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος, νυν Alpha Bank, συνολικής επιφάνειας 14.779 τ.μ. έναντι τιμήματος €45.000 χιλ. Το τίμημα για την εν λόγω εξαγορά χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια κατά 42,9% και με τραπεζικό δανεισμό κατά 57,1%.

Χρήση 2014

Την 22.10.2014, η Εταιρία απέκτησε ένα ισόγειο κατάστημα υπεραγορά στον Πειραιά έναντι τιμήματος €1,825 εκ. Το ακίνητο βρίσκεται στο ισόγειο ενός μεγάλου γραφείων στην Ακτή Μιαούλη και είναι μισθωμένο στην αλυσίδα υπεραγορών Σκλαβενίτης. Περιλαμβάνει κατάστημα λιανικής 526,3 τ.μ., αποθηκευτικό χώρο 38,3 τ.μ. και ένα υπόγειο χώρο στάθμευσης 12,4 τ.μ.. Το τίμημα για την εν λόγω εξαγορά χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

Την 22.12.2014, απέκτησε κτίριο γραφείων και καταστημάτων που βρίσκεται στην διασταύρωση της Λ. Κύμης με την οδό Επταλόφου. Το κτήριο αποτελείται από 8 ισόγεια καταστήματα και χώρους γραφείων συνολικού εμβαδού 1.325,5 τ.μ., δύο (2) ορόφους γραφείων συνολικού εμβαδού 2.383,4 τ.μ. και υπόγειο εμβαδού 300,3 τ.μ. Επίσης, οι κτηριακές εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν και 50 ανοικτές θέσεις στάθμευσης. Το 72% της απόδοσης του ακινήτου προκύπτει από την μίσθωση από το Εθνικό Σύστημα Υγείας (ΙΚΑ - ΠΕΔΥ) των γραφειακών χώρων του κτιρίου και στέγαση των τοπικών διοικητικών υπηρεσιών και κλινικών. Επιπρόσθετα, οι χώροι των καταστημάτων είναι μισθωμένοι σε δύο τοπικές επιχειρήσεις και περιλαμβάνουν καφετέρια και κατάστημα οπτικών. Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε €3,285 εκ. και χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

Χρήση 2015

Την 25.11.2015, απέκτησε ένα ακίνητο για επενδυτική χρήση, το οποίο αποτελείται από οριζόντια ιδιοκτησία (οροφωδιαμέρισμα Α' ορόφου, 349 τ.μ. με αποκλειστική χρήση αποθήκης 10.τ.μ.) και το οποίο βρίσκεται στην οδό Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης, Αθήνα. Το ακίνητο αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €825 χιλ. και χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

Χρήση 2016

Την 12.07.2016, η Εταιρία συνήψε με την εταιρία «Βιομηχανική και Εμπορική Επιχείρηση Κρήτης Ανώνυμη Εταιρεία» συμβόλαιο αγοραπωλησίας κτιριακού συγκροτήματος στο Ηράκλειο Κρήτης, εμβαδού οριζόντιων ιδιοκτησιών 2.650,4 τ.μ., έναντι τιμήματος €5,0 εκ. Σημειώνεται ότι η μεταγραφή του ως άνω συμβολαίου στα βιβλία του αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου εκκρεμεί κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου. Το εν λόγω ακίνητο αποτελείται από Β' υπόγειο όροφο, που περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους και 13 θέσεις στάθμευσης, Α' υπόγειο όροφο που περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους, 29 θέσεις στάθμευσης και λοιπούς χώρους, ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους, 6 θέσεις στάθμευσης και 2 γραφεία, κατάστημα (στο Α' υπόγειο και στο ισόγειο), κατάστημα (στο Α' υπόγειο και στο ισόγειο), Α' όροφο που αποτελείται από 3 γραφεία και δώμα. Από το ως άνω ποσό του τιμήματος, η Εταιρία έχει καταβάλει ποσό €2,4 εκ. με αυτοχρηματοδότηση. Το υπόλοιπο ποσό του τιμήματος (ύψους €2,6 εκ.) συμφωνήθηκε ότι θα καταβληθεί από την Εταιρία από το προϊόν νέου τραπεζικού δανείου και μέχρι την 11.10.2016 ή, σε περίπτωση μη καταβολής του τραπεζικού δανείου, εξ ιδίων διαθεσίμων και μέχρι την 11.11.2016. Χώροι του ως άνω ακινήτου είναι μισθωμένοι στην εταιρία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.», στη Στατιστική Υπηρεσία Ηρακλείου, στον Οργανισμό Ελληνικών Γεωργικών Ασφαλίσεων (ΕΛ.Γ.Α.), καθώς και σε τοπική επιχείρηση (κατάστημα φούρνου). Σημειώνεται ότι, η Εταιρία, σε συμμόρφωση με την παράγραφο 8 του Νόμου Α.Ε.Α.Π., προκάλεσε την αποτίμηση της αξίας του εν λόγω ακινήτου από την εταιρία «Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (αριθμός μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών 12) πριν την απόκτησή του. Η τιμή κτήσης του ως άνω ακινήτου δεν είχε απόκλιση άνω του 5% από την εκτιμηθείσα αξία, όπως η εν λόγω αξία προκύπτει από την από 20.01.2016 έκθεση εκτίμησης της ως άνω εκτιμητικής εταιρίας.

3.8.2.2 Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου:

- Δεν υφίστανται τρέχουσες και σκοπούμενες επενδύσεις.
- Δεν υπάρχει ουδεμία νομικά δεσμευτική συμφωνία και η Εταιρία δεν έχει αναλάβει καμία ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση τρεχουσών και μελλοντικών επενδύσεων, ήτοι ενσώματες ή ασώματες ακινητοποιήσεις, εξαγορές εταιριών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές.

3.8.3 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική

Σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική, όπως αυτή έχει εγκριθεί με την από 26.05.2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, βασικός στόχος της Εταιρίας είναι η δημιουργία μεσομακροπρόθεσμης προστιθέμενης αξίας για τους μετόχους της, η οποία θα επιτευχθεί μέσω της στρατηγικής της ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.

Κύρια μέριμνα της Εταιρίας είναι η αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών που πληρούν τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει, όπως τα μακροχρόνια μισθωμένα ακίνητα σε αξιόπιστους μισθωτές ή ακίνητα για τα οποία έχουν προσδιορισθεί αξιόπιστοι μισθωτές. Στη δεύτερη περίπτωση, η Εταιρία θα μπορεί να προβαίνει και σε πρόγραμμα ανακαινίσεων ή αναβαθμίσεων του κάθε ακινήτου.

Η στρατηγική των επενδύσεων της Εταιρίας προσδιορίζεται, κατά τρόπο ώστε να λαμβάνεται υπόψη και να αξιοποιείται η δυναμική της αγοράς ακινήτων. Η στρατηγική δύναται να επικαιροποιείται από την Επενδυτική

Επιτροπή μέσα στο πλαίσιο του επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρίας και των διατάξεων του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. όπου προβλέπονται τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων.

Γεωγραφική Περιοχή Ακινήτων

Για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, η Εταιρία στοχεύει να επενδύσει κατά κύριο λόγο σε ακίνητα που βρίσκονται σε πληθυσμιακά μεγάλες πόλεις της Ελλάδας και της Κύπρου (τουλάχιστον 80% του χαρτοφυλακίου), καθώς και κατά περίπτωση σε ακίνητα που βρίσκονται στην Βουλγαρία, την Κροατία, τη Ρουμανία και τη Σερβία (έως 20% του χαρτοφυλακίου το μέγιστο). Επομένως η γεωγραφική περιοχή στην οποία θα επιδιώξει επενδύσεις η Εταιρία είναι η εξής: Ελλάδα, Κύπρο, Βουλγαρία, Κροατία, Ρουμανία και Σερβία.

Κατηγορίες Ακινήτων

Οι κατηγορίες των ακινήτων, που η Εταιρία στοχεύει, είναι κυρίως γραφειακοί χώροι και καταστήματα.

Αναφορικά με τους γραφειακούς χώρους, η Εταιρία επικεντρώνεται σε υψηλής ποιότητας κτήρια με σύγχρονες υποδομές στις κύριες περιοχές επιχειρηματικού ενδιαφέροντος.

Σχετικά με τα καταστήματα, αυτά θα πρέπει να βρίσκονται σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής.

Δεδομένου του ισχυρού ενδιαφέροντος από ξενοδοχειακά brands και ξενοδοχειακούς operators για εγκατάσταση ή για επέκταση των υφιστάμενων δραστηριοτήτων τους στην ελληνική αγορά, η Εταιρία θα εξετάζει επιλεκτικές επενδυτικές ευκαιρίες και στον ξενοδοχειακό τομέα.

Τέλος, τηρουμένων των ποιοτικών κριτηρίων επένδυσης που έχει θέσει, ενδέχεται να εξετάσει και την απόκτηση άλλων τύπων ακινήτων (όπως μισθωμένες αποθήκες).

Για την αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, η Εταιρία θα λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, τη γεωγραφική περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, την κατάσταση και ποιότητα σχεδιασμού του κτηρίου, τη δυνατότητα να παράγει μακροπρόθεσμα σταθερές ταμειακές ροές σε ελκυστικές αποδόσεις, και την αποτίμηση κατά το χρόνο απόκτησης.

Δεδομένης της σημαντικής πτώσης των ενοικίων αγοράς, έμφαση θα δοθεί σε ακίνητα των οποίων το τρέχον πληρωτέο ενοίκιο έχει επαρκώς αναπροσαρμοστεί, αντανακλώντας τα τρέχοντα επίπεδα αγοραίων μισθωμάτων, ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης ή σε ακίνητα με νέο μισθωτήριο συμβόλαιο. Το ύψος των κοινοχρήστων δαπανών θα πρέπει επίσης να είναι λογικό, έτσι ώστε το συνολικό κόστος χρήσης να είναι εύλογο.

Είδη/Δομές Επενδύσεων

Η Εταιρία εξετάζει όλους τους τρόπους επενδύσεων που επιτρέπονται από το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις ημεδαπές Α.Ε.Ε.Α.Π. Πρωτίστως, η Εταιρία στοχεύει στην επέκταση του χαρτοφυλακίου της μέσω αποκτήσεων μεμονωμένων ακινήτων ή χαρτοφυλακίων που πληρούν τα ποιοτικά επενδυτικά κριτήρια που έχει θέσει, μέσω απευθείας αγορών ακινήτων, αγορών μετοχών ή μεριδίων εταιριών που κατέχουν ακίνητα ή μέσω συμφωνιών μελλοντικής αγοράς.

Η Εταιρία ενδέχεται να εξετάσει αναπτύξεις ακινήτων σε περιπτώσεις που παρουσιάζουν σημαντικό προσδοκώμενο Δείκτη Απόδοσης Επενδεδυμένων Κεφαλαίων και Δείκτη Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων, με πρόθεση να συνεργαστεί η Εταιρία με εγχώριες εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων, αξιοποιώντας την πολύ επιτυχημένη εμπειρία και τεχνογνωσία του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής στον τομέα αυτό.

Δανεισμός

Για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, η Εταιρία μακροπρόθεσμα στοχεύει να συνεχίσει την άντληση και χρησιμοποίηση δανειακών κεφαλαίων, ύψους περίπου στο 60% επί της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου.

Πηγή Εξεύρεσης Επενδυτικών Ευκαιριών

Η ομάδα Διοίκησης της Εταιρίας έχει - μεταξύ άλλων - εμπειρία στην απόκτηση ακίνητης περιουσίας σε συνθήκες μακροοικονομικής αστάθειας, τεχνογνωσία αποτελεσματικής εκτέλεσης συναλλαγών κατά τον βέλτιστο τρόπο και εδραιωμένο δίκτυο ανεύρεσης επενδυτικών ευκαιριών στην αγορά της Ελλάδας και της Ευρώπης. Η Εταιρία στοχεύει κυρίως στην απόκτηση ακινήτων μέσω συναλλαγών οι οποίες δεν πραγματοποιούνται μέσω διαγωνισμών (off-market συναλλαγές). Η Εταιρία εκτιμά ότι προκύπτουν ολοένα και περισσότερες επενδυτικές ευκαιρίες από τις ακόλουθες ενδεικτικές πηγές:

- Από κατασκευαστικές εταιρίες οι οποίες δεν επιθυμούν - για λόγους στρατηγικής - να διακρατούν ακίνητα και παράλληλα χρειάζονται ρευστότητα είτε για αποπληρωμή δανείων ή για νέα κατασκευαστικά έργα.
- Από ναυτιλιακές εταιρίες, ιδιοκτήτριες ακινήτων, οι οποίες ελαττώνουν τον απαιτούμενο ιδιοχρησιμοποιούμενο γραφειακό χώρο και παράλληλα παρουσιάζουν υψηλότερες ανάγκες ρευστότητας.
- Από επιχειρήσεις που στοχεύουν στην ολική ή μερική χρηματοοικονομική απομόχλευση του ισολογισμού τους.
- Από νομικές οντότητες που αλλάζουν χώρα έδρας (μετεγκατάσταση δραστηριοτήτων στο εξωτερικό).
- Από επιχειρήσεις και οργανισμούς που αντιλαμβάνονται ότι η επένδυση και διαχείριση ακινήτων όχι μόνο δεσμεύει υψηλό μέρος των κεφαλαίων τους, αλλά είναι επίσης μια δραστηριότητα στην οποία δεν είναι αποτελεσματικές/αποτελεσματικοί.
- Από τράπεζες και εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Από ιδιώτες ιδιοκτήτες ακινήτων που δυσκολεύονται να ανταποκριθούν στα κόστη διακράτησης ακινήτων και στην πληρωμή της ετήσιας φορολογίας ακινήτων.

Διαχείριση του Ενεργητικού του Ομίλου

Η διαχείριση του ενεργητικού πραγματοποιείται από την Εταιρία, η οποία διαπραγματεύεται και βελτιστοποιεί τους όρους των μισθώσεων, διατηρεί συνεχή επαφή με τους υφιστάμενους μισθωτές, αφουγκράζεται τις ανάγκες πιθανών μελλοντικών μισθωτών, εξετάζει την εμπορική επανατοποθέτηση ακινήτων της, διαχειρίζεται τις δανειακές της υποθέσεις και προχωρά σε στοχευμένες βελτιώσεις ακινήτων της. Συνεργάζεται με δίκτυο μεσιτών, τεχνικών, συμβούλων και γενικά επαγγελματιών που μπορούν να προσθέσουν αξία, ανάλογα με την εμπειρία και τεχνογνωσία τους.

Αποκτήσεις και Διαθέσεις Ακινήτων

Η Εταιρία στοχεύει στη διακράτηση των ακινήτων της για σχετικά μακρά χρονική περίοδο, μη αποκλειόμενης και της, κατά περίπτωση, συντομότερης πώλησης ακινήτων. Επίσης, η Εταιρία θα μπορεί να προβαίνει σε πώληση ακινήτων αν έχει εντοπίσει εναλλακτικές ευκαιρίες επανατοποθέτησης κεφαλαίων με υψηλότερες αποδόσεις και σαφώς καλύτερες προοπτικές.

Η περίοδος διακράτησης των ακινήτων εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, οι συνθήκες της αγοράς, η σύνθεση του χαρτοφυλακίου και η κατάσταση του κάθε ακινήτου και γενικά από όλες εκείνες τις παραμέτρους που μεγιστοποιούν την αξία και τις αποδόσεις του κάθε ακινήτου και του χαρτοφυλακίου ως συνόλου. Μέχρι σήμερα, η Εταιρία δεν έχει πωλήσει κανένα ακίνητο του χαρτοφυλακίου της.

Γενικά, ακίνητο που αποκτάται από την Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν επιτρέπεται να πωληθεί εντός 12 μηνών από την απόκτησή του, με εξαίρεση των μη εμπορικών ακινήτων και των ακινήτων υπό κατασκευή (βλ. επίσης ενότητα 3.8.4 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.8.4 Θεσμικό Πλαίσιο

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

Οι ελληνικές ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με τα άρθρα 21 – 32 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 για τις ανώνυμες εταιρίες. Εκτός από την ελληνική χρηματιστηριακή νομοθεσία που εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρίες, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται επίσης στις αποφάσεις που εκδίδει ο Υπουργός Οικονομικών κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. και του ν. 3606/2007 (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2004/39 για τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων), όπως ισχύουν, συμπεριλαμβανομένων των αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002, 13/350/31.8.2005, 8/259/19.12.2002, όπως τροποποιήθηκε από την απόφαση υπ' αριθμ. 10/566/26.10.2010 και 4/452/1.11.2007. Σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις ειδικότερες διατάξεις αυτού, ο αποκλειστικός σκοπός της Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναφορικά με τις εταιρικές τους υποθέσεις από την αρμόδια Περιφέρεια ή μετά την εισαγωγή τους στο Χ.Α., από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.

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

Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο

Σύμφωνα με το άρθρο 21 παράγραφος 2 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να έχουν ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25.000 χιλ. Το ύψος του ποσού αυτού μπορεί να μεταβάλλεται με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. εκδίδουν υποχρεωτικά ονομαστικές μετοχές.

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

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

1. τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους σε ακίνητη περιουσία, δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία,

2. σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς, δηλαδή σε κατηγορίες μέσων που αποτελούν συνήθως αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά συμπεριλαμβανομένων των εντόκων γραμματίων, αποδεικτικών κατάθεσης και εμπορικών γραμματίων εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής,
3. σε άλλα κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της Α.Ε.Ε.Α.Π., τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτησή τους, το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της.

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

1) τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν:

1. ως επαγγελματική στέγη, για εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικώς των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, της τουριστικής κατοικίας και των μαρίνων ελλιμενισμού ή και
 2. ως κατοικίες με σκοπό την εκμετάλλυσή τους, συμπεριλαμβανομένης της εξοχικής κατοικίας, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα.
- 2) Είναι υπό ανέγερση, συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων επί των οποίων έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής ακινήτου, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση, συντήρηση ή αλλαγή χρήσης, εφόσον μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους ανωτέρω υπό περίπτωση 1) σκοπούς, και στα οποία είναι δυνατόν να ολοκληρωθούν οι ανωτέρω εργασίες εντός 36 μηνών
- 3) Ευρίσκονται σε τρίτο κράτος εκτός Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ). Στην περίπτωση αυτή, τα ακίνητα αυτά θα πρέπει να μπορούν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για τους σκοπούς που αναφέρονται στην περίπτωση 1) ανωτέρω, και η αξία τους στο σύνολό τους δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητα.
- 4) Οικόπεδα εντός και εκτός σχεδίου στα οποία δύνανται να ανεγερθούν κτίσματα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς που αναφέρονται στην περίπτωση 1) ανωτέρω. Η αξία του συνόλου των οικοπέδων αυτών, πρέπει, κατά το χρόνο κτήσεως, να μην είναι ανώτερη του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των συνολικών επενδύσεων Α.Ε.Ε.Α.Π.

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

- 5) δικαιώματα επιφανείας επί δημοσίων κτημάτων (αρ. 18 παρ. 1 ν. 3986/2011), μακροχρόνιες παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων των περιπτώσεων 1) και 2) ανωτέρω, όπως, ενδεικτικά, εκτάσεων για ανέγερση ξενοδοχειακών και εν γένει τουριστικού ενδιαφέροντος εγκαταστάσεων, μαρίνων ελλιμενισμού, εκτάσεων δυνάμενων να υπαχθούν σε προνομιακό ή ιδιαίτερο καθεστώς δόμησης και οικιστικής ανάπτυξης κλπ.,
- 6) δικαιώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων των περιπτώσεων 1) και 2) ανωτέρω,

- 7) απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας κατά την έννοια των περιπτώσεων 1) και 2) ανωτέρω βάσει προσυμφώνων, εφόσον έχει συμβατικώς διασφαλισθεί το μέγιστο τίμημά τους, η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) του τιμήματος, η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) της προκαταβολής, και προκειμένου περί ακινήτων της περίπτωσης 1) ανωτέρω, ο χρόνος αποπεράτωσής τους και η χρησιμοποίησή τους για τους εκεί οριζόμενους σκοπούς πρέπει να είναι το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από την απόκτησή τους, ενώ για ακίνητα της περίπτωσης 2) ανωτέρω, ο χρόνος για την μεταβίβασή τους και για την έναρξη των εργασιών δεν μπορεί να υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες από την κατάρτιση του προσυμφώνου,
- 8) σε μετοχές ή μερίδια εταιριών (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιριών), αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων των εταιριών αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρίες έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και έχουν επενδύσει το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους σε ακίνητα των περιπτώσεων 1) και 2) ανωτέρω ή σε μετοχές ή μερίδια εταιριών χαρτοφυλακίου κατά ποσοστό τουλάχιστον 80%,
- 9) σε μετοχές εταιριών συμμετοχών αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών των εταιριών αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρίες επενδύουν αποκλειστικά σε εταιρίες της περίπτωσης 8) ανωτέρω,
- 10) σε τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των μετοχών εταιριών με τις οποίες η Α.Ε.Ε.Α.Π. συνδέεται με σχέση μητρικής και θυγατρικής και εφόσον:
- i) σκοπός της θυγατρικής εταιρίας είναι η απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων περιλαμβανομένης της διενέργειας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (όπως ορίζεται ανωτέρω) και
 - ii) σκοπός της συμμετοχής της Α.Ε.Ε.Α.Π. στο κεφάλαιο της προαναφερόμενης θυγατρικής της είναι η εφαρμογή κοινής επιχειρηματικής στρατηγικής ή στρατηγικών για την ανάπτυξη ακινήτου ή ενότητας ακινήτων ελάχιστης αξίας τουλάχιστον δέκα εκατομμυρίων (10.000.000) Ευρώ, σύμφωνα με αναλυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της αντίστοιχης θυγατρικής εταιρίας, εγκρίνεται από το διοικητικό συμβούλιο της Α.Ε.Ε.Α.Π. και κοινοποιείται περαιτέρω στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.
- 11) σε τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων:
1. Οργανισμών Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες («ΟΣΕΚΑ») του ν. 4099/2012 ή της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ, εφόσον αυτοί οι ΟΣΕΚΑ επενδύουν το ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ή εταιριών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων,
 2. Α.Ε.Ε.Α.Π. ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. ή σε αντίστοιχες άλλες εταιρίες ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια άλλων κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και
 3. οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ) της Οδηγίας 2011/61/ΕΕ σε σχέση με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων ή το ν. 4209/2013 ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2011/61/ΕΕ, υπό τις εξής προϋποθέσεις:
 - i) έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

ii) διέπονται από το δίκαιο κράτους-μέλους και εποπτεύονται από την αρμόδια εποπτική αρχή κράτους-μέλους, και

iii) τα διαθέσιμά τους επενδύονται αποκλειστικά ή κυρίως σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οι επενδύσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως περιγράφονται ανωτέρω, υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

Η συνολική αξία των ακινήτων, επί των οποίων η Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν έχει πλήρη κυριότητα, πρέπει να είναι μικρότερη από το είκοσι τοις εκατό (20%), κατά το χρόνο κτήσεως, των συνολικών επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Η συνολική αξία των δικαιωμάτων Α.Ε.Ε.Α.Π. από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι μικρότερη, κατά το χρόνο κτήσεως, από το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των συνολικών επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η αξία κάθε ακινήτου, κατά την έννοια των περιπτώσεων 1) έως 7) ανωτέρω, το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας των συνολικών επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οι μετοχές θυγατρικής εταιρίας που κατέχει η Α.Ε.Ε.Α.Π. ή ακίνητο, στο οποίο η Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει επενδύσει διαθέσιμά της, δεν θα πρέπει να μεταβιβαστεί πριν την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από απόκτησή τους, με την εξαίρεση των ακινήτων της υποπερίπτωσης β) της περίπτωσης 1) και της περίπτωσης 2) ανωτέρω.

Το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα οικιστικού σκοπού πρέπει, κατά το χρόνο κτήσεώς τους, να είναι κατώτερο του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. συνολικά.

Στην περίπτωση των ακινήτων υπό ανέγερση, το διοικητικό συμβούλιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να καταρτίσει αναλυτικό πρόγραμμα εργασιών που κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Τα έξοδα των σχετικών εργασιών δεν πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

Επιπρόσθετα των παραπάνω, οι επενδύσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π. σε κινητές αξίες υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- σε περίπτωση επενδύσεων σε μετοχές θυγατρικών εταιριών, κατά την έννοια της περίπτωσης 8) ανωτέρω, ή επενδύσεων σε επενδυτικά ή αμοιβαία κεφάλαια (περίπτωση 11) ανωτέρω), η αξία κάθε ακινήτου που αποκτάται θα πρέπει να είναι κατώτερη του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου της αξίας επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π., και
- οι επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε εταιρία της περίπτωσης 9) ανωτέρω θα πρέπει να είναι κατώτερη σε αξία ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Αποτίμηση Επενδύσεων

Σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. διενεργούν υποχρεωτικά περιοδική αποτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους, καθώς και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης/μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων.

Περιοδική αποτίμηση αξίας λαμβάνει χώρα στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης από νόμιμο ελεγκτή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής και ο νόμιμος ελεγκτής πρέπει να ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της Α.Ε.Ε.Α.Π. Η αποτίμηση αξίας των κινητών αξιών στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των

Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να συντάσσεται σύμφωνα με τα κριτήρια που τίθενται στην απόφαση υπ' αριθμ. 13/350/31.8.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Εάν στο τέλος της εταιρικής χρήσης προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών της περίπτωσης 8) ανωτέρω, για την κάλυψη της ζημίας επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.

Εκτός από τις ετήσιες αποτιμήσεις, συγκεκριμένες επενδύσεις (ή μεταβιβάσεις) Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε συγκεκριμένες εκτιμήσεις από τον ως άνω ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Πιο συγκεκριμένα, επενδύσεις σε ακίνητα ή σε δικαίωμα επί ακινήτου, καθώς και η επένδυση σε ακίνητα από εταιρίες των περιπτώσεων 8) και 10) ανωτέρω, το ακίνητο ή οι ανωτέρω μετοχές υπόκεινται σε εκτίμηση από τον ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή πριν την απόκτησή τους από την Α.Ε.Ε.Α.Π.. Η αποτίμηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη όλα τα γεγονότα που μέχρι την ημερομηνία ένταξης της ακίνητης περιουσίας στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία της συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας. Η εκτίμηση είναι δεσμευτική υπό την έννοια ότι το αντίτιμο που καταβλήθηκε από την Α.Ε.Ε.Α.Π., ώστε να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο, επιτρέπεται να είναι υψηλότερο μέχρι 5% από την αξία του περιουσιακού στοιχείου, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή. Η μεταβίβαση στοιχείων της ακίνητης περιουσίας τα οποία έχουν ενταχθεί στις επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκειται επίσης στην ίδια διαδικασία αποτίμησης. Με όμοιο τρόπο, το αντίτιμο που εισπράχθηκε από Α.Ε.Ε.Α.Π. για τη μεταβίβαση επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο μέχρι 5% από την αξία τους, όπως αυτή έχει καθοριστεί από την αποτίμηση του εκτιμητή.

Η αποτίμηση της αξίας των κινητών και ακινήτων που μια Α.Ε.Ε.Α.Π. αποκτά, ώστε να εξυπηρετήσει τις λειτουργικές της ανάγκες, κάθε φορά που απαιτείται τέτοια αποτίμηση, πραγματοποιείται σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του κ.ν.2190/1920.

Καταστάσεις Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται στη δημοσίευση, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάστασης επενδύσεων των διαθεσίμων τους που περιέχει λεπτομέρειες σχετικά με τις επενδύσεις κατανεμημένες ανά κατηγορία. Η κατάσταση πρέπει να περιέχει ειδικές πληροφορίες για κάθε περιουσιακό στοιχείο, συμπεριλαμβανομένων πληροφοριών σχετικά με την εμπορική αξία, σε σχέση με την αντικειμενική, και με την σκοπούμενη χρήση της ακίνητης περιουσίας, έτσι ώστε να καταστήσει εφικτή την αξιολόγηση κάθε επένδυσης. Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων πρέπει να βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή και να ελέγχεται από νόμιμο ελεγκτή.

Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη

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

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

Εάν πρόκειται να πραγματοποιηθούν εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή την αλλαγή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών σε κάποιο από τα ακίνητά τους, οι Α.Ε.Ε.Α.Π.

οφείλουν να διαθέτουν ασφάλιση κατά των κινδύνων ανέγερσης με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους. Στο βαθμό που προσλαμβάνονται εργολάβοι για τη διεκπεραίωση των εργασιών αυτών, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται επίσης να λάβουν εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών από αυτούς τους εργολάβους.

Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων της, η Εταιρία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει, και της απόφασης υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (βλ. ενότητα 3.9.3 «Λοιπές Συμβάσεις - Ασφαλιστικές Συμβάσεις»).

Πιστώσεις και Δάνεια

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια που αναφέρονται στην επόμενη παράγραφο). Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των ακινήτων των οντοτήτων στις οποίες επενδύει δε θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης, το οποίο καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται να παραχωρούν βάρη επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους (βλ. «Βάρη επί Ακινήτων» στην ενότητα 3.8.4 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

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

Στις 31.12.2014 ο δείκτης μόχλευσης (υποχρεώσεις προς σύνολο ενεργητικού) της Εταιρίας ανερχόταν σε ποσοστό 43,98% ενώ στις 31.12.2015 ήταν 39,24%.

Η Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να συστήνει θυγατρική με μοναδικό σκοπό τη λήψη δανείων και τη χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησης της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και των οντοτήτων στις οποίες επενδύει.

Χρήση Θεματοφύλακα

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., επενδύσεις σε κινητές αξίες κατατίθενται προς φύλαξη σε πιστωτικό ίδρυμα που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Αυτό το πιστωτικό ίδρυμα λειτουργώντας ως θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη κινητών αξιών σε άλλα πρόσωπα σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3371/2005. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι των Α.Ε.Ε.Α.Π. και των μετόχων τους για κάθε πταίσμα κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.

Η Εταιρία έχει διορίσει την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. ως θεματοφύλακα.

Μερίσματα

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανείμουν τουλάχιστον 50% των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους στους μετόχους τους, σε ετήσια βάση. Τα κέρδη από την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δε λαμβάνονται υπόψη για τους σκοπούς της διανομής μερισμάτων.

Εξαιρετικά, επιτρέπεται η διανομή μικρότερου ποσοστού μερίσματος από αυτό που απαιτείται από το άρθρο 27 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. εντός των ορίων που ορίζει ο κ.ν. 2190/1920 ή η μη διανομή μερίσματος από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. με απόφαση της γενικής συνέλευσης εάν σχετική πρόβλεψη περιλαμβάνεται στο καταστατικό των Α.Ε.Ε.Α.Π., είτε:

- προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου, ή
- προς δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 148/1967 το ελάχιστο μέρισμα που οφείλουν να διανείμουν οι ανώνυμες εταιρίες είναι ίσο με το 35% των ετήσιων καθαρών κερδών (εάν υπάρχουν) μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού (εάν υπάρχει).

Απαιτήσεις Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παράγραφος 4 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να συμμορφώνονται με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στις εισηγμένες εταιρίες ακόμα και πριν την εισαγωγή των μετοχών τους προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα. Για πληροφορίες σχετικές με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στην Εταιρία και τις σχετικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρία βλ. ενότητα 3.21.5 «Εταιρική Διακυβέρνηση» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Άλλες Διατάξεις σχετικές με τη Λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ελληνική Νομοθεσία περί Ακίνητης Περιουσίας

Κυριότητα ακινήτων στην Ελλάδα

Η κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα, το οποίο συνεπάγεται πλήρη, άμεση και απόλυτη εξουσία επί ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος της χρήσης, εκμετάλλευσης και διάθεσης αυτών. Η κυριότητα επί ακινήτων περιλαμβάνει το έδαφος αλλά ακόμη και τα κτήρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους και τα συστατικά και παραρτήματα αυτών.

Η κυριότητα επί ακινήτων μπορεί να ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία δικαιώματος. Στην περίπτωση οικοδομής που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του 1117 ΑΚ, ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του, είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυρίων χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή.

Μεταβίβαση ακινήτων

Η κυριότητα επί ακινήτου κατά κανόνα μεταβιβάζεται δυνάμει σύμβασης ή δικαστικής απόφασης. Η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου πραγματοποιείται με υπογραφή συμβολαιογραφικού εγγράφου που υποβάλλεται σε μεταγραφή στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο.

Βάρη επί ακινήτων

Τα εμπράγματα βάρη επί ακινήτων στην Ελλάδα συνίστανται σε υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης. Τίτλοι που χορηγούν το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης είναι ο νόμος, συμβολαιογραφική πράξη, ή τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Για την εγγραφή της υποθήκης, ο σχετικός τίτλος πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο

ή κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση παράβασης υποχρεώσεων του ενυπόθηκου οφειλέτη, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να επιδιώξει και να επιτύχει την κατάσχεση και την μετέπειτα αναγκαστική πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό, το εκπλειστηρίασμα από τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης και των απαιτήσεων των δανειστών που συμμετείχαν στον πλειστηριασμό.

Η προσημείωση υποθήκης χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης και παραχωρείται μόνο με δικαστική απόφαση. Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης. Στην πράξη, επειδή τα έξοδα συμβολαιογράφου για την παραχώρηση υποθήκης μπορεί να είναι σημαντικά, οι συναλλασσόμενοι συνήθως προτιμούν την προσημείωση υποθήκης.

Η ικανοποίηση των εμπραγμάτως εξασφαλιζόμενων πιστωτών διέπεται από την αρχή της χρονικής προτεραιότητας επί των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Στην περίπτωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων η σειρά προτεραιότητας μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών καθορίζεται σύμφωνα με το χρόνο μεταγραφής της υποθήκης/προσημείωσης υποθήκης. Οι εμπραγμάτως εξασφαλιζόμενοι δανειστές ικανοποιούνται καταρχήν κατά προτεραιότητα σε σχέση με τους εγχειρόγραφους δανειστές, με εξαίρεση ορισμένες κατηγορίες προνομιούχων δανειστών.

Δουλείες

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πραγματική δουλεία (εν αντιθέσει με την προσωπική δουλεία) είναι ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που συστήνεται επί ενός ακινήτου προς όφελος ενός άλλου ακινήτου, με βάση το οποίο ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου είναι υποχρεωμένος είτε να ανέχεται κάποια χρησιμοποίηση του ακινήτου από τον κύριο του δεσπόζοντος ακινήτου, είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος.

Οι πιο συνήθεις πραγματικές δουλείες είναι: i) η δουλεία, με την οποία παραχωρείται το δικαίωμα διέλευσης μέσα από ακίνητο υπό συγκεκριμένους όρους, ii) η δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή/και σωληνώσεων, και iii) η δουλεία μη παρεμπόδισης της θέας του δεσπόζοντος ακινήτου.

Η προσωπική δουλεία συνιστά ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου προς όφελος συγκεκριμένου προσώπου (αντί του εκάστοτε κυρίου ορισμένου ακινήτου, όπως ισχύει στην περίπτωση των πραγματικών δουλειών). Ο πιο συνήθης τύπος προσωπικής δουλείας είναι η επικαρπία, η οποία δίδει στον επικαρπωτή το δικαίωμα να χρησιμοποιεί και εκμεταλλεύεται το σχετικό ακίνητο.

Ποικίλοι τύποι δουλειών μπορούν να συσταθούν υπέρ ενός ή περισσότερων ακινήτων.

Η σύμβαση με βάση την οποία συστήνεται μια δουλεία πρέπει να περιβάλλεται τον συμβολαιογραφικό τύπο, η οποία θα πρέπει να μεταγράφεται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, ώστε τα σχετικά δικαιώματα να αποκτήσουν ισχύ έναντι τρίτων.

Η Αρχή της Δημοσιότητας των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων υπό το Ελληνικό Δίκαιο

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων εξασφαλίζεται μέσω ενός συστήματος μεταγραφής σε δημόσια βιβλία, τα οποία τηρούνται από δημόσιο λειτουργό, ήτοι τον Υποθηκοφύλακα του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή τον Προϊστάμενο του αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου. Αντικείμενο της μεταγραφής είναι τίτλοι σύστασης, μετάθεσης ή

κατάργησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πράξεις επιβολής κατάσχεσης ή διεκδικήσεις τρίτων, σχετικά με ένα ακίνητο.

Στην Ελλάδα υπάρχουν δύο διαφορετικά συστήματα μεταγραφής εμπραγμάτων δικαιωμάτων: (α) το σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών, ήτοι το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων, και (β) το σύστημα του Κτηματολογίου, ήτοι το σύστημα των Κτηματολογικών Γραφείων.

Το Σύστημα των Υποθηκοφυλακείων

Το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων βασίζεται στην τήρηση γενικού αλφαβητικού ευρετηρίου φυσικών και νομικών προσώπων. Ειδικότερα, στα κατά τόπους αρμόδια Υποθηκοφυλακεία τηρούνται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα βιβλία: (α) γενικό βιβλίο εκθέσεων, στο οποίο καταχωρούνται τα προσκομιζόμενα προς καταχώριση έγγραφα, (β) βιβλίο υποθηκών, στο οποίο καταχωρούνται οι υποθήκες και οι προσημειώσεις υποθήκης, (γ) βιβλίο κατασχέσεων, καθώς επίσης, και (δ) βιβλίο διεκδικήσεων. Δεν υφίσταται κατάλογος ακινήτων στο σύστημα των Υποθηκοφυλακείων.

Το Σύστημα των Κτηματολογικών Γραφείων

Στο σύστημα των κτηματολογικών γραφείων η έρευνα στο κτηματολογικό βιβλίο διενεργείται με βάση τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου των ακινήτων που αναγράφονται στα αντίστοιχα κτηματολογικά φύλλα. Ωστόσο, στην Ελλάδα, ακόμα και σε εκείνες τις περιοχές όπου το κτηματολογικό σύστημα εφαρμόζεται, οι καταχωρήσεις σε αυτό δεν παρέχουν ακόμη αμάχητα τεκμήρια, εξαιτίας του γεγονότος ότι η περίοδος για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών δεν έχει παρέλθει ακόμη, έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η ουσιαστική δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Ελληνική Νομοθεσία σχετικά με τις Επαγγελματικές και Οικιακές Μισθώσεις

Γενικό Πλαίσιο Μισθώσεων κατά την Ελληνική Νομοθεσία

Στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας, οι μισθώσεις διέπονται γενικά από τον Αστικό Κώδικα. Μισθώσεις ακινήτων τα οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για εμπορικές δραστηριότητες ή την άσκηση ορισμένου επαγγέλματος διέπονται από το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 περί Εμπορικών Μισθώσεων («Π.Δ. 34/1995») και από τον Αστικό Κώδικα, στο βαθμό που το Π.Δ. 34/1995 δεν ορίζει διαφορετικά.

Η ελληνική νομοθεσία και ειδικά το Π.Δ. 34/1995 περιέχουν λεπτομερείς διατάξεις σχετικά με την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και τους λόγους καταγγελίας αυτής. Η πλειοψηφία των διατάξεων του Π.Δ. 34/1995 είναι αναγκαστικού δικαίου και από αυτές μπορεί να γίνει παραίτηση (εκτός αν άλλως προβλέπεται) μόνο δυνάμει μεταγενέστερης έγγραφης τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης.

Οι συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται, συνήθως, εγγράφως και τα στοιχεία τους πρέπει να υποβάλλονται ηλεκτρονικώς στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών (www.gsis.gr) μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη ή την τροποποίηση της μίσθωσης.

Ελάχιστη Διάρκεια Συμβάσεων Εμπορικής Μίσθωσης

Οι εμπορικές μισθώσεις, που συνάφθηκαν πριν τις 28 Φεβρουαρίου 2014, έχουν ελάχιστη διάρκεια 12 έτη, ενώ οι εμπορικές μισθώσεις που συνάπτονται μετά τις 28 Φεβρουαρίου 2014 έχουν ελάχιστη διάρκεια 3 έτη. Οι

εμπορικές μισθώσεις μπορούν να λυθούν πρόωρα ή η διάρκειά τους να μειωθεί δυνάμει μεταγενέστερης συμφωνίας.

Ύψος μισθωμάτων και Αναπροσαρμογή Μισθωμάτων

Το μίσθωμα μπορεί να καθορισθεί ελεύθερα μεταξύ των μερών μίας σύμβασης εμπορικής μίσθωσης και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά την πάροδο δύο ετών από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης, ενώ το ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής δεν θα πρέπει να είναι κατώτερο του 6% της αξίας του μισθίου, όπως καθορίζεται από την ελληνική νομοθεσία (4% για ακάλυπτους χώρους του ακινήτου), εκτός εάν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική αναπροσαρμογή. Τυχόν μεταγενέστερη αναπροσαρμογή σε αυτές τις περιπτώσεις γίνεται ετησίως και ανέρχεται στο 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (όπως υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας) για το μήνα που λαμβάνει χώρα η αναπροσαρμογή σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Τα μισθώματα μπορούν επίσης να προσαρμοστούν σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (Άρθρα 288 και 388).

Συμβάσεις Υπομίσθωσης

Εκτός αν συμφωνείται διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής δυνάμει σύμβασης εμπορικής μίσθωσης, δεν έχει δικαίωμα να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου σε τρίτο. Ωστόσο, μετά από τρία έτη από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου σε εταιρία προσωπική ή κεφαλαιουχική (Α.Ε., Ε.Π.Ε., ΙΚΕ), στην οποία ο μισθωτής συμμετέχει με ποσοστό τουλάχιστον 35%.

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

Γενικές Διατάξεις για την Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, οι συμβάσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου λήγουν με την πάροδο του χρόνου αυτού, δηλαδή χωρίς να απαιτείται γνωστοποίηση καταγγελίας. Αντιθέτως, οι συμβάσεις μίσθωσης αορίστου χρόνου μπορούν να καταγγελθούν με προηγούμενη ειδοποίηση εντός των χρονικών ορίων που καθορίζονται από το νόμο.

Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης πριν από 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 να δικαιολογεί την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης. Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης εάν (i) ο μισθωτής είναι υπερήμερος στην πληρωμή των συμφωνημένων μισθωμάτων, στην οποία περίπτωση η σύμβαση θα πρέπει να καταγγελθεί εντός καθορισμένου χρονικού

διαστήματος, ή (ii) ο μισθωτής κάνει κακή χρήση του μισθίου ή δεν συμπεριφέρεται όπως θα έπρεπε απέναντι στους λοιπούς ενόικους του ακινήτου. Κάθε ένα από τα μέρη μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης, εάν η διάρκειά της είχε συμφωνηθεί για πάνω από 30 έτη ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή μισθωτή, εφόσον περάσουν τα 30 έτη από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις σχετικά με την καταγγελία των μισθώσεων αορίστου χρόνου.

Καταγγελία Εμπορικών Μισθώσεων

Σε σχέση με τις συμβάσεις εμπορικών μισθώσεων οι οποίες υπεγράφησαν, ή παρατάθηκαν ή ανανεώθηκαν πριν τις 28 Φεβρουαρίου 2014, αυτές οι μισθώσεις μπορούν να καταγγέλλονται ως ακολούθως:

(α) Ο εκμισθωτής δύναται να καταγγείλει μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης:

- (i) προκειμένου να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για τις εμπορικές δραστηριότητες που αναφέρονται στο Π.Δ. 34/1995, μετά τη λήξη της συμφωνημένης διάρκειας μίσθωσης αλλά όχι πριν την πάροδο 9 ή 18 μηνών από την έναρξη της μίσθωσης (άρθρο 16 επόμενα του Π.Δ. 34/1995). Η καταγγελία για το λόγο αυτό παράγει αποτελέσματα μετά από 6 (ή σε ορισμένες περιπτώσεις 18) μήνες από τη σχετική γνωστοποίηση προς το μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, κατόπιν αίτησης του μισθωτή παρατείνει την ως άνω περίοδο μέχρι και για 6 ακόμα μήνες
- (ii) για την ανοικοδόμηση του μισθίου (άρθρο 23 και επόμενα του Π.Δ. 34/1995). Καταρχήν η καταγγελία για το λόγο αυτό παράγει αποτελέσματα μετά από 6 μήνες από τη σχετική γνωστοποίηση προς τον μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, κατόπιν αίτησης του μισθωτή παρατείνει την ως άνω περίοδο μέχρι και για 6 ακόμα μήνες. Αποζημίωση για την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης στις παραπάνω περιπτώσεις οφείλεται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή και το ύψος της ποικίλει στην περίπτωση υπό (i) ανωτέρω από 8 έως 15 μηνιαία μισθώματα (και μπορεί να ανέλθει μέχρι και τα 20 μηνιαία μισθώματα) και στην περίπτωση υπό (ii) ανωτέρω (ανοικοδόμηση) από 6 έως 9 μηνιαία μισθώματα
- (iii) για σπουδαίο λόγο (π.χ. στην περίπτωση που ο μισθωτής οφείλει ληξιπρόθεσμα μισθώματα ή στην περίπτωση που ο μισθωτής υπομισθώνει το μίσθιο παρά την απαγορευτική διάταξη του νόμου, εκτός αν επιτρέπεται συμβατικά) ή σε περίπτωση παραβίασης των συμφωνηθέντων όρων
- (iv) σε περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές χαρακτηρίσουν το μίσθιο ως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο κατά μεγάλο και ουσιώδες μέρος του, με πρότερη γνωστοποίηση τριών μηνών
- (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 πρότερη γνωστοποίηση τριών μηνών

(β) Ο μισθωτής δύναται να καταγγείλει μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης μετά από ένα έτος από την έναρξη της μίσθωσης, με προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση απευθυντά προς τον εκμισθωτή. Σε αυτή την περίπτωση τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά από τρεις μήνες από τη γνωστοποίηση της καταγγελίας και ο μισθωτής πρέπει να καταβάλει στον εκμισθωτή μίσθωμα ενός μηνός ως αποζημίωση για την πρόωρη καταγγελία (άρθρο 43 Π.Δ. 34/1995). Επιπρόσθετα, ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει για σπουδαίο λόγο ή σε περίπτωση ουσιωδών ελαττωμάτων του μισθίου.

Εμπορικές Μισθώσεις που έχουν συναφθεί ή παραταθεί μετά τις 28 Φεβρουαρίου 2014, δύναται να λυθούν ως ακολούθως:

- i) τα συμβαλλόμενα μέρη δύνανται να λύσουν τέτοια σύμβαση με νεότερη έγγραφη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας (π.χ. έγγραφο θεωρημένο από συμβολαιογράφο ή άλλη αρμόδια δημόσια αρχή ή του οποίου το περιεχόμενο αναφέρεται σε δημόσιο έγγραφο) ή για σπουδαίο λόγο ή σε περίπτωση παραβίασης των συμφωνημένων όρων
- ii) μετά το πέρας της νόμιμης ή συμβατικής διάρκειας, κάθε μέρος δύναται να καταγγείλει τη μίσθωση με έγγραφη ειδοποίηση τα έννομα αποτελέσματα της οποίας επέρχονται 3 μήνες από την κοινοποίησή της

Παραίτηση από τα παραπάνω δικαιώματα καταγγελίας για μισθώσεις που συνάφθηκαν πριν ή μετά την 28η Φεβρουαρίου 2014 επιτρέπεται στην περίπτωση των εμπορικών μισθώσεων, εάν συμφωνείται εγγράφως μετά την υπογραφή της αρχικής σύμβασης μίσθωσης και εφόσον η νεότερη συμφωνία φέρει βέβαιη χρονολογία.

Άλλες Διατάξεις

Ελληνική Πολεοδομική και Ρυμοτομική Νομοθεσία

Η χωροταξία και ρυμοτομία στην Ελλάδα ρυθμίζεται τόσο σε εθνικό όσο και σε τοπικό επίπεδο. Οι αρχές του νομοθετικού πλαισίου επικεντρώνονται στην εξασφάλιση (i) της κατάλληλης και αναλογικής χρήσης γης (συμπεριλαμβανομένης της κατανομής των διαφόρων χρήσεων), (ii) της υποστήριξης μιας αρμονικής και αναλογικής δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης μέσω, μεταξύ άλλων, της εγκαθίδρυσης αγροτικών, βιομηχανικών, οικιστικών και άλλων ζωνών, (iii) της προστασίας και διατήρησης των φυσικών πόρων και (iv) των εθνικών συμφερόντων.

Προκειμένου να κατασκευαστεί ένα νέο κτήριο (όπως επίσης και για την εκτέλεση άλλων συναφών εργασιών), απαιτείται η χορήγηση οικοδομικής άδειας, η οποία προϋποθέτει έλεγχο συμμόρφωσης με την εφαρμοστέα πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία. Αυτή η νομοθεσία ενδέχεται να επιδρά στη ευχέρεια του κυρίου προς εκμετάλλευση του οικοπέδου, επιβάλλοντας περιορισμούς για συγκεκριμένες περιοχές κυρίως σε ό,τι αφορά την επιφάνεια, το ύψος, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, ή την σκοπούμενη χρήση του ακινήτου. Ειδικοί περιορισμοί εφαρμόζονται σχετικά με την ανακαίνιση ή άλλες κατασκευές σε διατηρητέα κτήρια.

Παραβίαση της εφαρμοστέας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα (i) την επιβολή προστίμων στον κύριο του κτιρίου που παραβιάζει τη νομοθεσία, (ii) την έκδοση αποφάσεων για τροποποιήσεις στο κτήριο, (iii) σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, την κήρυξη του κτιρίου ή μέρους του ως κατεδαφιστέου και ενδεχομένως την κατεδάφισή του. Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις απειλούνται και ποινικές κυρώσεις εναντίον του παραβάτη.

Η Εταιρία δηλώνει ότι - εξ' όσων γνωρίζει – οι δραστηριότητές της και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε άποψη με τις ισχύουσες διατάξεις που διέπουν την πολεοδομία, χωροταξία, ρυμοτομία και το περιβάλλον.

Ελληνική Νομοθεσία Συνθηκών Υγιεινής και Ασφάλειας

Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας, πρέπει να τηρούνται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτήρια. Η φύση τους και το εύρος τους μπορεί να ποικίλει ανάλογα με την τοποθεσία τους, ειδικές συνθήκες και τη χρήση του κάθε ακινήτου. Ορισμένες χρήσεις, οι οποίες συνήθως χαρακτηρίζονται από το στοιχείο του αυξημένου κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον και το περιβάλλον (όπως εστιατόρια ή πρατήρια βενζίνης) ενδέχεται να επισύρουν πρόσθετες υποχρεώσεις υγιεινής και ασφάλειας.

Οδηγία σχετικά με τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων

Οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να αδειοδοτηθούν ως Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων σύμφωνα με τον ν. 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε την Οδηγία 2011/61/ΕΚ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Ως Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι υποχρεωμένες να συμμορφώνονται με διάφορες οργανωτικές απαιτήσεις και κανόνες διεξαγωγής επιχειρηματικής δραστηριότητας, να υιοθετούν και να εφαρμόζουν διάφορες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με ζητήματα όπως η διαχείριση ρίσκου, η διαχείριση ρευστότητας, η σύγκρουση συμφερόντων, οι αποτιμήσεις, η κανονιστική συμμόρφωση, ο εσωτερικός έλεγχος και οι αποδοχές, καθώς επίσης θα πρέπει να συμμορφώνονται με συνεχείς κεφαλαιακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις διαφάνειας, υποβολής εκθέσεων και παροχής πληροφόρησης. Για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητες 3.21.4 «Επιτροπές» και 3.21.5 «Εταιρική Διακυβέρνηση» του Ενημερωτικού Δελτίου σχετικά με τις εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία.

Φορολόγηση των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Τα ακόλουθα αποτελούν μια γενική περίληψη της τρέχουσας νομοθεσίας και πράξης σχετικά με ορισμένες ελληνικές φορολογικές συνέπειες σχετικά με την απόκτηση, ιδιοκτησία και πώληση των Μετοχών από τους μετόχους και δεν σκοπεύει να πραγματευτεί τις φορολογικές συνέπειες που είναι εφαρμοστέες σε όλες τις κατηγορίες μετόχων, μερικές από τις οποίες μπορεί να υπόκεινται σε ειδικούς κανόνες. Οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους φορολογικούς τους συμβούλους, σχετικά με τις συνολικές φορολογικές συνέπειες στις δικές τους Μετοχές, δυνάμει του ελληνικού φορολογικού δικαίου. Αυτή η περίληψη βασίζεται στο ελληνικό φορολογικό δίκαιο ή/και στην πρακτική κατά την ημερομηνία αυτού του Ενημερωτικού Δελτίου, με την επιφύλαξη αλλαγών στο νόμο ή/και στην πρακτική που επήλθαν μετά την παραπάνω ημερομηνία, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν αναδρομικό αποτέλεσμα. Δε θα ανανεωθεί αυτή η περίληψη για να απεικονίσει τυχόν αλλαγές στο νόμο και, αν οποιαδήποτε αλλαγή επέλθει, η πληροφόρηση αυτής της περίληψης ενδέχεται να μην ισχύει.

Οι επικείμενοι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους συμβούλους τους σχετικά με το φορολογικό καθεστώς που θα εφαρμόζεται στην εξαγορά, κατοχή και μεταβίβαση των Μετοχών και θα πρέπει να ερευνούν τη φύση και την προέλευση των ποσών που ελήφθησαν ως διανομές σε σχέση με τις Μετοχές (μερίσματα ή αποθεματικά).

Φόρος των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε ετήσιο φόρο (εφεξής «φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.») ο συντελεστής του οποίου καθορίζεται σε 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς), προσαυξημένου κατά 1% και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των

διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. (αντί ετήσιου φόρου εισοδήματος ο οποίος υπολογίζεται επί των φορολογητέων αποτελεσμάτων των επιχειρήσεων). Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 76), ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π. αποδίδεται από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία εντός των πρώτων 15 ημερών του Ιανουαρίου και Ιουλίου αντίστοιχα. Με την καταβολή του φόρου Α.Ε.Ε.Α.Π., εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση των Α.Ε.Ε.Α.Π. και των μετόχων της όσον αφορά στο φόρο εισοδήματος, με την επιφύλαξη της παρακράτησης φόρου επί των τόκων ομολογιακών δανείων που αναφέρεται κατωτέρω.

Κατά τον υπολογισμό του ως άνω φόρου, δεν λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των Α.Ε.Ε.Α.Π., δηλαδή εταιρίες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιριών) με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων το σύνολο του παγίου κεφαλαίου των οποίων είναι επενδεδυμένων σε ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή σε ακίνητα υπό ανέγερση ή εταιρίες χαρτοφυλακίου, καθώς και εταιρίες συμμετοχών που επενδύουν αποκλειστικώς στις ως άνω εταιρίες, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται επίσης του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες του εσωτερικού και του εξωτερικού, πλην μερισμάτων ημεδαπής. Η παραπάνω απαλλαγή ισχύει επίσης για τους τόκους ομολογιακών δανείων, με την προϋπόθεση ότι οι τίτλοι από τους οποίους προκύπτουν οι τόκοι αυτοί έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον 30 ημέρες πριν το χρόνο που έχει ορισθεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Σε αντίθετη περίπτωση ενεργείται παρακράτηση φόρου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και με την παρακράτηση αυτή εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση των Α.Ε.Ε.Α.Π. για το συγκεκριμένο εισόδημα. Τα σχετικά εισοδήματα μπορεί να είναι κατ' αποτέλεσμα υποκείμενα στον ως άνω αναφερόμενο φόρο Α.Ε.Ε.Α.Π. στο βαθμό που, και για όσο χρόνο, αυτομάτως αποτυπώνονται στον ισολογισμό της Α.Ε.Ε.Α.Π. ως αύξηση των μετρητών της ή των επενδυμένων περιουσιακών στοιχείων της (π.χ. ακίνητη περιουσία ή συμμετοχές).

Επιπλέον, σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, καθώς και του φόρου επί της υπεραξίας κατά την πώληση εισηγμένων μετοχών κάθε διαχειριστικής χρήσης, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο Α.Ε.Ε.Α.Π. που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Α.Ε.Ε.Α.Π. εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις.

Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας

Σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., σε περίπτωση αγοράς ακινήτου, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας (καθώς επίσης και από κάθε άλλο φόρο, τέλος, χαρτόσημο, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων), με την επιφύλαξη του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας που αναφέρεται παρακάτω. Ωστόσο, οι μεταβιβάσεις ακινήτων από μια Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π., παρά την απαλλαγή τους από τον φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας, είναι υπόχρεες σε δήλωση φόρου μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας, η οποία λόγω της απαλλαγής είναι μηδενική. Ένεκα της

υποχρέωσης των Α.Ε.Ε.Α.Π. σε υποβολή δήλωσης φορολογίας μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας και σύμφωνα με την απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών ΠΟΛ.1009/18.01.2016 (48 Β'/20-1-2016) με την οποία αναπροσαρμόστηκαν αναδρομικά από 21-5-2015 οι τιμές ζώνης και οι συντελεστές εμπορικότητας για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίου οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία, οι Α.Ε.Ε.Α.Π καθίστανται υπόχρεες, σύμφωνα με την απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών ΠΟΛ 1019/03.02.2016 σε υποβολή τροποποιητικής δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τα οριζόμενα α.ν.1521/1950 (ο οποίος κυρώθηκε με το ν.1587/1950) περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων στις μεταβιβάσεις ακινήτων με επαχθή αιτία χρόνος φορολογίας είναι κατά κανόνα ο χρόνος της σύνταξης του συμβολαίου και κατά συνέπεια για τον προσδιορισμό του οικείου φόρου λαμβάνονται υπόψη οι αξίες και οι κλίμακες - φορολογικοί συντελεστές του χρόνου αυτού.

Η αναδρομική αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών καταλαμβάνει υποθέσεις που αφορούν συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων από οποιαδήποτε αιτία, που έχουν συνταχθεί, από 21.05.2015 και εφεξής, ανεξάρτητα αν έχουν υποβληθεί οι οικείες δηλώσεις ή αν έχει εκδοθεί πράξη προσδιορισμού του φόρου ή αν εκκρεμεί η έκδοση πράξης ή αν έχει ήδη καταβληθεί ο φόρος κ.λπ..

Για δηλώσεις που υποβάλλονται μετά την ισχύ της ΠΟΛ.1009/18.01.2016, αλλά αναφέρονται/αφορούν χρόνο φορολογίας πριν την ισχύ αυτής, ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων πραγματοποιείται με βάση τις ισχύουσες κατά το χρόνο φορολογίας και όχι κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης αξίες. Μετά την υποβολή τροποποιητικής δήλωσης από τον υπόχρεο σε φόρο, με την οποία θα συνυποβάλλονται και τα έντυπα υπολογισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, όπως αυτή έχει αναπροσαρμοστεί και ισχύει σύμφωνα με την ΠΟΛ.1009/18.01.2016, η Δ.Ο.Υ. υποχρεούται να προβεί σε έκδοση πράξης διορθωτικού ή διοικητικού προσδιορισμού του φόρου ανάλογα.

Για τις τροποποιητικές δηλώσεις που υποβάλλονται σε εφαρμογή των οριζόμενων στην ΠΟΛ.1009/18.01.2016 δεν επιβάλλονται τα πρόστιμα του άρθρου 54 του Κ.Φ.Δ., δεδομένου ότι ο φορολογούμενος δεν έχει διαπράξει παράβαση κατά την υποβολή της αρχικής δήλωσης, αφού υπέβαλε αυτή με βάση τα ισχύοντα κατά το χρόνο φορολογίας, προβαίνει δε σε υποβολή τροποποιητικής δήλωσης όχι από υπαιτιότητά του (λανθασμένη εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων ή παράλειψη κ.λπ.) αλλά κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας δηλαδή λόγω της αναδρομικής αναπροσαρμογής των τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων.

Φορολόγηση Θυγατρικών Α.Ε.Ε.Α.Π.

Το φορολογικό καθεστώς που εφαρμόζεται στις Α.Ε.Ε.Α.Π., εφαρμόζεται επίσης, σε συγκεκριμένες θυγατρικές των Α.Ε.Ε.Α.Π., δηλαδή σε εταιρίες (αποκλειόμενων των προσωπικών εταιριών) με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και των οποίων το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους είναι επενδυμένο σε ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή σε ακίνητα υπό ανέγερση, ή εταιρίες επενδύσεων χαρτοφυλακίου, καθώς και εταιρίες συμμετοχών που επενδύουν αποκλειστικώς στις ως άνω εταιρίες.

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν στις Α.Ε.Ε.Α.Π. την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή

ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

Ειδικός Φόρος Ακίνητων του Ν.3091/2002

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με την περίπτωση ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Ν.3091/2002 απαλλάσσονται από τον Ειδικό Φόρο Ακινήτων ο οποίος επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, και ισούται με 15% επί της αξίας αυτών των δικαιωμάτων.

Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

Στην περίπτωση αγοράς ακινήτου από Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβάλλεται Φόρος Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 24% επί του τιμήματος, στην περίπτωση της αγοράς κτηρίων 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.

Χαρτόσημο

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π., υποχρεούνται καταρχήν σε καταβολή τέλους χαρτοσήμου με συντελεστή 3,6% επί των μισθωμάτων των οικοδομών κυριότητάς τους που κείνται στην Ελλάδα, εφόσον η μίσθωση δεν αφορά κατοικία. Κατά τη συνήθη πρακτική, ολόκληρο το τέλος χαρτοσήμου μετακυλιείται στο μισθωτή.

Ακολουθώντας προς τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν. 3522/2006, οι Α.Ε.Ε.Α.Π., έχουν δικαίωμα επιλογής υπαγωγής σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 24% των μισθωμάτων των ακινήτων τους (ή μέρους αυτών) που μπορούν να χαρακτηριστούν ως εμπορικά κέντρα, σύμφωνα με τους ορισμούς της ΑΥΟΟ 1091805/πολ. 1111/28.09.2007.

Φορολόγηση Επενδυτών

Φορολόγηση Μερισμάτων

Δεν επιβάλλεται παρακράτηση φόρου στα μερίσματα που διανέμονται από Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Α.Α.Π.

Ωστόσο, εάν ο δικαιούχος του μερίσματος είναι ελληνική εταιρία, περαιτέρω διανομή αυτού του μερίσματος από τέτοια εταιρία ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα τη φορολόγηση με βάση το ποσοστό φόρου εισοδήματος εταιριών που ισχύει για την εν λόγω εταιρία.

Φορολόγηση Κερδών από Υπεραξία Κεφαλαίου από την Πώληση Μετοχών

Οι ιδιώτες (φυσικά πρόσωπα) που κατέχουν λιγότερο από 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου ενός εκδότη δεν υπόκεινται σε φόρο υπεραξίας ασχέτως του γεγονότος αν πρόκειται για έλληνες φορολογικούς κατοίκους ή όχι.

Δυνάμει του νέου Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ο «ΚΦΕ»), η υπεραξία που πραγματοποιείται από τη μεταβίβαση των Μετοχών της Εταιρίας, μετά την εισαγωγή τους προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α., από φυσικά πρόσωπα, που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και δε δρουν στο πλαίσιο επιχειρηματικής δραστηριότητας, θα υπόκειται σε φόρο 15%, μετά το συμψηφισμό με ζημίες του ιδίου έτους ή των περασμένων πέντε (5) ετών από τη μεταβίβαση των εισηγμένων μετοχών. Αυτός ο φόρος εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση των παραπάνω ιδιωτών σε σχέση με αυτό το εισόδημα. Γενικώς, η φορολογούμενη υπεραξία ισούται με τη διαφορά μεταξύ του αντιτίμου που ελήφθη από την πώληση των μετοχών και της τιμής απόκτησής τους, αμφοτέρων των τιμών καθοριζομένων επί τη βάση των αποδείξεων των συναλλαγών που εκδόθηκαν από τη σχετικώς μεσολαβούσα τράπεζα ή εταιρία επενδυτικών υπηρεσιών και κατατέθηκαν στο Χ.Α την ημέρα διακανονισμού.

Σύμφωνα με τον ΚΦΕ, η υπεραξία κεφαλαίου από την πώληση Μετοχών από ιδιώτες που έχουν στην κατοχή τους 0,5% ή περισσότερο του μετοχικού κεφαλαίου της εκδότριας εταιρίας και οι οποίοι είναι φορολογικοί κάτοικοι άλλων κρατών που διατηρούν συμβάσεις αποφυγής διπλής φορολογίας με την Ελλάδα, δεν υπόκεινται σε φορολόγηση στην Ελλάδα, εφόσον αυτοί οι ιδιώτες υποβάλουν στις ελληνικές φορολογικές αρχές τα έγγραφα που απαιτούνται από τη σχετική σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας, ώστε να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία.

Τα κέρδη υπεραξίας κεφαλαίου από την πώληση Μετοχών από φυσικά πρόσωπα, τα οποία έχουν στην κατοχή τους 0,5% ή περισσότερο από το μετοχικό κεφάλαιο της εκδότριας εταιρίας και οι οποίοι είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και δρουν στο πλαίσιο της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας, φορολογούνται σε ποσοστό 26% για τα πρώτα €50.000 και 33% από εκεί και πέρα, αφού προστεθούν όλα τα ετήσια κέρδη της επιχείρησης και αφαιρούμενης από το σύνολο οποιασδήποτε ζημίας του ιδίου έτους ή μέχρι και των περασμένων πέντε (5) οικονομικών ετών από επιχειρηματική δραστηριότητα εγχώριας προέλευσης μόνον και κάθε εκπιπτόμενης δαπάνης. Η απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών 1105/11.4.2014 καθορίζει τις συνθήκες υπό τις οποίες οι ιδιώτες θεωρείται ότι πραγματοποιούν «επιχειρηματικά έσοδα» μέσω της πώλησης εισηγμένων μετοχών.

Τα κέρδη υπεραξίας κεφαλαίου από την πώληση Μετοχών που πραγματοποιούνται από νομικές οντότητες που έχουν τη φορολογική τους κατοικία ή διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, με την οποία αυτά τα κέρδη ουσιαστικά συνδέονται, είναι υποκείμενα σε φόρο εισοδήματος εταιριών σε ποσοστό (i) 29%, εάν η νομική οντότητα τηρεί διπλογραφικά λογιστικά βιβλία στην Ελλάδα, ή (ii) 26% για τα πρώτα €50.000 και 33% από εκεί και πέρα, εάν η νομική οντότητα τηρεί απλογραφικά λογιστικά βιβλία στην Ελλάδα.

Τα κέρδη από υπεραξία κεφαλαίου από την πώληση μετοχών που πραγματοποιούνται από νομικές οντότητες που είναι φορολογικοί κάτοικοι άλλων χωρών που έχουν συμβάσεις αποφυγής διπλής φορολογίας με την Ελλάδα, δεν υπόκεινται σε φορολόγηση στην Ελλάδα εφόσον αυτές οι οντότητες υποβάλουν στις ελληνικές φορολογικές αρχές τα έγγραφα που απαιτούνται από τη σχετική σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας, για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία και εφόσον η σχετική σύμβαση απαλλάσσει αυτά τα κέρδη από τη φορολόγηση στην Ελλάδα. Για τις νομικές οντότητες που δε διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα και οι οποίες είναι φορολογικοί κάτοικοι άλλης χώρας που είτε δε διαθέτει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας με την Ελλάδα, είτε έχει τέτοια σύμβαση με την Ελλάδα, αλλά η σχετική σύμβαση δεν προβλέπει περί απαλλαγής από την ελληνική φορολόγηση των κερδών υπεραξίας κεφαλαίου, αυτή η νομική οντότητα μπορεί να υποστηριχθεί, είτε ότι δεν υπόκειται στο φόρο υπεραξίας κεφαλαίου, ή να αντιμετωπιστεί με τον ίδιο τρόπο όπως νομικές οντότητες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και ως εκ τούτου να φορολογηθεί σε ποσοστό (i) 29%, εάν η νομική

οντότητα τηρεί διπλογραφικά λογιστικά βιβλία στην Ελλάδα, ή (ii) 26% για τα πρώτα €50.000 και 33% από εκεί και πέρα, εάν η νομική οντότητα τηρεί απλογραφικά λογιστικά βιβλία στην Ελλάδα.

Η ελληνική νομοθεσία που διέπει τη φορολόγηση κερδών από μεταβιβάσεις μετοχών έχει τεθεί σε ισχύ πρόσφατα και για το λόγο αυτό οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευούνται τους φορολογικούς τους συμβούλους σχετικά με τη φορολόγηση κερδών από μεταβιβάσεις μετοχών σε συγκεκριμένες συνθήκες.

Φόρος Συναλλαγής για Πωλήσεις Μετοχών στο Χ.Α.

Φόρος συναλλαγής επιβάλλεται επί της πώλησης μετοχών εισηγμένων στο Χ.Α όπως οι Μετοχές. Αυτός ο φόρος επιβάλλεται σε ποσοστό 0,2% της τιμής μεταβίβασης μετοχής και φέρεται ως υποχρέωση από τον πωλητή, είτε είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως φορολογικής κατοικίας, και ανεξάρτητα από οποιοσδήποτε εφαρμόσιμες φορολογικές απαλλαγές.

Χαρτόσημο

Η έκδοση και μεταβίβαση των Μετοχών καθώς επίσης και η διανομή μερισμάτων απαλλάσσεται του χαρτοσήμου στην Ελλάδα.

Φορολόγηση Συναλλαγών Δανεισμού Μετοχών που διεξάγεται εξω-χρηματιστηριακά

Το άρθρο 4(4) του ν.4038/2012 επιβάλλει φόρο συναλλαγής ύψους 0,2% σε συναλλαγές δανεισμού μετοχών που διεξάγονται εξω-χρηματιστηριακά, εάν αυτές οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χ.Α., ενώ η συγκεκριμένη σύμβαση απαλλάσσεται του τέλους χαρτοσήμου. Ο φόρος του 0,2% υπολογίζεται επί της εμπορικής αξίας των μετοχών που δανείστηκαν και φέρεται ως υποχρέωση από το δανειστή, ιδιώτη ή νομική οντότητα, ανεξαρτήτως της ιθαγένειας ή της φορολογικής του κατοικίας ή έδρας και της απαλλαγής του από οποιονδήποτε άλλο φόρο ή ποσό που ορίζεται από άλλους νόμους.

Ισχύουσες Διατάξεις Φορολογικής Κατοικίας υπό τον ΚΦΕ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ΚΦΕ, ένας ιδιώτης θεωρείται φορολογικός κάτοικος Ελλάδας εάν μία από τις ακόλουθες προϋποθέσεις πληρείται:

- ο ιδιώτης διατηρεί μόνιμη ή κύρια κατοικία ή συνήθη διαμονή ή κέντρο καθημερινών δραστηριοτήτων (δηλαδή, τις προσωπικές, χρηματοοικονομικές ή κοινωνικές τους σχέσεις) στην Ελλάδα, ή
- ο ιδιώτης είναι διπλωμάτης ή πρόξενος ή δημόσιος υπάλληλος ή λειτουργός, ο οποίος φέρει την Ελληνική υπηκοότητα και υπηρετεί στο εξωτερικό.

Παρόλο που αυτή η παράγραφος δεν αποκλείει την εφαρμογή των παραπάνω, ένας ιδιώτης που είναι φυσικά παρών στην Ελλάδα για περίοδο που υπερβαίνει τις 183 ημέρες ενός ημερολογιακού έτους, το οποίο συμπίπτει με το οικονομικό έτος, είτε αδιάκοπα ή με διακοπές, θεωρείται φορολογικός κάτοικος Ελλάδος από την πρώτη ημέρα παρουσίας του, εξαιρουμένων των ιδιωτών που βρίσκονται στην Ελλάδα μόνο για τουρισμό, ιατρικούς, θεραπευτικούς ή άλλους συναφείς λόγους για περίοδο που δεν υπερβαίνει τις 365 ημέρες (συμπεριλαμβανομένων μικρών διακοπών στο εξωτερικό).

Μια νομική ή άλλη οντότητα θεωρείται φορολογικός κάτοικος Ελλάδος εάν μια από τις ακόλουθες προϋποθέσεις πληρούται:

- έχει ιδρυθεί ή συσταθεί σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία,
- έχει την καταστατική της έδρα στην Ελλάδα, ή
- το μέρος της πραγματικής της διαχείρισης βρίσκεται στην Ελλάδα (η ενάσκηση πραγματικής διαχείρισης στην Ελλάδα για οποιαδήποτε περίοδο εντός ενός φορολογικού έτος κρίνεται επαρκής).

Οι εταιρίες που έχουν ιδρυθεί και λειτουργούν σύμφωνα με το ν.27/1975 (σχετικά με τη φορολόγηση των πλοίων) και το ν.2687/1953 (σχετικά με τις επενδύσεις και την προστασία αλλοδαπού κεφαλαίου) απαλλάσσονται ρητά από την εφαρμογή των νέων διατάξεων περί φορολογικής κατοικίας.

Φόροι κληρονομίας ή καθολικής διαδοχής

Οι φόροι κληρονομίας ή καθολικής διαδοχής είναι πληρωτέοι στην Ελλάδα σε μετοχές εταιριών με έδρα στην Ελλάδα (όπως οι Μετοχές) με βάση ένα προοδευτικό σύστημα το οποίο εξαρτάται από το βαθμό της συγγένειας μεταξύ του κληρονομούμενου και του δικαιούχου της κληρονομίας. Η φορολογική βάση για μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά προβλέπεται από το ν.2961/2001, όπως ισχύει.

Φόρος Δωρεών

Παρόμοιο σύστημα προοδευτικής φορολόγησης εφαρμόζεται και στη δωρεά εισηγμένων μετοχών (όπως οι Μετοχές).

3.8.5 Έκθεση Εκτίμησης Αξίας Ακινήτων της Εταιρίας

Η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασιζόμενη, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της, σε μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από το Βρετανικό Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνομώνων (Royal Institution of Chartered Surveyors -RICS) και συγκεκριμένα με το εγχειρίδιο «RICS Valuation – Professional Standards, 9th edition, January 2014», το οποίο συμπλέει με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards -IVS, 2013) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2012), όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA).

Σημειώνεται ότι, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει σε εξαμηνιαία βάση Κατάσταση Επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της Εταιρίας βασίζονται σε αποτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών και είναι ελεγμένες από νόμιμο ελεγκτή.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας κατά την 31.12.2013, 31.12.2014 και 31.12.2015 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2013, 31.12.2014 και 31.12.2015, αντίστοιχα. Οι εκθέσεις εκτίμησης αφορούν στο σύνολο των ακινήτων της Εταιρίας.

Οι εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2013 διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή κ. Ιωάννη Σκουτάκη και την 31.12.2014 και 31.12.2015 διενεργήθηκαν από την ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία ΑΞΙΕΣ Α.Ε.. Οι εν λόγω ανεξάρτητοι επαγγελματίες εκτιμητές δε συνδέονται και δε διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία, πλην των αμοιβών εκτίμησης που λαμβάνουν για την παροχή των εκτιμητικών υπηρεσιών.

Για κάθε ένα εκ των ακινήτων έχει συνταχθεί αυτοτελής έκθεση εκτίμησης, στην οποία, μεταξύ άλλων, γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του κάθε ακινήτου, όπως αυτή αποτυπώθηκε από αυτοψίες που πραγματοποιήθηκαν.

Η Εταιρία με την από 16.12.2015 επιστολή ανάθεσης ζήτησε τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015. Για τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη, η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Πραγματογνομώνων (Royal Institution of Chartered Surveyors -RICS) που είναι σε συμμόρφωση με τα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards -IVS, 2013) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2012) όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Επίσης, ελήφθησαν υπόψη τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRS και ειδικότερα το IFRS 13) και το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 (IAS 40) που αφορά σε επενδυτικά ακίνητα.

Σημειώνεται ότι, πραγματοποιείται από τον αρμόδιο ανεξάρτητο εκτιμητή αυτοψία στο σύνολο των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, 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.

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

- Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων
- Μέθοδος της κεφαλαιοποίησης
- Μέθοδος των κερδών
- Μέθοδος της αντικατάστασης
- Μέθοδος της αντιπαροχής

Στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση της αξίας του συνόλου των ακινήτων της Εταιρίας εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι:

- Για την 31.12.2012 και για την 31.12.2013, η εκτιμηθείσα αξία προέκυψε ως η στάθμιση κατά 80% με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης και κατά 20% με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.
- Για την 31.12.2014, η εκτιμηθείσα αξία προέκυψε 100% με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης, με εξαίρεση τα ακίνητα που βρίσκονται α) στην οδό Χατζηκυριακού 24 στο Δήμο Πειραιά (στάθμιση 80% χρηματοοικονομική μέθοδος και 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων), και β) στη συμβολή των οδών Κύμης και Επταλόφου στο Δήμο Αχαρνών (1/3 μέθοδος κόστους αντικατάστασης και 2/3 μέθοδος κεφαλαιοποίησης).
- Για την 31.12.2015, η εκτιμηθείσα αξία προέκυψε ως η στάθμιση κατά 90% με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης και κατά 10% με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων.

Σημειώνεται ότι, επιπλέον των δυο προαναφερόμενων μεθόδων, για τα ακίνητα που έχουν υπόλοιπο δόμησης χρησιμοποιείται και η υπολειμματική μέθοδος.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τις εκθέσεις εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε., την 31.12.2015, για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (μέθοδος κεφαλαιοποίησης και μέθοδος συγκριτικών στοιχείων) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 90% και 10%, αντίστοιχα. Η ως άνω αναφερόμενη στάθμιση επιλέχθηκε, καθώς οι ιδιαίτεροι όροι και εξασφαλίσεις που παρέχονται από τις μισθωτικές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρία, σε συνδυασμό με την οικονομική συγκυρία, καθιστούν τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων αβέβαιη.

Αναλυτικότερα, στις εκθέσεις εκτίμησης αναφέρονται σχετικά με τις μεθόδους εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τα ακίνητα της Εταιρίας (εκτός της έκθεσης του ακινήτου το οποίο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης στην Αθήνα), με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

«Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του υπό μελέτη ακινήτου ως μισθωμένο, εφαρμόζεται η μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (σε συνδυασμό με την Προσέγγιση Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών). Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η εύλογη αξία κάθε ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων ή ακινήτων εισοδήματος. Κατά την περίπτωση που δεν είναι γνωστό το μίσθωμα, ο προσδιορισμός του γίνεται σύμφωνα με τις αρχές της μεθόδου των συγκριτικών στοιχείων.

Προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών

Με βάση την προσέγγιση των προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών υπολογίζεται η συνολική παρούσα αξία των τρεχόντων και μελλοντικών μισθωμάτων ενός μισθωμένου ακινήτου. Η αξία αυτή προσδιορίζεται βάσει των όρων του υφιστάμενου συμβολαίου (διάρκεια, ύψος και αναπροσαρμογή μισθώματος, κτλ), χρησιμοποιώντας μια περίοδο πρόβλεψης, η οποία συνήθως είναι ίση με το υπόλοιπο της περιόδου της μισθωτικής σύμβασης ή την περίοδο προστασίας του επενδυτή.

Στο ποσό αυτό, προστίθεται και η παρούσα αξία των κεφαλαιοποιημένων μελλοντικών αγοραίων μισθωμάτων, τα οποία θα προσδιοριστούν κατόπιν προβολών για τη χρονική στιγμή που σταματά η μισθωτική περίοδος του ακινήτου.

Όσον αφορά το συντελεστή προεξόφλησης, ο υπολογισμός του ξεκινάει από την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από τα δικαιώματα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα.

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.»

Σχετικά με τις μεθόδους εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση του ακινήτου το οποίο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης στην Αθήνα, στην έκθεση εκτίμησης με ημερομηνία 31.12.2015 αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

«Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του υπό μελέτη ακινήτου εφαρμόζονται αρχικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς και ως δεύτερη η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος.

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι εύλογη αξία του ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εκτιμώμενου εύλογου μισθώματος. Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της μεθόδου και προκειμένου να εκτιμηθεί η τρέχουσα μισθωτική αξία, είναι κατ' αρχήν η χρήση και στη συνέχεια η τοποθεσία, η ακριβής θέση του ακινήτου, καθώς και η ευκολία πρόσβασης. Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία αφορούν στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ηλικία του, η διάταξη του κτηρίου στο οικόπεδο, η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων, η ποιότητα κατασκευής και ο βαθμός πολυτέλειάς του, το πολεοδομικό καθεστώς του κ.α. Το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, η εν γένει κατάσταση, αλλά και η ρευστότητα της κτηματαγοράς, κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, αποτελούν ασφαλώς παράγοντες, οι οποίοι συνεκτιμώνται στην εκτίμηση της μισθωτικής και κατ' επέκταση της εύλογης αξίας του.

Από τα ανωτέρω και έχοντας υπόψη ότι η τελική εκτιμώμενη αξία οφείλει να προκύπτει ως σταθμισμένος μέσος όρος τουλάχιστον δύο μεθόδων που προτείνονται στην απόφαση 26294/Β.1425/19 Ιουλίου 2000 του Υπ. Οικονομικών (Φ.Ε.Κ. 949Β/2000), καθώς όμως και οι δύο μέθοδοι καταλήγουν στο ίδιο αποτέλεσμα, δεν εφαρμόζεται η εν λόγω στάθμιση».

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 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015 διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

Συνολική Εκτιμηθείσα Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων Εταιρίας			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Τρέχουσα Αξία Ακινήτων με βάση το ν.2778/1999	46.106	50.970	54.413

Πηγή: Καταστάσεις Επενδύσεων 31.12.2013, 31.12.2014 και 31.12.2015.

Η Εταιρία δηλώνει, ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητοι εκτιμητές στο πλαίσιο της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία περιοδικής αποτίμησης της αξίας των ακινήτων πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 – 130 του κειμένου της ESMA (2013/319) (ESMA: European Securities and Markets Authority).

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων της Εταιρίας που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει ο ανεξάρτητος εκτιμητής κ. Ιωάννης Σκουτάκης και η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. και στις αξίες των ακινήτων που παρατίθενται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 καθώς και των χρήσεων 2014 και 2015.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι:

- i) Οι εκθέσεις αποτίμησης με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2013, 31.12.2014 και 31.12.2015 έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές.
- ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας παρατίθενται στις προαναφερθείσες Εκθέσεις Εκτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών.
- iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:

α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2015, η οποία βρίσκεται στα έγγραφα στη διάθεση του κοινού (βλ. ενότητα 3.4 «Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου)

β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρίας: στην ετήσια οικονομική έκθεση, η οποία περιλαμβάνει τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Η οικονομική έκθεση της χρήσης 2015 είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.ici-reic.com.

Η εταιρία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ», της οποίας ο διακριτικός τίτλος είναι «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.», εδρεύει στην οδό Σέκερη 4, 10674, Αθήνα, τηλ. 2130169550. Είναι καταχωρημένη στα Μητρώα Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 5. Είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 53757/001/Β/2003/0064 και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 005101101000. Φέρει Α.Φ.Μ. 999635558 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ. Συστάθηκε την 13.02.2003 με το υπ' αριθμ. 12.672/ 11.2.2003 Συμβόλαιο Σύστασης Εταιρίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Δημητρίου Πετράκη και έχει διάρκεια 90 ετών. Η νομική της μορφή είναι Ανώνυμη Εταιρία. Η νομοθεσία στην οποία υπάγεται η εταιρία είναι η ελληνική, καθώς χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα. Τέλος, αποτελεί μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE.

Ο ορκωτός – πιστοποιημένος εκτιμητής, Ιωάννης Σκουτάκης είναι καταχωρημένος στα Μητρώα Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 8.

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές συναινούν για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου όλων των εκτιμήσεων, που έχουν, κατά καιρούς πραγματοποιηθεί για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στο 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 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.

3.8.6 Καταστάσεις Επενδύσεων

Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε εξαμήνου και η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο, εξαιρουμένης της πρώτης Κατάστασης Επενδύσεων που μπορεί να καλύπτει περίοδο μεγαλύτερη του εξαμήνου, χωρίς όμως αυτή η περίοδος να μπορεί να υπερβεί το έτος. Η Εταιρία δημοσίευσε την πρώτη Κατάσταση Επενδύσεων την 31.12.2012.

Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2015, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο Α.Ε.Α.Π. και στην απόφαση υπ' αριθμ. 8/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση βάσει προσυμφωνημένων συμφωνιών από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία και τα σχετικά πιστοποιητικά ελέγχου που βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.4 «Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.8.7 Γενική Επισκόπηση του από 31.12.2015 Χαρτοφυλακίου της Εταιρίας

3.8.7.1 Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εταιρίας

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται το από 31.12.2015 χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας:

A/A	Διεύθυνση	Νομός	Χώρα	Έτος Κατασκευής	Κύρια Χρήση Ακινήτου	Μικτή Εμισθώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός μισθωτών	Συνολικό Ετησιοποιημένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές 31.12.2015 (σε € χιλ.)	Ετησιοποιημένη Απόδοση ⁽¹⁾	Ποσοστό Πληρότητας
1	Ακτή Μουτσοπούλου 18-18α	Αττικής	Ελλάδα	1966	Κατάστημα	749,3	ALPHA BANK	1	170,4	2.255,0	7,6%	100%
2	Οδός Μακρυγιάννη και Περιφερειακή οδός στην Άνω Ηλιούπολη	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	1998	Κατάστημα	742,2	ALPHA BANK	1	208,9	2.326,0	9,0%	100%
3	Λεωφ. Δεκελείας 104 και Αγ. Τριάδος	Αττικής	Ελλάδα	1989	Γραφεία	875,4	ALPHA BANK	2	165,3	1.929,0	8,6%	100%
4	Οδός Ίωνος Δραγούμη 21	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	1926	Κατάστημα	1.974,8	ALPHA BANK	1	472,9	5.416,0	8,7%	100%
5	Λεωφ. Κηφισίας 107 και Πανόρμου	Αττικής	Ελλάδα	1978	Κατάστημα	830,0	ALPHA BANK	1	197,9	2.448,0	8,1%	100%
6	Λεωφόρος Ποσειδώνος 32 και Αγ. Αλεξάνδρου 2	Αττικής	Ελλάδα	1976	Κατάστημα	672,5	ALPHA BANK	1	263,9	2.895,0	9,1%	100%
7	Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 155-157 (πρώην Λεωφ. Θησέως 151-153)	Αττικής	Ελλάδα	1995	Εμπορικό Κατάστημα	1.072,2	ALPHA BANK	1	285,9	3.663,0	7,8%	100%
8	Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Τάλμποτ Κεφαλληνού και Ριζοσπαστών στην πλατεία Σολωμού	Ζακύνθου	Ελλάδα	1956	Κατάστημα	283,4	ALPHA BANK	1	164,9	2.344,0	7,0%	100%

9	Λεωφ. Συγγρού 2, Διονυσίου Αρεοπαγίτου και Τζιραίων στη θέση Μακρυγιάννη	Αττικής	Ελλάδα	1956	Κατάστημα	630,8	ALPHA BANK	1	214,4	2.657,0	8,1%	100%
10	Οδός Αχιλλέως 2-4 και πλατεία Καραϊσκάκη στο Μεταξουργείο	Αττικής	Ελλάδα	1963	Κατάστημα	1.069,0	ALPHA BANK	1	110,0	1.736,0	6,3%	43%
11	Οδός Ανδρέα Κάλβου 23 (πρώην Βασ. Κων/νου 21)	Αττικής	Ελλάδα	1989	Κατάστημα	880,7	ALPHA BANK	1	148,5	2.071,0	7,2%	100%
12	Οδός Ηπείρου, Ιάσωνος και Παύλου Μελά	Μαγνησίας	Ελλάδα	1958	Κατάστημα	1.289,5	ALPHA BANK	1	296,9	3.592,0	8,3%	100%
13	Οδός Πολυχρονίου Κωνσταντά 48 και Γερ. Λύχνου	Κέρκυρας	Ελλάδα	1925	Κατάστημα / Υπαιθριο Πάρκινγκ	633,5	ALPHA BANK	2	92,7	2.076,0	4,5%	47%
14	Οδός 25ης Αυγούστου 66 και Αρκολέοντος	Ηρακλείου	Ελλάδα	1929	Κατάστημα	3.076,0	ALPHA BANK	1	1.033,7	12.444,0	8,3%	100%
15	Στη συμβολή των οδών Κύμης και Επταλόφου	Αχαρνών	Ελλάδα	1981	Γραφεία/ Καταστήματα	4,009.6	I.K.A.	6	407,2	3.440,0	11,8%	88%
16	Οδός Χατζηκυριάκου 24	Πειραιά	Ελλάδα	2000	Super Market	576.9	I & Σ Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.	1	173,7	1.865,0	9,3%	100%
17	Βασ. Γεωργίου Β' 12 & Ρηγίλλης ⁽²⁾	Αττικής	Ελλάδα	1961	Επαγγελματικός χώρος/Διαμέρισμα	349	Κενό	-	-	1.256,0	7,6%	-
Σύνολο						19.715,0			4.407,2	54.413,0	8,1%	91%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρίας της 31.12.2015 και στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

- (1) Η Ετησιοποιημένη απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος του ετησιοποιημένου μισθώματος ως προς την εκτιμηθείσα αξία.
- (2) Το εν λόγω ακίνητο αποκτήθηκε την 25.11.2015.
- (3) Τα ακίνητα υπό Α/Α 4 και 13 ανακαινίστηκαν πλήρως τα έτη 1990 και 2003, αντίστοιχα.
- (4) Τα ακίνητα υπό Α/Α 5, 6, 8, 14 και 15 ανακατασκευάστηκαν τα έτη 2009, 2010, 1973, 1973 και 2008, αντίστοιχα.

Για τα εμπράγματα βάρη και εξασφαλίσεις επί των ανωτέρω ακινήτων της Εταιρίας βλ. πληροφορίες στην ενότητα 3.8.7.4 «Εμπράγματα Βάρη - Εμπράγματα Εξασφαλίσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Την 31.12.2015 το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας αποτελείται από 17 ακίνητα, με Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (εφεξής «Μ.Ε.Ε.» περίπου 19.715,0 τ.μ. και συνολική εκτιμηθείσα αξία ύψους €54.413 χιλ.

Την 31.12.2015, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας, με βάση τη συνολική εκτιμηθείσα αξία, αποτελείται κατά 87,8% από καταστήματα, είτε εμπορικά είτε τραπεζικά, και 12,2% από γραφειακούς χώρους.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας έχει υψηλό ποσοστό πληρότητας. Συγκεκριμένα, την 31.12.2015 το ποσοστό πληρότητας ανήλθε σε 90,9%. Την 31.12.2015, τα συνολικά μισθώματα ανήλθαν σε €4.407,2 χιλ. και το 85,8% αυτών προερχόταν από την Alpha Bank.

Σύνοψη Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εταιρίας

Την 31.12.2015 η πλειοψηφία των ακινήτων της Εταιρίας έχει εκτιμώμενη αξία μικρότερη των €3,0 εκατ. και Μ.Ε.Ε. μικρότερη των 1.000 τ.μ. Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο των 17 ακινήτων της Εταιρίας ανά κατηγορία ακινήτων:

(ποσά σε χιλ. €)	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή 31.12.2015	% συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% συνόλου	Ετησιοποιημένα Έσοδα	% συνόλου	Μικτή Απόδοση ⁽¹⁾ (%)
Καταστήματα	14	47.788,0	87,8%	14.480,6	73,4%	3.834,7	87,0%	8,0%
Γραφεία	3	6.625,0	12,2%	5.234,4	26,6%	572,5	13,0%	8,6%
Σύνολο	17	54.413,0	100,0%	19.715,0	100,0%	4.407,2	100,0%	8,1%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τις εκθέσεις εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε., με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

⁽¹⁾ Υπολογίζεται ως ο λόγος του ετησιοποιημένου μισθώματος ως προς την εκτιμηθείσα αξία.

Η πλειονότητα των ακινήτων της Εταιρίας βρίσκεται στην Αττική. Συγκεκριμένα, την 31.12.2015 το 59,4% και το 48,2% των ακινήτων της Εταιρίας, με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική εκτιμηθείσα αξία, αντίστοιχα, αποτελείται από ακίνητα που βρίσκονται στην Αττική. Αναλυτικότερα, το 14,6% και 14,9% των ακινήτων βρίσκεται στην Αθήνα και το 44,8% και 33,3% στην υπόλοιπη Αττική με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική εκτιμηθείσα αξία, αντίστοιχα. Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ανά γεωγραφική περιοχή την 31.12.2015:

	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή 31.12.2015	% συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% συνόλου	Ετησιοποιημένο Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου	% συνόλου	Ποσοστό Πληρότητας
Αττική	11	26.215,0	48,2%	11.715,6	59,4%	2.137,2	48,5%	87,6%
Αθήνα	4	8.097,0	14,9%	2.879,1	14,6%	522,3	11,9%	66,8%
Υπόλοιπη	7	18.118,0	33,3%	8.836,5	44,8%	1.614,9	36,6%	94,4%
Θεσσαλονίκη	2	7.742,0	14,2%	2.717,0	13,8%	681,8	15,5%	100,0%
Μαγνησία	1	3.592,0	6,6%	1.289,5	6,5%	296,9	6,7%	100,0%

Νησιά	3	16.864,0	31,0%	3.992,9	20,3%	1.291,3	29,3%	91,6%
Σύνολο	17	54.413,0	100%	19.715,0	100%	4.407,2	100%	90,9%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τις εκθέσεις εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε., με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές Μ.Ε.Ε. του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 31.12.2015 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

Περιοχή	Καταστήματα	% συνόλου των καταστημάτων	Γραφεία	% συνόλου των γραφείων	Σύνολο	Σύνολο (%)
<i>(σε τ.μ. εκτός των ποσοστών)</i>						
Αττική	6.481,3	44,8%	5.234,4	100,0%	11.715,6	59,4%
Αθήνα	2.529,7	17,5%	349,4	6,7%	2.879,1	14,6%
Υπόλοιπη	3.951,5	27,3%	4.885,0	93,3%	8.836,5	44,8%
Αττική	2.717,0	18,8%	0	0,0%	2.717	13,8%
Θεσσαλονίκη	2.717,0	18,8%	0	0,0%	2.717	13,8%
Μαγνησία	1.289,5	8,9%	0	0,0%	1.289	6,5%
Νησιά	3.992,9	27,6%	0	0,0%	3.993	20,3%
Σύνολο	14.480,6	100,0%	5.234,4	100,0%	19.715,0	100,0%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τις εκθέσεις εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε., με ημερομηνία εκτίμησης της 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

Την 31.12.2015, το 41,0%, 35,3% και 16,2% της εκτιμηθείσας αξίας του χαρτοφυλακίου των καταστημάτων της Εταιρίας, αποτελείται από καταστήματα στην Αττική, σε νησιά και στη Θεσσαλονίκη, αντιστοίχως. Επίσης, το 100% της εκτιμηθείσας αξίας του χαρτοφυλακίου των γραφειακών χώρων της, αποτελείται από γραφεία στην Αττική. Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 31.12.2015 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

Περιοχή	Καταστήματα	% συνόλου των καταστημάτων	Γραφεία	% συνόλου των γραφείων	Σύνολο	Σύνολο (%)
<i>(σε € χιλ. εκτός των ποσοστών)</i>						
Αττική	19.590	41,0%	6.625	100,0%	26.215	48,2%
Αθήνα	6.841	14,3%	1.256,0	19,0%	8.097	14,9%
Υπόλοιπη	12.749	26,7%	5.369	81,0%	18.118	33,3%
Αττική	7.742	16,2%	0	0,0%	7.742	14,2%
Θεσσαλονίκη	7.742	16,2%	0	0,0%	7.742	14,2%
Μαγνησία	3.592	7,5%	0	0,0%	3.592	6,6%
Νησιά	16.864	35,3%	0	0,0%	16.864	31,0%
Σύνολο	47.788	100,0%	6.625	100,0%	54.413	100,0%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τις εκθέσεις εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε., με ημερομηνία εκτίμησης της 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

Σημειώνεται ότι την 31.12.2015, πέντε (5) ακίνητα της Εταιρίας έχουν εκτιμηθείσα αξία μεγαλύτερη από €3.000 χιλ., αντιπροσωπεύοντας 29,4% του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, οκτώ (8) ακίνητα έχουν εκτιμηθείσα αξία μεγαλύτερη από €2.000 χιλ. και μικρότερη από €3.000 χιλ., αντιπροσωπεύοντας 47,1% του χαρτοφυλακίου της και τα υπόλοιπα τέσσερα (4) ακίνητα έχουν εκτιμηθείσα αξία μικρότερη από €2.000 χιλ., αντιπροσωπεύοντας 23,5% του χαρτοφυλακίου της.

Σχετικά με τη Μ.Ε.Ε., την 31.12.2015, έξι (6) ακίνητα της Εταιρίας έχουν Μ.Ε.Ε. πάνω από 1.000 τ.μ., αντιπροσωπεύοντας 35,3% του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, πέντε (5) ακίνητα έχουν Μ.Ε.Ε. μεγαλύτερη από

700 τ.μ. και κάτω από 1.000 τ.μ., αντιπροσωπεύοντας 29,4% του χαρτοφυλακίου της και τα υπόλοιπα έξι (6) ακίνητα έχουν Μ.Ε.Ε. μικρότερη από 700 τ.μ., αντιπροσωπεύοντας 35,3% του χαρτοφυλακίου της.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται η ανάλυση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας ανά έτος κατασκευής:

Έτος Κατασκευής (% επί του Συνόλου της Μ.Ε.Ε. των Ακινήτων στο Χαρτοφυλάκιο)					
Ηλικία Ακινήτων	<1950	1950-1959	1960-1979	1980-1994	≥1995
Γενικό Σύνολο	29,8%	11,6%	17,4%	28,7%	12,6%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία

Σημειώνεται ότι την 31.12.2015, το 29% περίπου των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας με βάση τη Μ.Ε.Ε. έχει ανακαινιστεί από το έτος 2000 και μετά.

3.8.7.2 Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων της Εταιρίας

Στην ενότητα που ακολουθεί περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων του από 31.12.2015 χαρτοφυλακίου της Εταιρίας.

1. Ακτή Μουτσοπούλου 18-18^α, Πειραιάς –Κατάστημα

Πρόκειται για ένα ισόγειο κατάστημα με μεσοπάτωμα και υπόγειο, συνολικού εμβαδού 749,3 τ.μ., το οποίο βρίσκεται σε πολυκατοικία. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Ακτής Τρύφωνος Μουτσοπούλου 18-18^α του Δήμου Πειραιά. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 662,5 τ.μ.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €170,4 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (στο εξής, ΕΝΦΙΑ)) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2015, το ακίνητο λειτουργούσε ως τραπεζικό κατάστημα. Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Alpha Bank εξετάζει το ενδεχόμενο υπομίσθωσης. Σημειώνεται ότι η Εταιρία εξακολουθεί να λαμβάνει τα μισθώματα από το μισθωτή.

Έτος Κατασκευής	1966
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€2.255 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.12.2014
Μ.Ε.Ε. (σε τ.μ.)	749,3
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€170,4 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

2. Οδός Μακρυγιάννη και Περιφερειακή οδός, Σταυρούπολη – Κατάστημα

Πρόκειται για ένα ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε τμήματα του οικοπέδου και του δώματος, συνολικού εμβαδού 742,2 τ.μ., το οποίο βρίσκεται σε επαγγελματικό κτήριο γραφείων – καταστημάτων. Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της οδού Μακρυγιάννη με την παράπλευρη οδό της Εσωτερικής Περιφερειακής Θεσσαλονίκης στην περιοχή Άνω Ηλιούπολη της δημοτικής ενότητας Σταυρούπολης του Δήμου Παύλου Μελά. Το οικοπέδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 1.657,0 τ.μ.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €208,9 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Έτος Κατασκευής	1998
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€2.326 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	10.12.2013
M.E.E. (σε τ.μ.)	742,2
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€208,9 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

3. Λεωφ. Δεκελείας 104 και Αγ.Τριάδος, Νέα Φιλαδέλφεια – Κατάστημα και χώροι γραφείων

Πρόκειται για αυτοτελές κτήριο, συνολικού εμβαδού 875,4 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στη Λεωφ. Δεκελείας 104 και Αγ.Τριάδος του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας στην Αττική. Το οικοπέδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 428,8 τ.μ. Το κτήριο αποτελείται από ισόγειο, υπόγειο και τρεις ορόφους.

Από την 28.03.2012, το υπόγειο (263,6 τ.μ.), το ισόγειο (261,9 τ.μ.) και ο Α΄ όροφος (152,4 τ.μ.) ήταν μισθωμένα στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €148,5 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων. Κατά τη χρήση 2015, το ισόγειο και ο Α΄ όροφος λειτουργούσαν ως τραπεζικό κατάστημα. Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Alpha Bank εξετάζει το ενδεχόμενο υπομίσθωσης. Σημειώνεται ότι η Εταιρία εξακολουθεί να λαμβάνει τα μισθώματα από το μισθωτή.

Ο Β΄ όροφος (98,7 τ.μ.) και ο Γ΄ όροφος (98,7 τ.μ.) είναι μισθωμένοι στην εταιρία «Χούσος Κωνσταντίνος & Σία Ο.Ε.», με ετησιοποιημένο μίσθωμα €16,8 χιλ., δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.02.2014 και λήξης την 31.01.2026. Η εταιρία «Χούσος Κωνσταντίνος & Σία Ο.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος

χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%). Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης.

Έτος Κατασκευής	1989
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€1.929 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.12.2014
M.E.E. (σε τ.μ.)	875,4
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	77,5% (κατάστημα), 22,5% (γραφειακοί χώροι)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€165,3 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

4. Οδός Ίωνος Δραγούμη 21, Θεσσαλονίκη – Τραπεζικό κατάστημα

Πρόκειται για κτήριο το οποίο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο, συνολικού εμβαδού 1.974,8 τ.μ. και βρίσκεται επί της οδού Ίωνος Δραγούμη 21 του Δήμου Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα με την έκθεση αποτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε., με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, το κτήριο κατασκευάστηκε περί τα 1926 και ανακαινίστηκε πλήρως το 1999. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 451,2 τ.μ. Το κτήριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και τρεις ορόφους. Σημειώνεται ότι, το κατάστημα λειτουργεί στο σύνολό του ως τραπεζικό κατάστημα.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €472,9 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Έτος Κατασκευής	1926
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€5.416 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	12.12.2013
M.E.E. (σε τ.μ.)	1.974,8
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100,0% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€472,9 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

5. Λεωφ. Κηφισίας 107 και Πανόρμου, Αθήνα – Κατάστημα

Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με μεσοπάτωμα και δύο υπόγεια επίπεδα, συνολικού εμβαδού 830,0 τ.μ., το οποίο βρίσκεται σε επαγγελματικό κτήριο. Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφ. Κηφισίας 107 με την οδό Πανόρμου στην περιοχή των Αμπελόκηπων του Δήμου Αθηναίων. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 556,5 τ.μ.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €197,9 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Έτος Κατασκευής	1978
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€2.448 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.12.2014
M.E.E. (σε τ.μ.)	830,0
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€197,9 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

6. Λεωφόρος Ποσειδώνος 32 και Αγ. Αλεξάνδρου 2, Παλαιό Φάληρο – Κατάστημα

Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με μεσοπάτωμα και υπόγειο, συνολικού εμβαδού 672,5 τ.μ., το οποίο βρίσκεται σε επαγγελματικό κτήριο. Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφ. Ποσειδώνος 32 με την οδό Αγίου Αλεξάνδρου 2 του Δήμου Παλαιού Φαλήρου στην Αττική. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 1.509,4 τ.μ. Σημειώνεται ότι, το ισόγειο λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα και το μεσοπάτωμα χρησιμοποιείται ως γραφεία.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €263,9 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Έτος Κατασκευής	1976
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€2.895 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.12.2014
M.E.E. (σε τ.μ.)	672,5
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€263,9 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

7. Λεωφ.Ελευθερίου Βενιζέλου 155-157 (πρώην Λεωφ. Θησέως 151-153), Καλλιθέα – Κατάστημα

Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με πατάρι, Α' όροφο και δύο υπόγεια επίπεδα, συνολικού εμβαδού 1.004,4 τ.μ., το οποίο βρίσκεται σε επαγγελματικό κτήριο. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 155-157 του Δήμου Καλλιθέας στην Αττική. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 838,9 τ.μ.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €285,9 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων. Σημειώνεται ότι στο Α' υπόγειο, το ισόγειο, το μεσοπάτωμα και τον Α' όροφο λειτουργεί κατάστημα εμπορικής αλυσίδας με το διακριτικό σήμα «Public», καθώς έχει υπομισθωθεί από την Alpha Bank.

Έτος Κατασκευής	1995
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€3.663 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.12.2014
M.E.E. (σε τ.μ.)	1.072,2
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€285,9 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

8. Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Τάλμποτ Κεφαλληνού και Ριζοσπαστών, Ζάκυνθος – Κατάστημα

Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με μεσοπάτωμα, συνολικού εμβαδού 283,4 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Τάλμποτ Κεφαλληνού και Ριζοσπαστών του Δήμου Ζακύνθου. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 656,7 τ.μ. Σημειώνεται ότι αποτελεί αυτόνομο κτίριο και χρησιμοποιείται ως τραπεζικό κατάστημα.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €164,9 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Έτος Κατασκευής	1956
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€2.344 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	Ιούνιος 2014
M.E.E. (σε τ.μ.)	283,4
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€164,9 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

9. Λεωφ. Συγγρού 2, Διονυσίου Αρεοπαγίτου και Τζιραίων, Αθήνα – Κατάστημα

Πρόκειται για κατάστημα με πατάρι, Α΄ όροφο και υπόγειο, συνολικού εμβαδού 630,8 τ.μ., το οποίο βρίσκεται σε κτήριο το οποίο κατασκευάστηκε το 1958 και ανακαινίστηκε πλήρως το 2006. Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφ. Συγγρού 2 με την οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου στην περιοχή Μακρυγιάννη του Δήμου Αθηναίων. Το οικοπέδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 224,5 τ.μ.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €214,4 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Έτος Κατασκευής	1956
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€2.657 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.12.2014
M.E.E. (σε τ.μ.)	630,8
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€214,4 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

10. Οδός Αχιλλέως 2-4 και πλατεία Καραϊσκάκη, Αθήνα – Κατάστημα

Πρόκειται για δύο καταστήματα με πατάρι και υπόγειο, συνολικού εμβαδού 1.069,0 τ.μ., τα οποία βρίσκονται εκατέρωθεν της κεντρικής εισόδου επαγγελματικού κτηρίου. Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αχιλλέως 2-4 και της πλατείας Καραϊσκάκη στο Μεταξουργείο του Δήμου Αθηναίων. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 770,9 τ.μ. Το ένα κατάστημα έχει πρόσοψη και είσοδο επί της οδού Αχιλλέως 2-4 και, επί του παρόντος, είναι κενό (η τελευταία χρήση του ήταν τραπεζικό κατάστημα). Το άλλο κατάστημα έχει πρόσοψη και είσοδο επί της πλατείας Καραϊσκάκη και από την 28.03.2012 ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €110,0 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Την 06.04.2016, η Εταιρία σύναψε με τον κ. Ιωάννη Πικινάκη σύμβαση μίσθωσης χώρων που βρίσκονται στο εν λόγω ακίνητο (υπόγειο (190,50 τ.μ.), ισόγειο (190,50 τ.μ.) και πατάρι), οι οποίοι θα χρησιμοποιηθούν ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (παροχή γευμάτων, εργαστήριο ζαχαροπλαστικής) με ημερομηνία έναρξης την 06.04.2016 και λήξης την 05.04.2028. Το μηνιαίο μίσθωμα (ύψους €2.500,00) συμφωνήθηκε να καταβάλλεται από 06.06.2016.

Έτος Κατασκευής	1963
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€1.736 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας Μ.Ε.Ε. (σε τ.μ.)	29.12.2014 1.069,0
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€110,0 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	43%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

11. Οδός Ανδρέα Κάλβου 23 (πρώην Βασ. Κων/νου 21), Νέα Ιωνία – Κατάστημα και χώροι γραφείων

Πρόκειται για αυτοτελές κτήριο, συνολικού εμβαδού 880,7 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Ανδρέα Κάλβου 23 (πρώην Βασ. Κων/νου 21), του Δήμου Νέας Ιωνίας στην Αττική. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 359,7 τ.μ. Το κτήριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, Α' όροφο και Β' όροφο. Το υπόγειο και το ισόγειο λειτουργούν ως τραπεζικό κατάστημα και οι Α' και Β' όροφοι ως γραφεία.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €148,5 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των

κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Έτος Κατασκευής	1989
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€2.071 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.12.2014
M.E.E. (σε τ.μ.)	880,7
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€148,5 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

12. Οδός Ηπείρου, Ιάσωνος και Παύλου Μελά, Βόλος – Κατάστημα

Πρόκειται για διώροφο επαγγελματικό κτήριο, συνολικού εμβαδού 1.289,5, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Ιάσωνος, Ηπείρου και Παύλου Μελά του Δήμου Βόλου στη Μαγνησία. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 548,4 τ.μ. Το κτήριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, Α' όροφο και έχει υπόλοιπο δόμησης. Κατά τη χρήση 2015, το ισόγειο λειτουργούσε ως τραπεζικό κατάστημα και ο Α' όροφος ως γραφεία. Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Alpha Bank εξετάζει το ενδεχόμενο υπομίσθωσης. Σημειώνεται ότι η Εταιρία εξακολουθεί να λαμβάνει τα μισθώματα από το μισθωτή.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €296,9 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Έτος Κατασκευής	1958
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€3.592 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	Ιούνιος 2014
M.E.E. (σε τ.μ.)	1.289,5
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€296,9 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

13. Οδός Πολυχρονίου Κωνσταντά 48 και Γερ. Λύχνου, Κέρκυρα – Κατάστημα

Πρόκειται για τετραώροφο κτήριο, συνολικού εμβαδού 633,5 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Πολυχρόνη Κωνσταντά 48 και Γερ. Λύχνου του Δήμου Κερκυραίων. Το εν λόγω κτήριο κατασκευάστηκε το 1925 και ανακαινίστηκε πλήρως το 2003. Το οικοπέδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 968,5 τ.μ. Το κτήριο αποτελείται από ισόγειο, τρεις (3) ορόφους και έχει υπόλοιπο δόμησης.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €66,1 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων. Έως τον Νοέμβριο του 2015 το ισόγειο λειτουργούσε ως τραπεζικό κατάστημα και ο Α' όροφος ως γραφεία, ενώ οι Β' και Γ' όροφοι ήταν και παραμένουν κενοί. Σημειώνεται ότι, η Εταιρία εξακολουθεί να λαμβάνει τα μισθώματα από το μισθωτή ο οποίος εξετάζει το ενδεχόμενο υπομίσθωσης.

Επίσης, ο υπαίθριος χώρος δίπλα στο κτήριο, συνολικού εμβαδού 800 τ.μ., λειτουργεί ως χώρος στάθμευσης, ο οποίος μισθώνεται από το Δημήτριο Μουλινό με ετησιοποιημένο μίσθωμα €26,6 χιλ., δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 10.11.2012 και λήξης την 09.11.2017.

Έτος Κατασκευής	1925
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€2.076 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	Ιούνιος 2014
M.E.E. (σε τ.μ.)	633,5
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€92,7 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	47%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

14. Οδός 25ης Αυγούστου 66 και Αρκολέοντος, Κρήτη – Κατάστημα

Πρόκειται για κτήριο το οποίο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο, συνολικού εμβαδού 3.076,0 τ.μ., και βρίσκεται επί των οδών 25^{ης} Αυγούστου 66 και Αρκολέοντος, του Δήμου Ηρακλείου στην Κρήτη. Το οικοπέδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο, έχει συνολικό εμβαδόν 767,3 τ.μ. Το κτήριο αποτελείται από υπόγειο δύο (2) επιπέδων, ημιυπόγειο, ισόγειο και δύο (2) ορόφους.

Από την 28.03.2012, το ακίνητο ήταν μισθωμένο στην Εμπορική Τράπεζα δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για είκοσι (20) χρόνια και δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες. Μετά την απορρόφηση της εν λόγω τράπεζας από την Alpha Bank στις 28.06.2013, μισθωτής είναι η Alpha Bank με ετησιοποιημένο μίσθωμα €1.033,7 χιλ. Η Alpha Bank επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων. Σημειώνεται ότι από την 14.12.2015 έχει υπογραφεί υπομίσθωση

μεταξύ της Alpha Bank, της Εταιρίας και της εταιρίας H&M Hennes & Mauritz A.E., και το κτίριο θα στεγάσει εμπορικό κατάστημα της τελευταίας.

Έτος Κατασκευής	1929
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€12.444 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας Μ.Ε.Ε. (σε τ.μ.)	Ιούνιος 2014 3.076,0
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€1.033,7 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

15. Στην συμβολή των οδών Κύμης και Επταλόφου, Αχαρνές - Εμπορικά καταστήματα και Ι.Κ.Α.

Πρόκειται για κτήριο, συνολικού εμβαδού 4.009,6 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην συμβολή της Λεωφ. Κύμης με την οδό Επταλόφου του Δήμου Αχαρνών στην Αττική. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο έχει συνολικό εμβαδόν 4.535,0 τ.μ. Το κτήριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και δύο ορόφους και στεγάζει υπηρεσίες του Ιδρύματος Κοινωνικών Ασφαλίσεων (εφεξής Ι.Κ.Α.) και άλλα εμπορικά καταστήματα.

Η Εταιρία απέκτησε το ακίνητο από την εταιρία «ΦΑΡΜΑΠΛΑΣΤ Α.Β.Ε.Ε.». Η τελευταία το είχε εκμισθώσει δυνάμει των κατωτέρω αναφερόμενων συμβάσεων μίσθωσης στο Ι.Κ.Α. και τα λοιπά εμπορικά καταστήματα, αντίστοιχα. Ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης του ακινήτου, η Εταιρία υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των κατωτέρω αναφερόμενων μισθωτικών σχέσεων.

Το υπόγειο (203,0 τ.μ.), χώροι του ισογείου (82,6 τ.μ.) και οι Α' και Β' όροφοι (1.186,8 τ.μ. και 1.263,7 τ.μ., αντίστοιχα) είναι μισθωμένοι στο Ι.Κ.Α., με ετησιοποιημένο μίσθωμα €293,2 χιλ., δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.10.2008 και λήξης την 30.09.2017, με δικαίωμα παράτασης μέχρι 3 έτη.

Επιπλέον, κατά τη διάρκεια της χρήσης 2015, η Εταιρία λάμβανε μισθώματα από τους εξής:

- Από τον κ. Νικόλαο Αναστασόπουλο, ο οποίος μίσθωνε κατάστημα (92,2 τμ.) το οποίο λειτουργούσε ως χώρος εστίασης, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €12 χιλ., δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 08.04.2014 και λήξης την 07.04.2020.
- Από τον κ. Αδαμόπουλο Γεώργιο, ο οποίος μίσθωνε κατάστημα (158,3 τ.μ.) το οποίο λειτουργούσε ως καφέ-αναψυκτήριο, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €18 χιλ., δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 18.12.2014 και λήξης την 18.12.2017.
- Από την εταιρία Γιακουμέλος Απόστολος και Σια Ο.Ε., η οποία μίσθωνε κατάστημα (100,0 τ.μ.) το οποίο περιλαμβάνει πατάρι (25,0 τ.μ.), και το οποίο λειτουργούσε ως κατάστημα οπτικών, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €18 χιλ., δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 14.07.2009 και διάρκειας εννέα ετών, πλέον τριών ετών, ήτοι έως την 13.07.2021.
- Από τον κ. Δημήτριο Φραγκαλιώτη, ο οποίος μίσθωνε κατάστημα (270,0 τ.μ.) το οποίο λειτουργούσε ως χώρος παροχής υπηρεσιών υγείας, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €42 χιλ., δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 15.04.2013 και λήξης την 15.04.2022.

- Από την κα Αδαμοπούλου – Κωστάκη Ιωάννα, η οποία μίσθωνε κατάστημα (201,6 τ.μ.) το οποίο λειτουργούσε ως φαρμακείο, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €24 χιλ., δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 18.12.2014 και λήξης την 18.12.2017.

Ωστόσο, σημειώνεται ότι, η Εταιρία έχει προβεί σε δικαστικές ενέργειες κατά των μισθωτών δύο καταστημάτων, που βρίσκονται στο εν λόγω ακίνητο, ενώ η Εταιρία και μισθωτής καταστήματος, την 18.12.2015, προχώρησαν σε λύση της μισθωτικής σύμβασης, ωστόσο ο μισθωτής κατέβαλε κανονικά το μίσθωμα του Δεκεμβρίου του 2015. Την 31.12.2015 υπήρχαν τρία κενά καταστήματα στο ισόγειο του κτηρίου συνολικού εμβαδού 493,1 τ.μ..

Την 04.04.2016, η Εταιρία σύναψε με τον κ. Γεράσιμο Τσίντζο σύμβαση μίσθωσης καταστήματος (67,72 τ.μ.), που βρίσκεται στο εν λόγω ακίνητο, το οποίο θα χρησιμοποιηθεί ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ημερομηνία έναρξης την 01.04.2016 και λήξης την 31.03.2024. Το μηνιαίο μίσθωμα (ύψους €474,00) συμφωνήθηκε να καταβάλλεται από 01.07.2016.

Όλοι οι μισθωτές, πλην του Ι.Κ.Α., επιβαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%). Το σύνολο των μισθωτών βαρύνονται με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ και του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας) που σχετίζονται με τα ακίνητα, καθώς επίσης ευθύνονται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Έτος Κατασκευής	1981
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€3.440 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	08.07.2015
Μ.Ε.Ε. (σε τ.μ.)	3.709,3
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	24,1% (καταστήματα), 75,9% (γραφεία-Ι.Κ.Α.)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€407,2 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	6
Ποσοστό πληρότητας	88%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

16. Λεωφ. Χατζηκυριακού 24 και Φλέσσα, Πειραιάς – Κατάστημα

Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και μια θέση στάθμευσης, συνολικού εμβαδού 576,9 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφ. Χατζηκυριακού 24 και Φλέσσα του Δήμου Πειραιά. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο έχει συνολικό εμβαδόν 1.840,3 τ.μ.

Η Εταιρία απέκτησε το ακίνητο από την εταιρία «Γ.Ε.Κ-ΤΕΡΝΑ Α.Ε. – ΤΕΡΝΑ Α.Ε. Ο.Ε.». Η τελευταία το είχε εκμισθώσει δυνάμει της από 01.02.2012 σύμβασης μίσθωσης στην εταιρία «Ι. & Σ. Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε». Ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης του ακινήτου, η Εταιρία υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ανωτέρω μισθωτικής σχέσης. Η ανωτέρω μίσθωση έχει ετησιοποιημένο μίσθωμα €174 χιλ, ημερομηνία έναρξης την 01.02.2012 και ημερομηνία λήξης την 31.12.2018, με δυνατότητα μονομερούς εκ μέρους της μισθώτριας παράτασης της διάρκειας της για μία τετραετία.

Η μισθώτρια επιβαρύνεται με το Φ.Π.Α και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ και του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Η μισθώτρια ευθύνεται, επίσης, για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης και απώλειας μισθωμάτων.

Έτος Κατασκευής	2000
Εκτιμηθείσα Αξία (ανεξάρτητου εκτιμητή)	€1.865 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	08.07.2015
M.E.E. (σε τ.μ.)	576,9
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (κατάστημα)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€173,7 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

17. Βασ. Γεωργίου Β' 12 & Ρηγίλλης, Αθήνα - Γραφεία

Πρόκειται για διαμέρισμα του Α' ορόφου συνολικού εμβαδού 349,4 τ.μ. με αποκλειστική χρήση αποθήκης του υπογείου ορόφου εμβαδού 10.τ.μ., το οποίο βρίσκεται εντός εξαώροφου κτιρίου. Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης του Δήμου Αθηναίων. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτήριο έχει συνολικό εμβαδόν 444,9 τ.μ.

Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το διαμέρισμα είναι κενό. Η Εταιρία διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης.

Έτος Κατασκευής	1961
Εκτιμηθείσα Αξία (τιμή αγοράς)	€1.256 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	18.12.2015
M.E.E. (σε τ.μ.)	349,4
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα μισθώματα	€0 χιλ.
Αριθμός μισθωτών	0
Ποσοστό πληρότητας	0%

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική έκθεση εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρίας ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

Η Εταιρία βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.8.7.3 Βασικοί Μισθωτές των Ακινήτων της Εταιρίας της 31.12.2015

Την 31.12.2015, 85,8% του συνολικού ετησιοποιημένου μισθώματος προήλθε από την Alpha Bank. Το υπόλοιπο 14,2% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από λοιπούς μισθωτές, μεταξύ των οποίων είναι η εταιρία Ι & Σ Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε. και το Ι.Κ.Α..

Η Alpha Bank είναι ένα από τα μεγαλύτερα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα με εγχώριο δίκτυο 609 καταστημάτων και δραστηριοποίηση σε 7 χώρες, απασχολώντας 14.779 εργαζόμενους το 2015. Την 31.12.2015 το συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα από τις μισθώσεις που έχει η Εταιρία με την Alpha Bank

ανήλθε σε €3.782,9 χιλ. Σημειώνεται ότι, οι συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρίας με την Alpha Bank λήγουν το 2032 και περιλαμβάνουν δικαίωμα παράτασης για δύο εξαετίες.

Για περισσότερες πληροφορίες επί των παραπάνω συμφωνιών μίσθωσης βλ. ενότητα 3.9 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Την 31.12.2015, τα ετησιοποιημένα μισθώματα που προήλθαν από τους βασικούς μισθωτές, ήτοι την Alpha Bank, την εταιρία Ι & Σ Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε. και το Ι.Κ.Α. (εφεξής οι «Βασικοί Μισθωτές»), ανήλθαν σε €4.249,8 χιλ.. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει πληροφορίες για τους Βασικούς Μισθωτές της Εταιρίας:

Βασικός Μισθωτής	Αριθμός μισθωμένων ακινήτων	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% Μ.Ε.Ε.	Σύνολο ετησιοποιημένου μισθώματος (σε χιλ.)	% ετησιοποιημένου μισθώματος
ALPHA BANK ⁽¹⁾	14	14.581,6	74,0%	3.782,9	85,8%
ΙΚΑ	1	2.669,4	13,5%	293,2	6,7%
Ι & Σ Σκλαβενίτης	1	576,9	2,9%	173,7	3,9%
Σύνολο	16	17.827,9	90,4%	4.249,8	96,4%

(1): Περιλαμβάνονται κατάστημα που υπομισθώνονται από την PUBLIC - Retail World Α.Ε. και την H&M Hennes & Mauritz AB.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το έτος λήξης των μισθώσεων (με την παραδοχή ότι όλοι οι μισθωτές θα εξασκήσουν το δικαίωμα λύσης της μίσθωσής τους).

Έτος Λήξης Μισθώματος	% επί του ετησιοποιημένου μισθώματος
2017	1,6%
2018	10,6%
2020	0,3%
2021	0,4%
2022	1,0%
2026	0,4%
2032	85,8%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει στοιχείων με ημερομηνία 31.12.2015, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

Δεν υπάρχουν μισθώσεις που λήγουν μέσα στη χρήση 2016. Σημειώνεται ότι η Εταιρία έχει προβεί σε δικαστικές ενέργειες κατά των μισθωτών δύο (2) καταστημάτων που βρίσκονται στο ακίνητο στη συμβολή των οδών Κύμης και Επταλόφου, στο Δήμο Αχαρνών, ενώ η Εταιρία και μισθωτής καταστήματος του εν λόγω ακινήτου, την 08.12.2015, προχώρησαν σε λύση της μισθωτικής σύμβασης, ωστόσο ο μισθωτής κατέβαλε το μίσθωμα του Δεκεμβρίου του 2015.

Την 31.12.2015, το 85,8% του συνολικού ετησιοποιημένου μισθώματος προέρχεται από την Alpha Bank και αφορά σε μισθώσεις όπου η μισθώτρια έχει παραιτηθεί από το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης για τα πρώτα 15 έτη.

Ο μέσος όρος χρονικής διάρκειας μίσθωσης των ακινήτων σύμφωνα με τις συμβάσεις που έχουν συναφθεί ανέρχεται σε 15 έτη (εξαιρουμένων των παρατάσεων που δικαιούνται κάποιοι μισθωτές, εφόσον συμφωνηθεί με την Εταιρία).

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τα ετήσια ποσοστά αναπροσαρμογής των μισθώσεων της Εταιρίας:

	Αριθμός Μισθώσεων	Ετησιοποιημένο μίσθωμα (σε χιλ. €)	% επί του ετησιοποιημένου μισθώματος
3,5% < ΔTK+1% < 6,0%	14	3.782,9	85,8%
ΔTK+1%	2	43,4	1,0%
Χωρίς αναπροσαρμογή	7	580,9	13,2%
	23	4.407,2	100,0%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία θάσει στοιχείων με ημερομηνία 31.12.2015, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

Κατά την 31.12.2015, το 86% περίπου των μισθωτικών συμβάσεων αποτελεί «triple net» μισθώσεις, σύμφωνα με τις οποίες ο εκμισθωτής αναλαμβάνει το φόρο ακίνητης περιουσίας, ενώ ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για την ασφάλιση και τη συντήρηση του ακινήτου. Για τις υπόλοιπες μισθωτικές συμβάσεις, η Εταιρία είναι υπεύθυνη για έξοδα όπως ασφάλιση, τακτική ή έκτακτη συντήρηση και φόρο και τέλη ακίνητης περιουσίας.

3.8.7.4 Εμπράγματα Βάρη - Εμπράγματα Εξασφαλίσεις

Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, επί των 14 εμπορικών ακινήτων που απέκτησε η Εταιρία από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος, νυν Alpha Bank, έχει εγγραφεί κατά της Εταιρίας υποθήκη δυνάμει του υπ' αριθμ. 26230/22.05.2012 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαριάνθης Ασημακοπούλου – Ζερβού για ποσό €31.500 χιλ. εγγραφείσα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία – Κτηματολογικά Γραφεία των ως άνω ακινήτων, προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η Εταιρία υπολοίπου ύψους €30.691 χιλ. την 31.12.2015. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των εν λόγω 14 ακινήτων ανέρχεται σε €47.852 χιλ. την 31.12.2015.

Επιπλέον, προς εξασφάλιση του ως άνω ομολογιακού δανείου, που έχει εκδώσει η Εταιρία, έχουν συναφθεί:

1. η από 09.05.2012 σύμβαση ενεχυρίασης απαιτήσεων από μισθώματα μεταξύ της Εμπορικής Τράπεζας, νυν Alpha Bank, και της Εταιρίας, δυνάμει της οποίας η Εταιρία έχει εκχωρήσει λόγω ενεχύρου τις απαιτήσεις από τα μισθώματα των 14 εμπορικών ακινήτων που είναι μισθωμένα στην Εμπορική Τράπεζα, νυν Alpha Bank, σύμφωνα με τις από 28.03.2012 συμβάσεις μίσθωσης, και
2. η από 16.07.2012 σύμβαση εκχώρησης και ενεχυρίασης κατάθεσης μεταξύ της Εμπορικής Τράπεζας, νυν Alpha Bank και της Εταιρίας, δυνάμει της οποίας η Εταιρία έχει εκχωρήσει λόγω ενεχύρου την απαίτηση που απορρέει από το λογαριασμό κατάθεσης των μισθωμάτων των 14 εμπορικών ακινήτων που είναι μισθωμένα στην Εμπορική Τράπεζα, νυν Alpha Bank, σύμφωνα με τις από 28.03.2012 συμβάσεις μίσθωσης.

Επιπλέον, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, επί του ακινήτου που απέκτησε η Εταιρία την 12.07.2016 από την εταιρία «Βιομηχανική και Εμπορική Επιχείρηση Κρήτης Ανώνυμη Εταιρία», έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης δυνάμει την υπ' αριθμ. 2583/2745/2010 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου για ποσό €4.500.000 εγγραφείσα στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο Ηρακλείου, προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η εταιρία «Βιομηχανική και Εμπορική Επιχείρηση Κρήτης Ανώνυμη Εταιρία», το κεφάλαιο του οποίου ανέρχονταν σε €2.527 χιλ. την 08.06.2016.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 65.573/12.07.2016 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ως άνω ακινήτου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βαρβάρας Ανδρέα Σγούρα, μετά την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του πιστούμενου τιμήματος για το ως άνω ακίνητο (ύψους €2,6 εκ.), η εν λόγω προσημείωση υποθήκης θα εξαλειφθεί με επιμέλεια της Εταιρίας και της εταιρίας «Βιομηχανική και Εμπορική Επιχείρηση Κρήτης Ανώνυμη Εταιρία». Περαιτέρω, σύμφωνα με το ως άνω συμβόλαιο αγοραπωλησίας, η Εταιρία, προς εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος (ύψους €2.600 χιλ.), έδωσε στην πωλήτρια εταιρία το δικαίωμα εγγραφής δεύτερης

(B) προσημείωσης υποθήκης ή υποθήκης, με έξοδα της Εταιρίας, επιφυλασσόμενης της πρώτης (A) υποθήκης ή προσημείωσης υπέρ της τράπεζας που θα χορηγήσει δάνειο για την εξόφληση του πιστούμενου τιμήματος. Τέλος, το ως άνω συμβόλαιο αγοραπωλησίας προβλέπει ότι, μέχρι την ολική εξόφληση του τιμήματος, η Εταιρία δεν έχει δικαίωμα να πωλήσει ή γενικά να διαθέσει τις πωλούμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες του ως άνω ακινήτου ή και να τις επιβαρύνει με οποιοδήποτε εμπράγματο βάρος, εκτός από τις ανωτέρω υποθήκες ή προσημειώσεις υπέρ της τράπεζας που θα χορηγήσει το δάνειο για την εξόφληση του πιστούμενου τιμήματος ή και της πωλήτριας εταιρίας.

Ως προς τα υπόλοιπα ακίνητα και λοιπά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας, δεν υφίστανται άλλα, πλην των αναφερόμενων στην ενότητα 3.9.2 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου, εμπράγματα βάρη / περιορισμοί στην ιδιοκτησία ή τη μεταβίβαση ή άλλες επιβαρύνσεις.

3.8.7.5 Θεματοφυλακή

Η Εταιρία, έχει συνάψει με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. την από 18.12.2015 σύμβαση υπηρεσιών θεματοφυλακής, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στο Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π και το ν. 4209/2013, ως ισχύουν.

3.9 Σημαντικές Συμβάσεις

3.9.1 Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων

Η Εταιρία, στο πλαίσιο της δραστηριότητας της, συνάπτει ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης των ακινήτων της. Στην ενότητα 3.9.8.1 «Ανάλυση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας» του Ενημερωτικού Δελτίου παρατίθενται η επωνυμία του μισθωτή, η διάρκεια μίσθωσης και το ετησιοποιημένο μίσθωμα (υπολογιζόμενο την 31.12.2015) για κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας.

Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης με την Alpha Bank

Επισκόπηση

Η Εταιρία έχει συνάψει τα από 28 Μαρτίου 2012 ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης με την Εμπορική Τράπεζα, νυν Alpha Bank. Τα ως άνω ιδιωτικά συμφωνητικά αφορούν χαρτοφυλάκιο 14 εμπορικών ακινήτων συνολικής επιφάνειας 14.779 τ.μ.

Μίσθωμα

Το μίσθωμα, σύμφωνα με τα ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης για τα εν λόγω 14 ακίνητα, καταβάλλεται σε μηνιαία βάση και ανήλθε συνολικά μηνιαίως στο ποσό των €315 χιλ. την 31.12.2015. Το μηνιαίο μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το 100% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους συν 1%. Σημειώνεται ότι μηδενική ή αρνητική μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή δε λαμβάνεται υπόψη, ενώ η διαφορά της αναπροσαρμογής του μισθώματος από μισθωτικό χρόνο σε μισθωτικό χρόνο δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 3,5% και μεγαλύτερη του 6%. Το τέλος χαρτοσήμου επί των ως άνω μισθωμάτων καταβάλλεται από την Alpha Bank (ύψους 3,6% ως ισχύει την 31.12.2015).

Επιπλέον, στους όρους των εν λόγω ιδιωτικών συμφωνητικών περιλαμβάνεται η παραίτηση της Alpha Bank από το δικαίωμά της να ζητήσει μείωση του μισθώματος για οποιαδήποτε αιτία (περιλαμβανομένης της απρόοπτης μεταβολής συνθηκών) και εξασφάλιση της τήρησης των όρων που προβλέπονται στα εν λόγω ιδιωτικά συμφωνητικά με πρόβλεψη ποινικής ρήτρας, σύμφωνα με την οποία σε περίπτωση που

μεταγενέστερος νόμος δώσει το δικαίωμα στην Alpha Bank να ζητήσει μείωση του μισθώματος και αυτή θελήσει να ασκήσει το δικαίωμα αυτό, τότε θα υποχρεωθεί να καταβάλει στην Εταιρία ως ποινική ρήτρα τη διαφορά που θα προκύπτει μεταξύ του συμφωνημένου με το ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώματος και του νέου μειωμένου μισθώματος για τα επόμενα έτη της μίσθωσης μέχρι τη λήξη της 15ετίας.

Η Alpha Bank απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος και των λοιπών επιβαρύνσεων εάν λόγω υπαιτιότητας της Εταιρίας δεν μπορεί να κάνει χρήση του μισθίου. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει η Alpha Bank να ενημερώσει εγγράφως την Εταιρία για την παρεμπόδιση της χρήσης και τους ακριβείς λόγους στους οποίους οφείλεται και η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αποκαταστήσει το γεγονός σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή της ως άνω έγγραφης ενημέρωσης. Άπρακτη παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας γεννά στην Alpha Bank το δικαίωμα μη καταβολής του μισθώματος, μέχρι της αποκατάστασης του δικαιώματος χρήσης που δεν μπορεί να υπερβαίνει τους 3 μήνες από την έγγραφη ενημέρωση. Τυχόν άπρακτη παρέλευση του διαστήματος των τριών (3) μηνών παρέχει στην Alpha Bank τη δυνατότητα να αποκαταστήσει το μίσθιο ώστε να είναι δυνατή η χρήση του από αυτήν και εφόσον είναι δυνατή η αποκατάσταση αυτή, ενώ τα αντίστοιχα έξοδα βαρύνουν την Εταιρία.

Έξοδα - Φόροι

Η Alpha Bank καταβάλλει όλες τις δαπάνες που, είτε από νόμο είτε από έθιμο, βαρύνουν τη μισθώτρια ή προκύπτουν από τη μίσθωση, εκτός από τους φόρους και τις εισφορές που επιβάλλονται και σχετίζονται με την κυριότητα των εν λόγω ακινήτων, όπως ο φόρος ακίνητης περιουσίας (νυν, Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)) και το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ).

Ασφάλιση

Η Alpha Bank επιβαρύνεται με όλες τις δαπάνες ασφάλισης των 14 ακινήτων που μισθώνει. Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια που καλύπτουν τα ακίνητα αυτά πρέπει να είναι σύμφωνα με τις διατάξεις της απόφασης υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ως προς τη συμμόρφωση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρίας με την ως άνω απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς βλ. ενότητα 3.9.3. «Λοιπές Συμβάσεις – Ασφαλιστικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σε περίπτωση ολικής ή μερικής καταστροφής ή κατάρρευσης του μισθίου, η Εταιρία θα έχει την υποχρέωση να ανακατασκευάσει το μίσθιο με το προϊόν της ασφαλιστικής αποζημίωσης μέσα σε χρόνο που θα συμφωνηθεί μεταξύ των μερών και θα πιστοποιηθεί από ανεξάρτητο μηχανικό που θα έχουν επιλέξει από κοινού τα συμβαλλόμενα μέρη, ανάλογα με την έκταση των ζημιών. Για το διάστημα αυτό η Alpha Bank θα δικαιούται να εισπράττει για λογαριασμό της Εταιρίας από την ασφαλιστική εταιρία την αποζημίωση μισθωμάτων. Θα αναστέλλεται δε ισόχρονα και ο χρόνος της μίσθωσης.

Συντήρηση – Μετατροπές

Η Alpha Bank καλύπτει τις τακτικές και τις έκτακτες δαπάνες συντήρησης, ενώ η Εταιρία καλύπτει τις δαπάνες για τις ζημιές που συνδέονται με τη στατική επάρκεια ή/και τη δομή του κτιρίου. Σε περίπτωση που η Alpha Bank εκτελέσει μετατροπές, προσθήκες και εν γένει τροποποιήσεις των ακινήτων που μισθώνει, τα εν λόγω έργα θα εκτελούνται με έξοδα της Alpha Bank και, εφόσον οι μεταβολές του μισθίου ακινήτου ενδέχεται να επηρεάσουν τη στατική ικανότητα του κτιρίου, μετά από έγγραφη συναίνεση της Εταιρίας.

Διάρκεια

Οι συμβάσεις μίσθωσης με την Alpha Bank έχουν εικοσαετή διάρκεια, ήτοι έως την 27.03.2032, και η Alpha Bank έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση, κατόπιν έγγραφης συμφωνίας με την Εταιρία, για δύο εξαετίες.

Δυνάμει των από 28.03.2012 ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης και των από 29.03.2012 ιδιωτικών συμφωνητικών παραιτήσεως από δικαιώματα καταγγελίας, η Alpha Bank έχει παραιτηθεί από το δικαίωμα να καταγγείλει τις μισθώσεις για οποιονδήποτε λόγο, για τα πρώτα 15 χρόνια από την έναρξη των μισθώσεων, ήτοι μέχρι την 27.03.2027.

Σε περίπτωση που μεταγενέστερη αλλαγή στη νομοθεσία δώσει το δικαίωμα στην Alpha Bank να καταγγείλει τα εν λόγω ιδιωτικά συμφωνητικά και αυτή θελήσει να ασκήσει το δικαίωμα αυτό τότε θα υποχρεωθεί να καταβάλει ως ποινική ρήτρα στην Εταιρία το υπόλοιπο των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της 15ετούς παραίτησής της από την καταγγελία των μισθώσεων.

Μετά την παρέλευση του 15ου έτους της διάρκειας της μίσθωσης, η Alpha Bank θα δικαιούται να καταγγείλει τις μισθώσεις με μονομερή δήλωση κοινοποιούμενη με δικαστικό επιμελητή στην Εταιρία. Τα αποτελέσματα της καταγγελίας θα επέρχονται έξι (6) μήνες μετά την νόμιμη επίδοση της ως άνω δήλωσης στην Εταιρία.

Γεγονότα Καταγγελίας και Ποινικές Ρήτρες

Η Εταιρία δύναται να καταγγείλει τα ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης με την Alpha Bank στις κατωτέρω περιπτώσεις:

- (i) Καθυστέρηση πληρωμής του οφειλόμενου μισθώματος.
- (ii) Καθυστέρηση όλων γενικώς των δαπανών που βαρύνουν τη μισθώτρια.

Σε περίπτωση επέλευσης οποιουδήποτε από τους παραπάνω λόγους, η Εταιρία δικαιούται να συμψηφίσει κάθε ληξιπρόθεσμη απαίτησή της έναντι της Alpha Bank από οποιαδήποτε αιτία.

Δυνάμει των από 28.03.2012 ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης και των από 29.03.2012 ιδιωτικών συμφωνητικών παραιτήσεως από δικαιώματα καταγγελίας η Εταιρία παραιτήθηκε του δικαιώματος καταγγελίας της μίσθωσης για ανοικοδόμηση, ιδιόχρηση ή οποιαδήποτε άλλη αιτία προβλέπει ο νόμος ή τυχόν προβλέψει για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Σε περίπτωση παραβίασης του σχετικού όρου, η Εταιρία, εκτός των οριζόμενων από το νόμο, οφείλει ως ποινική ρήτρα ποσό ίσο με τα μισθώματα που αναλογούν στην υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης. Η κατάπτωση της ποινικής ρήτρας δεν συνεπάγεται την κατάπτωση του δικαιώματος της Alpha Bank να παραμείνει στο μίσθιο.

Σε περίπτωση αναστολής της μίσθωσης λόγω ολικής ή μερικής καταστροφής ή κατάρρευσης του μισθίου και ανακατασκευής αυτού από την Εταιρία, εάν η Εταιρία δεν παραδώσει το μίσθιο στην Alpha Bank εντός 30 ημερών από την εκπνοή της συμφωνηθείσας προθεσμίας, η Alpha Bank θα έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση και η Εταιρία θα έχει την υποχρέωση να αποκαταστήσει κάθε θετική ζημία της Alpha Bank.

Υπεκμίσθωση – Παραχώρηση χρήσης

Η Alpha Bank έχει δικαίωμα να υπεκμισθώσει ή να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου σε τρίτο, μερικά ή ολικά, με ή άνευ ανταλλάγματος, κατόπιν έγγραφης ενημέρωσης απευθυνόμενης προς την Εταιρία υπό την προϋπόθεση ότι η χρήση θα παραμείνει εμπορική και δεν θα μειώνει την εμπορική αξία του ακινήτου. Στις παραπάνω περιπτώσεις (υπομίσθωση / παραχώρηση χρήσης) η Alpha Bank θα συνεχίσει να ευθύνεται και θα παραμείνει εις ολόκληρο υπόχρητη έναντι της Εταιρίας, μετά των διαδόχων εταιριών ως προς την τήρηση των όρων της μισθώσεως. Η Εταιρία δεν δύναται να αντιταχθεί ή να προβάλει αντιρρήσεις.

Δικαιώματα Πρώτης Προτίμησης

Επιπλέον σημειώνεται ότι, οποτεδήποτε αποφασίσει η Εταιρία την εκποίηση ενός ή περισσότερων ακινήτων που μισθώνονται στην Alpha Bank, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να την ειδοποιήσει προηγουμένως αναφέροντας τον υποψήφιο αγοραστή, το προσφερόμενο τίμημα και τους λοιπούς βασικούς όρους της πώλησης, προκειμένου αυτή να εξετάσει το ενδεχόμενο αγοράς τους. Σε περίπτωση που η Alpha Bank απαντήσει θετικά, τότε μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την περιέλευση της απάντησής της, η Εταιρία θα είναι υποχρεωμένη να πωλήσει το ακίνητο (ή τα ακίνητα) στην Alpha Bank σε τιμή όχι υψηλότερη από την τιμή που της προσφέρεται από τον τρίτο υποψήφιο αγοραστή για το εν λόγω ακίνητο (ή για τα εν λόγω ακίνητα). Σε περίπτωση που η Alpha Bank απαντήσει αρνητικά ή παρέλθει άπρακτη η προθεσμία των τριάντα (30) ημερών από την ειδοποίηση, η Εταιρία μπορεί να προχωρήσει στην πώληση στον τρίτο σε τιμή όμως όχι χαμηλότερη από την τιμή που προσέφερε στην Alpha Bank και μέσα σε προθεσμία ενενήντα (90) ημερών από την απάντηση της Alpha Bank, άλλως μετά την άπρακτη παρέλευση της εν λόγω προθεσμίας, θα υποχρεούται και πάλι σε περίπτωση εκποίησης του εν λόγω ακινήτου (ή των εν λόγω ακινήτων) να προσφέρει το ακίνητο (ή τα ακίνητα) πρώτα στην Alpha Bank κατά τα ανωτέρω.

Αντίστοιχο δικαίωμα πρώτης προτίμησης, και με τους ίδιους όρους και προθεσμίες που προβλέπονται ανωτέρω, παρέχεται υπέρ της Alpha Bank σε περίπτωση που η Εταιρία αποφασίσει να κάνει χρήση τυχόν «δικαιώματος υψούν» ανεγείροντας επιπλέον ορόφους σε οποιοδήποτε από τα ακίνητα που εκμισθώνει στην Alpha Bank ή προβεί σε κάλυψη του υπολοίπου συντελεστή δόμησης των οικοπέδων στα οποία βρίσκονται τα ακίνητα που εκμισθώνει στην Alpha Bank και αποφασίσει να εκμισθώσει οποιοδήποτε νέο τμήμα των ως άνω ακινήτων.

Σε περίπτωση που η Εταιρία ασκήσει το δικαίωμα να τοποθετεί διαφημιστικές πινακίδες/επιγραφές τρίτων στην ταράτσα του μισθίου, εφόσον δεν υπάρχουν/δεν χρησιμοποιούνται από την Alpha Bank δικές της επιγραφές ή των εταιριών του ομίλου στον οποίο ανήκει, θα πρέπει να απευθυνθεί πρώτα στην Alpha Bank, η οποία διατηρεί το δικαίωμα πρώτης άρνησης και της τελικής έγκρισής της προς τοποθέτηση επιγραφής/πινακίδας εντός προθεσμίας 30 ημερών από την ειδοποίηση.

Χρήση

Τα ακίνητα θα χρησιμοποιηθούν ως κτίρια γραφείων ή τραπεζικά καταστήματα της Alpha Bank (ή οτιδήποτε άλλο υπάρχει κατά την έναρξη της μίσθωσης στα ακίνητα) και γενικά για κάθε χρήση σχετική με την ανωτέρω λειτουργία και την εξυπηρέτηση του σκοπού της ίδιας, του ομίλου στον οποίο ανήκει ή εταιριών συμμετοχής ή ελεγχόμενων από αυτήν ή ακόμη και τρίτου μέρους-συμβαλλόμενου (π.χ. υπομισθωτή) ως προς την σύμβαση, με ενημέρωση της Εταιρίας. Επιτρέπεται η μετατροπή της χρήσεως του μισθίου κατόπιν προηγούμενης έγγραφης έγκρισης της Εταιρίας, η οποία θα αφορά το ότι η χρήση θα παραμείνει εμπορική και η νέα χρήση δε θα μειώνει την εμπορική αξία του ακινήτου.

Λοιποί όροι

Στην περίπτωση μεταβίβασης του μισθίου σε τρίτο, η Εταιρία αναλαμβάνει την υποχρέωση, εάν μεταβιβάσει σε τρίτο την κυριότητα/επικαρπία του μισθίου ή εάν προχωρήσει σε σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος στο όλο, κατά μέρος ή κατά ποσοστό, επί του μισθίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, να ενημερώσει εγγράφως την Alpha Bank σχετικά με τον ενδιαφερόμενο – υποψήφιο αγοραστή και να λάβει την προηγούμενη γραπτή συναίνεσή της. Η Alpha Bank υποχρεούται να απαντήσει εγγράφως στην Εταιρία για την χορήγηση της συναίνεσής της ή ακόμη και για την τυχόν άρνησή της εντός 30 ημερών από της αποδεδειγμένης λήψεως της

ενημέρωσης της Εταιρίας για την πρόθεσή της να πωλήσει το ακίνητο. Άπρακτη πάροδος της ως άνω προθεσμίας θεωρείται σιωπηρή χορήγηση συναίνεσης εκ μέρους της Alpha Bank. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρία υποχρεούται να ενημερώσει τον νέο δικαιούχο για την μίσθωση και να περιλάβει όρο στη σύμβαση που θα καταρτισθεί, σύμφωνα με τον οποίο ο νέος δικαιούχος θα υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της Εταιρίας που πηγάζουν από τη μίσθωση για ολόκληρο το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε ότι θα διαρκέσει η μίσθωση αυτή και για ολόκληρο το χρόνο της τυχόν παράτασής της. Σε αντίθετη περίπτωση η Εταιρία θα οφείλει να αποκαταστήσει κάθε θετική ή αποθετική ζημία της Alpha Bank.

Η Εταιρία δεν δικαιούται να τροποποιήσει τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή/και του κανονισμού πολυκατοικίας χωρίς την πρότερη έγγραφη συναίνεση της Alpha Bank, η οποία παρέχεται εντός προθεσμίας 30 ημερών από τη σχετική έγγραφη ενημέρωσή της από την Εταιρία. Τυχόν άρνηση της Alpha Bank θα πρέπει να είναι έγγραφη και ειδικώς αιτιολογημένη.

Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης με το Ι.Κ.Α.

Επισκόπηση

Η Εταιρία απέκτησε το ακίνητο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Κύμης και Επταλόφου στο Δήμο Αχαρνών από την εταιρία «ΦΑΡΜΑΠΛΑΣΤ Α.Β.Ε.Ε.». Η τελευταία το είχε εκμισθώσει στο Ι.Κ.Α. δυνάμει του από 27.08.2007 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, όπως τροποποιήθηκε στις 16.02.2011 και στις 10.10.2012. Ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης του ακινήτου, η Εταιρία υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της εν λόγω μισθωτικής σχέσης.

Το εν λόγω ιδιωτικό συμφωνητικό αφορά το υπόγειο (203,0 τ.μ.), τμήμα του ισογείου (82,6 τ.μ.) και τους Α' και Β' ορόφους (1.186,8 τ.μ. και 1.263,7 τ.μ., αντίστοιχα) κτηρίου, το οποίο βρίσκεται στην συμβολή της Λεωφ. Κύμης με την οδό Επταλόφου του Δήμου Αχαρνών στην Αττική.

Μίσθωμα

Το μίσθωμα, σύμφωνα με το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, καταβάλλεται σε τριμηνιαία ή σε μηνιαία βάση, κατ' επιλογή του ΙΚΑ, και ανήλθε συνολικά στο ποσό των €24 χιλ. το μήνα την 31.12.2015. Στο αρχικό ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης προβλεπόταν ότι το μίσθωμα υπόκειται σε ελάχιστη ετήσια αναπροσαρμογή σύμφωνα με τον ισχύοντα τιμάρημο. Δυνάμει διαδοχικών τροποποιήσεων των ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του ν. 4002/2011 και του άρθρου 2 του ν. 4081/2012, πέραν των διαδοχικών μειώσεων του μισθώματος ισχύει αναστολή των αναπροσαρμογών του μισθώματος. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 4 του ν. 4081/2012, το μίσθωμα δεν επιτρέπεται να αυξηθεί πριν την 01.01.2019. Το τέλος χαρτοσήμου επί των ως άνω μισθωμάτων δεν καταβάλλεται από το Ι.Κ.Α. αλλά από την Εταιρία (ύψους 3,6% ως ισχύει την 31.12.2015).

Έξοδα - Φόροι

Το Ι.Κ.Α. καταβάλλει όλους τους φόρους και τις εισφορές που βαρύνουν σύμφωνα με το νόμο τους μισθωτές, εκτός από τους φόρους και τις εισφορές που επιβάλλονται και σχετίζονται με την κυριότητα του εν λόγω ακινήτου (όπως ο φόρος ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ και ΤΑΠ) οι οποίοι καταβάλλονται από την Εταιρία.

Ασφάλιση

Η Εταιρία είναι υπεύθυνη να διατηρεί την ασφάλιση του ακινήτου σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ως προς τη συμμόρφωση των

ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρίας με την ως άνω απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς βλ. ενότητα 3.9.3. «Λοιπές Συμβάσεις – Ασφαλιστικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Συντήρηση

Η επισκευή των ζημιών και βλαβών των εγκαταστάσεων θέρμανσης-ψύξης, καθώς και του ανελκυστήρα βαρύνει αποκλειστικά την Εταιρία, ενώ η συντήρηση αυτών βαρύνει το Ι.Κ.Α. Το Ι.Κ.Α. δεν οφείλει αποζημίωση για βλάβες ή ζημιές που θα γίνουν από τη συνήθη χρήση του κτιρίου (η οποία έχει έννοια ευρύτερη από αυτή των κοινών μισθώσεων), ή την κακή κατασκευή αυτού ή από τυχαίο γεγονός.

Διάρκεια

Η σύμβαση μίσθωσης με το Ι.Κ.Α. έχει εννιαετή διάρκεια από την επόμενη της παραλαβής του μισθίου (ήτοι την 01.10.2008) με δυνατότητα παράτασης μέχρι 3 έτη, με μονομερή δήλωση του Ι.Κ.Α., ήτοι έως την 01.10.2020.

Γεγονότα Καταγγελίας και Ποινικές Ρήτρες

Η Εταιρία δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης με το Ι.Κ.Α. σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής του μισθώματος.

Το Ι.Κ.Α. δύναται να καταγγείλει τη μίσθωση μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης, μετά από έγγραφη ειδοποίηση 6 μηνών, καταβάλλοντας όμως στην Εταιρία ως αποζημίωση 4 μηνιαία μισθώματα.

Χρήση

Το μίσθιο χρησιμοποιείται για τη στέγαση υπηρεσιών υγείας και ασφάλισης του ΙΚΑ – ΕΤΑΜ Αχαρνών. Το Ι.Κ.Α. δύναται να εγκαθιστά ή να μεταθέτει στους χώρους τους οποίους μισθώνει οποιαδήποτε υπηρεσία του, χωρίς όμως αυτή να επιφέρει μεταβολή του νομικού χαρακτήρα της μισθώσεως, ούτε να παρέχει στην Εταιρία δικαίωμα αποζημίωσης ή αυξήσεως του μισθώματος.

Λοιπές διατάξεις

Το Ι.Κ.Α. δικαιούται να επιφέρει εσωτερικές διαρρυθμίσεις στο μίσθιο, χωρίς να επηρεάζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου.

Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης απαγορεύεται να υπάρχει στο ακίνητο που βρίσκεται το μίσθιο κεραία κινητής τηλεφωνίας, καθώς επίσης φωτεινή ή άλλη επιγραφή που θίγει το κύρος του Ι.Κ.Α. ή προωθεί παρεμφερείς δραστηριότητες, καθώς και η λειτουργία οχλουσών επιχειρήσεων.

Για κάθε παράβαση των όρων της μίσθωσης από την Εταιρία, η τελευταία θα οφείλει ποινική ρήτρα ίση με ένα μηνιαίο μίσθωμα, και σε επανάληψη ίση με δύο μηνιαία μισθώματα, χωρίς να αποκλείεται κάθε άλλη αποζημίωση. Θα δικαιούται δε το Ι.Κ.Α. να συμψηφίζει τις ποινικές ρήτρες στα μισθώματα, ταυτόχρονα δε θα δύναται με απόφαση του Διοικητή του Ι.Κ.Α. να θεωρήσει ότι λύθηκε αζημίως για το Ι.Κ.Α. η μίσθωση πριν λήξει και μάλιστα από το χρόνο της λύσεως που θα οριστεί από το Διοικητή του Ι.Κ.Α..

Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης με την Ι. & Σ. Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.

Επισκόπηση

Η Εταιρία απέκτησε το ακίνητο που βρίσκεται στη Λεωφόρο Χατζηκυριακού 24 και Φλέσσα, στο Δήμο Πειραιά από την εταιρία «Γ.Ε.Κ-ΤΕΡΝΑ Α.Ε. – ΤΕΡΝΑ Α.Ε. Ο.Ε.». Η τελευταία το είχε εκμισθώσει στην εταιρία «Ι. & Σ. Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.» δυνάμει του από 01.02.2012 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, όπως τροποποιήθηκε στις 21.07.2014. Ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης του ακινήτου, η Εταιρία υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ανωτέρω μισθωτικής σχέσης και συνήψε με τη μισθώτρια εταιρία την από 01.11.2014 τροποποίηση.

Μίσθωμα

Το μίσθωμα, σύμφωνα με το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, καταβάλλεται σε μηνιαία βάση και ανήλθε συνολικά στο ποσό των €14 χιλ. το μήνα την 31.12.2015 και δεν υπόκειται σε ετήσια αναπροσαρμογή μέχρι τις 31.12.2015. Στο αρχικό ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης προβλέπεται ότι το μίσθωμα υπόκειται σε ετήσια αναπροσαρμογή σύμφωνα με τον ισχύοντα τιμάρημο. Τα συμβαλλόμενα μέρη του ιδιωτικού συμφωνητικού έχουν επιλέξει να υποβάλουν το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης σε καθεστώς Φ.Π.Α. από την 01.01.2015 (βλ. ενότητα 3.8.4 «Θεσμικό Πλαίσιο» επί του Ενημερωτικού Δελτίου) και, ως εκ τούτου η Ι & Σ Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε. επιβαρύνεται με την καταβολή ΦΠΑ (ο οποίος κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε ποσοστό 24%).

Έξοδα - Φόροι

Η μισθώτρια εταιρία, Ι. & Σ. Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε., καταβάλλει όλους τους φόρους και τις εισφορές που ισχύουν για τη χρήση και την κατοχή των χώρων που μισθώνει (συμπεριλαμβανομένου του ΤΑΠ), εκτός από τους φόρους και τις εισφορές που επιβάλλονται και σχετίζονται με την κυριότητα του εν λόγω ακινήτου (όπως ο φόρος ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) οι οποίοι καταβάλλονται από την Εταιρία.

Ασφάλιση

Η Εταιρία είναι υπεύθυνη να διατηρεί την ασφάλιση του ακινήτου σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για τους σχετικούς κινδύνους που αναφέρονται σε αυτήν. Ως προς τη συμμόρφωση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρίας με την ως άνω απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς βλ. ενότητα 3.9.3. «Λοιπές Συμβάσεις – Ασφαλιστικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου. Σημειώνεται ότι, η μισθώτρια εταιρία υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια την μίσθωσης να έχει ασφαλισμένη την αστική της ευθύνη ως μισθώτριας σε αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρία, ώστε, σε περίπτωση τυχόν επέλευσης ασφαλιστικού κινδύνου και ευθύνης της μισθώτριας για αυτόν, να υπάρξει κάλυψη των ζημιών της Εταιρίας.

Συντήρηση – Μετατροπές

Η συντήρηση βαρύνει την μισθώτρια εταιρία. Η Εταιρία κατά τη διάρκεια της μίσθωσης δεν έχει καμία ευθύνη ή υποχρέωση επισκευής του μισθίου, εκτός εάν αυτή η επισκευή απαιτείται ή επιβάλλεται συνέπεια ανωτέρας βίας ή σφάλματος στην κατασκευή του μισθίου. Η μισθώτρια εταιρία έχει το δικαίωμα να διαμορφώνει το μίσθιο κατά την ελεύθερη κρίση της, χωρίς να θίγει τη στατική επάρκεια του κτιρίου και τηρώντας την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία.

Διάρκεια

Το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την Ι & Σ Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε. έχει εξαετή διάρκεια, ήτοι έως την 31.12.2018. Δυνάμει της από 21.07.2014 τροποποίησης, η μισθώτρια εταιρία Ι & Σ Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε. δήλωσε ρητά και ανεπιφύλακτα ότι παραιτείται από το δικαίωμα της πρόωρης λύσης της μίσθωσης πριν τη λήξη της αρχικής συμβατικής της διάρκειας, ήτοι πριν το τέλος του 2018. Σε περίπτωση προγενέστερης αποχώρησης από το μίσθιο, η μισθώτρια εταιρία θα υποχρεούται να καταβάλει ως ποινική ρήτρα όλα τα μισθώματα έως την 31.12.2018. Σημειώνεται ότι, η ως άνω δήλωση περί παραίτησης από το δικαίωμα πρόωρης λύσης ισχύει και σε περίπτωση πώλησης και μεταβίβασης του μισθίου σε τρίτον. Επιπλέον, δυνάμει της από 21.07.2014 τροποποίησης, η μισθώτρια εταιρία δικαιούται, ακόμη και σιωπηρά με μόνη την παραμονή της στο μίσθιο μετά το τέλος του έτους 2018, να παρατείνει μονομερώς τη διάρκεια της μίσθωσης μέχρι μία ακόμη 4ετία, ήτοι μέχρι το τέλος του έτους 2022, με τους ίδιους όρους

Γεγονότα Καταγγελίας και Ποινικές Ρήτρες

Η Εταιρία δύναται να καταγγείλει το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας που αναφέρονται στην ενότητα 3.8.4 «Θεσμικό Πλαίσιο» σχετικά με τις Μισθώσεις – Καταγγελία Εμπορικών Μισθώσεων του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σε περίπτωση παράβασης των όρων της μίσθωσης μετά την πάροδο μηνός από τη σχετική κοινοποίηση της παράβασης στη μισθώτρια εταιρία. Η μισθώτρια εταιρία δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση σε περίπτωση, ανυπαίτιας εκ μέρους της μισθώτριας και της Εταιρίας, ανάκλησης της άδειας ίδρυσης και λειτουργίας μικτού καταστήματος, οπότε η μίσθωση λύεται αζημίως, με την έννοια ότι η Εταιρία παρακρατεί τα μέχρι την καταγγελία δεδουλευμένα μισθώματα και επιστρέφει το ποσό της εγγύησης. Σε κάθε περίπτωση ανάκλησης της άδειας ίδρυσης και λειτουργίας μικτού καταστήματος στο μίσθιο, η μισθώτρια δικαιούται κατά την κρίση της, αντί της κατά τα ανωτέρω καταγγελίας, να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για άλλη χρήση, κατά το δυνατόν συναφή προς τη συμφωνημένη. Τα ανωτέρω δικαιώματα έχει η μισθώτρια και σε κάθε άλλη περίπτωση νομικής αδυναμίας χρησιμοποίησης του μισθίου για τη συμφωνημένη χρήση.

Σημειώνεται ότι η Εταιρία έχει παραιτηθεί του δικαιώματος καταγγελίας της μίσθωσης λόγω ιδιόχρησης ή/και ανοικοδόμησης καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Ακόμα, απαγορεύεται η καταγγελία της μίσθωσης για τμήμα μόνο του μισθίου, το οποίο κατά ρητή δήλωση της μισθώτριας και της Εταιρίας, εκμισθώνεται ως ενιαίο ακίνητο και όχι ως επιμέρους αυτοτελείς ιδιοκτησίες.

Δικαίωμα Πρώτης Προτίμησης

Σε περίπτωση κατά την οποία η Εταιρία αποφασίσει να πωλήσει το μίσθιο, με εξαίρεση την περίπτωση της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης (sale & lease back), οφείλει να ενημερώσει τη μισθώτρια εταιρία εγγράφως και εγκαίρως, ώστε να της δοθεί η δυνατότητα να εκδηλώσει τυχόν πρόθεσή της για απόκτηση του μισθίου. Η Εταιρία σε περίπτωση εκ μέρους της τυχόν μεταβίβασης του μισθίου, οφείλει στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο να διαλάβει όρο ότι ο νέος ιδιοκτήτης θα υπεισέλθει πλήρως στη μίσθωση και στους όρους της.

Χρήση – Παραχώρηση χρήσης

Το μίσθιο θα χρησιμοποιείται από τη μισθώτρια εταιρία ή/και τη θυγατρική της ή/και ελεγχόμενη από αυτήν επιχείρηση ή/και από συνδεδεμένους με οποιονδήποτε τρόπο με αυτήν ανεξάρτητους επαγγελματίες (π.χ. κρεοπώλες, οπωροπώλες κλπ) ως μικτό κατάστημα και χώρος εστίασης ή ως υπεραγορά τροφίμων και για συναφείς χρήσεις. Η τυχόν κατά τα ανωτέρω παραχώρηση της χρήσης του μισθίου και των παραρτημάτων του

θεωρείται ότι δεν μεταβάλλει τη χρήση του, για δε την έναντι της Εταιρίας τήρηση των όρων θα ευθύνεται αποκλειστικά η μισθώτρια εταιρία, του προς ον η παραχώρηση μη υπεισερχόμενου στη θέση της μισθώτριας εταιρίας.

Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης με την ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.

Επισκόπηση

Η Εταιρία απέκτησε το ακίνητο που βρίσκεται επί των οδών Μαιάνδρου και Πετρακογιώργη, στο Δήμο Ηρακλείου, από την εταιρία «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΚΡΗΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η τελευταία το είχε εκμισθώσει, δυνάμει του από 16.06.2010 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, στην εταιρία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.». Ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης του ακινήτου, η Εταιρία υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ανωτέρω μισθωτικής σχέσης.

Το ως άνω ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης αφορά ισόγειο εμπορικό κατάστημα με υπόγειο και την αποκλειστική χρήση υπαίθριου χώρου φορτοεκφόρτωσης, υπαίθριου χώρου και τμήματος του δώματος.

Μίσθωμα

Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των €27.340 την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κατά το ποσοστό μεταβολής του ΔΤΚ (μισθωμάτων), προσαυξανόμενου κατά 40%. Το τέλος χαρτοσήμου επί των ως άνω μισθωμάτων καταβάλλεται από τη μισθώτρια εταιρία (ύψους 3,6% ως ισχύει την 31.12.2015).

Έξοδα - Φόροι.

Η μισθώτρια εταιρία καταβάλλει όλους τους φόρους και τις εισφορές που βαρύνουν σύμφωνα με το νόμο τους μισθωτές, εκτός από τους φόρους και τις εισφορές που επιβάλλονται και σχετίζονται με την κυριότητα του εν λόγω ακινήτου (όπως ο φόρος ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ και ΤΑΠ), οι οποίοι καταβάλλονται από την Εταιρία.

Ασφάλιση.

Η Εταιρία είναι υπεύθυνη να διατηρεί την ασφάλιση του ακινήτου σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για τους σχετικούς κινδύνους που αναφέρονται σε αυτήν. Ως προς τη συμμόρφωση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρίας, με την ως άνω απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς βλ. ενότητα 3.9.3. «Λοιπές Συμβάσεις – Ασφαλιστικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Συντήρηση - Μετατροπές.

Οι δαπάνες συντήρησης βαρύνουν τη μισθώτρια εταιρία. Η Εταιρία, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, δεν υποχρεούται σε καμία δαπάνη σε σχέση με το μίσθιο. Η μισθώτρια εταιρία δικαιούται, με αποκλειστική επιμέλεια και ευθύνη της, να διαμορφώσει το μίσθιο εν όψει της συμφωνηθείσας χρήσης και να εκτελεί όλες τις εργασίες που δικαιούται σύμφωνα με τις διατάξεις του καταστατικού της και του νόμου. Δεν επιτρέπεται στη μισθώτρια εταιρία να προβεί σε εργασίες που επηρεάζουν τη στατική επάρκεια του κτιρίου.

Διάρκεια – Δικαίωμα Πρώτης Προτίμησης

Το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε. έχει εικοσαετή διάρκεια από την 01.11.2011. Σιωπηρή ανανέωση της μίσθωσης ή παράταση του χρόνου αυτής αποκλείεται. Μετά την πάροδο της διάρκειάς της, η μίσθωση δύναται να ανανεωθεί με νεότερη συμφωνία των συμβαλλομένων μερών.

Σε περίπτωση επαναδιαπραγμάτευσης των όρων σχετικά με το ύψος του μισθώματος, την αναπροσαρμογή αυτού και τη διάρκεια της νέας σύμβασης ή παράτασης της αρχικής, η μισθώτρια εταιρία έχει δικαίωμα προτίμησης μεταξύ τυχόν άλλων ενδιαφερόμενων με τους ίδιους όρους. Η Εταιρία οφείλει, πριν υπογράψει νέα μίσθωση με οποιονδήποτε τρίτο, να γνωστοποιήσει τους όρους της νέας μίσθωσης στη μισθώτρια εταιρία, προκειμένου αυτή να ασκήσει το ως άνω δικαίωμα προτίμησης εντός 15 ημερών από τη σχετική γνωστοποίηση. Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης της μισθώτριας εταιρίας ή άπρακτης παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, η Εταιρία δύναται να εκμισθώσει σε τρίτους το μίσθιο.

Σε περίπτωση παραβίασης εκ μέρους της Εταιρίας της ανωτέρω υποχρέωσης γνωστοποίησης, των όρων της νέας μίσθωσης, ή σε περίπτωση που το νέο μισθωτήριο συμβόλαιο με τον τρίτο, αντίγραφο του οποίου θα κοινοποιηθεί στη μισθώτρια εταιρία, αποδεικνύει τροποποίηση των όρων της νέας μίσθωσης, βάσει των οποίων η μισθώτρια εταιρία άσκησε το δικαίωμα προτίμησης, η Εταιρία υποχρεούται στην καταβολή ποινικής ρήτρας ίσης με το ποσό των τότε ισχυόντων μισθωμάτων δύο (2) ετών.

Γεγονότα Καταγγελίας

Σημειώνεται ότι η Εταιρία έχει παραιτηθεί του δικαιώματος καταγγελίας της μίσθωσης λόγω ιδιόχρησης ή/και ανοικοδόμησης καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Κατά τα λοιπά, τα συμβαλλόμενα μέρη δύνανται να καταγγείλουν το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας που αναφέρονται στην ενότητα 3.10.4 «Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου - Καταγγελία Εμπορικών Μισθώσεων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Υπεκμίσθωση – Παραχώρηση χρήσης

Η μισθώτρια εταιρία δικαιούται να μεταβιβάσει τη σχέση μίσθωσης σε νομικό πρόσωπο που συνδέεται μετοχικά με αυτή ή σε εταιρία που ανήκει στον όμιλο εταιριών της ή σε εταιρία που τυχόν θα εξαγοράσει ή συγχωνεύσει αυτή, με τους όρους και τις συμφωνίες του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης και για τον υπόλοιπο μέχρι της συμβατικής λήξης της μίσθωσης χρόνο, υπό την προϋπόθεση γνωστοποίησης της υποκατάστασης στην Εταιρία. Σε αυτή την περίπτωση, η μισθώτρια εταιρία θα ευθύνεται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τον προς τον η μεταβίβαση, παραιτούμενη των ενστάσεων διζήσεως και διαιρέσεως.

Επιτρέπεται η παραχώρηση της χρήσης μέρους του μισθίου από τη μισθώτρια εταιρία σε τρίτα πρόσωπα που συνεργάζονται με οποιονδήποτε τρόπο με αυτήν, χωρίς να μεταβάλλεται εκ τούτου η συμφωνημένη χρήση του μισθίου, η δε μισθώτρια εταιρία θα ευθύνεται αποκλειστικά έναντι της Εταιρίας για την ορθή εκπλήρωση των όρων του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης.

Χρήση

Το μίσθιο θα χρησιμοποιείται από τη μισθώτρια εταιρία ως (α) μικτό κατάστημα τροφίμων ή (β) σούπερ μάρκετ και ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εν γένει, και για κάθε νόμιμη εμπορική χρήση, καθώς και (γ) ως αποθηκευτικός χώρος, γραφεία και ό, τι άλλο είναι αναγκαίο για τη λειτουργία του καταστήματος στα πλαίσια της άδειας λειτουργίας αυτού. Σημειώνεται ότι οποιαδήποτε αλλαγή στη χρήση του μισθίου διάφορη από την ως άνω συμφωνημένη προϋποθέτει ρητή έγγραφη άδεια της Εταιρίας.

Λοιποί όροι

Σε περίπτωση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου ή μέρους αυτού, η Εταιρία υποχρεούται να δεσμεύσει τον δικαιούχο της ως προς όλους τους όρους του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης ώστε ο δικαιούχος να υπεισέλθει στα δικαιώματα και υποχρεώσεις που απορρέουν από το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Σε περίπτωση παραβίασης της ως άνω υποχρέωσης, η Εταιρία θα υποχρεωθεί σε πλήρη αποζημίωση της μισθώτριας εταιρίας για κάθε θετική ή αποθετική ζημία της. Η ως άνω υποκατάσταση δεν ισχύει σε περίπτωση μεταβίβασης του μισθίου σε οποιαδήποτε εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων που λειτουργεί στην Ελλάδα.

Η Εταιρία υποχρεούται να δεσμεύσει μελλοντικούς, υπέρθεν του μισθίου μισθωτές της, ώστε αυτοί να μην δύνανται να αναρτήσουν την επωνυμία ή το διακριτικό τους τίτλο ή και κάθε άλλη μορφή διαφήμισης των εμπορευόμενων ειδών τους με έντυπα γράμματα, σωλήνες φθορισμού, πινακίδες κτλ. που υπερβαίνουν το 1/3 των διαστάσεων της επωνυμίας ή του διακριτικού τίτλου της μισθώτριας εταιρίας. Σε κάθε περίπτωση παραβίασης της ως άνω υποχρέωσης, η μισθώτρια εταιρία διατηρεί το δικαίωμα αποκατάστασης κάθε ζημίας της.

Επιπλέον, δεν επιτρέπεται στην Εταιρία να χρησιμοποιήσει ή να εκμισθώσει σε τρίτους τους χώρους του κτιρίου που βρίσκεται το μίσθιο για χρήση ανταγωνιστική της μισθώτριας εταιρίας. Διαφημιστικές πινακίδες ή άλλες κατασκευές που τυχόν θα τοποθετηθούν στην όψη των ως άνω χώρων του κτιρίου δεν επιτρέπεται να παρουσιάζουν, εκθέτουν ή καθ' οιονδήποτε τρόπο αφορούν επιχειρήσεις ανταγωνιστικές της μισθώτριας εταιρίας και θα πρέπει να έχουν την προηγούμενη συναίνεση της μισθώτριας εταιρίας.

3.9.2 Δανειακές Συμβάσεις

Ομολογιακό Δάνειο

Η Εταιρία εξέδωσε μακροπρόθεσμο κοινό ομολογιακό δάνειο αρχικού ποσού €31.500 χιλ. δυνάμει του από 09.05.2012 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και Σύμβασης Κάλυψης με την Εμπορική Τράπεζα και την Εμπορική Τράπεζα (Κύπρου) ΛΤΔ ως αρχικών ομολογιούχων δανειστών. Κατόπιν ολοκλήρωσης των συγχωνεύσεων δι' απορρόφησης της Εμπορικής Τράπεζας και της Εμπορικής Τράπεζας (Κύπρου) ΛΤΔ από την Alpha Bank και την Alpha Bank Cyprus Ltd, αντίστοιχα, οι τελευταίες, ως καθολικοί διάδοχοι των αρχικών ομολογιούχων δανειστών, είναι ήδη ομολογιούχοι δανειστές του ως άνω ομολογιακού δανείου.

Οι βασικοί όροι του κοινού ομολογιακού δανείου παρατίθενται κατωτέρω:

1. **Ημερομηνία Κάλυψης:** 20.07.2012.
2. **Λήξη:** 20.07.2027.
3. **Επιτόκιο:** Κυμαινόμενο, καθοριζόμενο σε ποσοστό ίσο με το EURIBOR τριμήνου, πλέον περιθωρίου 1,6%.
4. **Σκοπός:** η αποπληρωμή πιστωθέντος τιμήματος για την αγορά ενός χαρτοφυλακίου δεκατεσσάρων (14) ακινήτων ανά την Ελλάδα από την Εμπορική Τράπεζα (νυν Alpha Bank).
5. **Εξασφαλίσεις:** Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο, οι εξασφαλίσεις που έχουν παρασχεθεί είναι οι εξής:

- Υποθήκη επί του συνόλου των δεκατεσσάρων (14) ακινήτων που αποκτήθηκαν από την Εμπορική Τράπεζα ποσού €31.500 χιλ.
- Ενέχυρο επί των μισθωτηρίων συμβολαίων των ως άνω δεκατεσσάρων (14) ακινήτων καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου.
- Ενέχυρο επί του τραπεζικού λογαριασμού στον οποίον κατατίθενται τα μισθώματα των ως άνω δεκατεσσάρων (14) ακινήτων.
- Εγγύηση του βασικού μετόχου της Εταιρίας, της Ajolico Trading Ltd, για την ορθή και εμπρόθεσμη εξυπηρέτηση και καλή εκτέλεση της σύμβασης του ομολογιακού δανείου καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου.
- Διαβεβαιώσεις ότι η άμεση ή/και έμμεση συμμετοχή των κατωτέρω αναφερόμενων δεν θα καταστεί καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου, χωρίς την προηγούμενη συναίνεση των ομολογιούχων δανειστών, μικρότερη από 67% επί του μετοχικού κεφαλαίου:
 - από τη βασική μέτοχο της Εταιρίας, Ajolico Trading Ltd ως προς τη συμμετοχή της στην Εταιρία, ή/και
 - από τους κ.κ. Παναγιώτη – Αριστείδη Χαλικιά, Ελένη Χαλικιά και Παναγιώτα Χαλικιά, ως προς τη συμμετοχή τους στην Ajolico Trading Ltd.

6. **Χρηματοοικονομικοί δείκτες:** καθ' όλη τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου, η Εταιρία οφείλει να τηρεί τους ακόλουθους χρηματοοικονομικούς δείκτες:

- ο μέγιστος λόγος του ποσού που οφείλεται από το ομολογιακό δάνειο προς την αξία των ανωτέρω 14 ακινήτων θα πρέπει να είναι 70%,
- ο μέγιστος λόγος του ποσού που οφείλεται από το ομολογιακό δάνειο προς το κόστος αγοράς των ανωτέρω 14 ακινήτων θα πρέπει να είναι 70%, και
- ο ελάχιστος λόγος κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR, ετήσιο καθαρό εισόδημα από τα μισθώματα των ανωτέρω 14 ακινήτων προς ετήσια εξυπηρέτηση χρέους) θα πρέπει να είναι 120%.

Σε περίπτωση παραβίασης του ελάχιστου λόγου κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους, εφόσον δεν αποκατασταθεί εντός 30 ημερολογιακών ημερών με ίδια κεφάλαια από την Εταιρία, θα ενεργοποιείται μηχανισμός cash sweep (ολοσχερής παρακράτηση των καθαρών μηνιαίων μισθωμάτων από τα ανωτέρω 14 ακίνητα), μέχρι την αποκατάσταση του ως άνω δείκτη στο προβλεπόμενο επίπεδο.

Η μέτρηση των ως άνω χρηματοοικονομικών δεικτών γίνεται σε ετήσια βάση, βάσει της δανειακής σύμβασης.

Στις 31.12.2015, δεν είχε προκύψει παράβαση συμμόρφωσης των ανωτέρω δεικτών της Εταιρίας που να οδηγούσε σε γεγονός καταγγελίας του ομολογιακού δανείου.

7. **Γεγονότα καταγγελίας:** Το ομολογιακό δάνειο περιέχει ορισμένα γεγονότα καταγγελίας, η επέλευση των οποίων επιτρέπει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων να κηρύξει το δάνειο ληξιπρόθεσμο και απαιτητό. Καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου μπορεί να επέλθει, μεταξύ άλλων, στις εξής περιπτώσεις:

- Αν η Εταιρία δεν καταβάλλει εμπροθέσμως οποιοδήποτε οφειλόμενο ποσό ή παραβιάσει τους χρηματοοικονομικούς δείκτες στο πλαίσιο των σχετικών όρων του ομολογιακού δανείου

- Αν η Εταιρία εκποιήσει ή εκμισθώσει την επιχείρησή της ή ουσιώδη περιουσιακά στοιχεία αυτής χωρίς προηγούμενη γραπτή έγκριση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων. Αν το περιουσιακό στοιχείο ανήκει στα ανωτέρω 14 ακίνητα, η Εταιρία οφείλει περαιτέρω να προβεί, πριν την εν λόγω εκποίηση στην εξόφληση του ποσού του δανείου που θα αντιστοιχεί στο εκποιούμενο ακίνητο.
- Αν επέλθει παύση πληρωμών, πτώχευση, αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση της Εταιρίας, όπως επίσης και αν μειωθεί η οικονομική ρευστότητα ή επιφάνεια ή περιοριστεί σημαντικά ο κύκλος εργασιών ή ανασταλεί η οικονομική δραστηριότητα της Εταιρίας.
- Αν η Εταιρία συγχωνευθεί με άλλη επιχείρηση ή διασπασθεί ή αποσχιθεί κλάδος ή τμήμα της χωρίς προηγούμενη γραπτή έγκριση του Εκπροσώπου.
- Αν η άμεση ή/και έμμεση συμμετοχή των κατωτέρω αναφερόμενων καταστεί, χωρίς την προηγούμενη συναίνεση των ομολογιούχων δανειστών, μικρότερη από 67% επί του μετοχικού κεφαλαίου:
 - ✓ από τη βασική μέτοχο της Εταιρίας, Ajolico Trading Ltd ως προς τη συμμετοχή της στην Εταιρία, ή/και
 - ✓ από τους κ.κ. Παναγιώτη – Αριστείδα Χαλικιά, Ελένη Χαλικιά και Παναγιώτα Χαλικιά, ως προς τη συμμετοχή τους στην Ajolico Trading Ltd.
- Αν η Εταιρία δεν τηρεί ασφαλισμένα με δαπάνη της τα υπέγγραφα περιουσιακά στοιχεία της.
- Αν η Εταιρία τροποποιήσει το Καταστατικό χωρίς προηγούμενη γραπτή έγκριση του Εκπροσώπου
- Αν μειωθεί το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.

Κατά την 31.12.2015, το υπόλοιπο του ως άνω ομολογιακού δανείου ανέρχεται στο ποσό των €30.691 χιλ.

3.9.3 Λοιπές Συμβάσεις

Ασφαλιστικές Συμβάσεις

Η Εταιρία, στο πλαίσιο της υποχρεωτικής ασφάλισης των ακινήτων της, σύμφωνα με την απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, έχει συνάψει ασφαλιστικά συμβόλαια, με ισχύ από την 29.03.2016 έως την 29.03.2017, με την ασφαλιστική εταιρία «Generali Hellas Ανώνυμος Ασφαλιστική Εταιρία». Επίσης, με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια αστικής ευθύνης, με ισχύ από την 29.03.2016 έως την 29.03.2017, καλύπτεται η αστική ευθύνη της Εταιρίας ως ιδιοκτήτη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους. Ως προς το ακίνητο στο Δήμο Ηρακλείου που απέκτησε η Εταιρία την 12.07.2016, σύμφωνα με την από 14.07.2016 επιστολή της εταιρίας «Marsh Ε.Π.Ε.», η Εταιρία έχει συνάψει ασφαλιστήρια συμβόλαια κατά παντός κινδύνου, καθώς και αστικής ευθύνης της Εταιρίας ως ιδιοκτήτη για σωματικές βλάβες ή/και υλικές ζημιές που θα προκληθούν σε τρίτους με ισχύ από την 11.07.2016 έως την 11.07.2017, με την ασφαλιστική εταιρία «ΑΧΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ». Τα συμβόλαια ασφάλισης συνάπτονται με διάρκεια ενός έτους και ανανεώνονται στη λήξη τους.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι στα ακίνητα της Εταιρίας επί της οδού Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης του Δήμου Αθηναίων και επί της οδού 25^{ης} Αυγούστου 66 και Αρκολέοντος του Δήμου Ηρακλείου Κρήτης διεξάγονται εργασίες ανακαίνισης / διαμόρφωσης. Ως εκ τούτου, τα ακίνητα αυτά ασφαλιζονται με ασφαλιστήρια κατά των κινδύνων των σχετικών εργασιών, με ισχύ από 01.04.2016 έως 01.09.2016 και από 15.03.2016 έως 31.07.2016, αντίστοιχα, σχετικά με υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους. Σε

περίπτωση συνέχισης των εργασιών ανακαίνισης / διαμόρφωσης πέραν των ημερομηνιών λήξης των ανωτέρω ασφαλιστηρίων, η Εταιρία δηλώνει ότι θα φροντίσει να συναφθούν ασφαλιστήρια συμβόλαια, ώστε να ασφαλίζονται τα ως άνω ακίνητα κατά των κινδύνων εργασιών μέχρι την ολοκλήρωση των εν λόγω εργασιών. Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρία δεν έχει συνάψει συμβάσεις έργου για την πραγματοποίηση των εργασιών ανακαίνισης.

Η Εταιρία δηλώνει ότι, πέραν των αναφερόμενων στην προηγούμενη παράγραφο, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν διενεργεί εργασίες αποπεράτωσης, συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή αποκατάστασης ζημιών επί των ακινήτων της και ότι δεν υφίσταται αξιώσεις αποζημίωσης από ασφαλιστικές συμβάσεις.

Σημειώνεται ότι οι μισθώσεις με την Alpha Bank, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 74,0% της Μ.Ε.Ε. κατά την 31.12.2015, παρέχουν ασφαλιστική κάλυψη, σύμφωνα με την απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σημειώνοντας ότι το μισθωτή βαρύνει μόνον το κόστος του ασφαλιστηρίου συμβολαίου. Επιπλέον, σύμφωνα με τους όρους των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σε περίπτωση που τα 14 ακίνητα που απέκτησε η Εταιρία από την Εμπορική Τράπεζα (νυν Alpha Bank) υποστούν ολική ή μερική καταστροφή ή κατάρρευση, η Alpha Bank θα είναι δικαιούχος της ασφαλιστικής αποζημίωσης μισθωμάτων σύμφωνα με τους όρους των σχετικών Ιδιωτικών Συμφωνητικών Μίσθωσης (βλ. ενότητα 3.9.1. «Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης με την Alpha Bank» του Ενημερωτικού Δελτίου. Επίσης, η Εταιρία έχει συνάψει ασφαλιστικά συμβόλαια κατά παντός κινδύνου με την ασφαλιστική εταιρία «ERGO Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρία Ζημιών» και αστικής ευθύνης με την ασφαλιστική εταιρία «Ευρωπαϊκή Πίστη Ανώνυμος Εταιρεία Γενικών Ασφαλίσεων» (με ισχύ από 23.06.2016 έως 23.06.2017), αναφορικά με τα γραφεία της έδρας της, τα οποία μισθώνει η Εταιρία.

Αναφορικά με τη συμμόρφωση της Εταιρίας με την 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και σύμφωνα με σχετική βεβαίωση της ασφαλιστικής εταιρίας «Generali Hellas Ανώνυμος Ασφαλιστική Εταιρία», σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο των ασφαλιστηρίων συμβολαίων περιουσίας και συμπληρωματικών κινδύνων καλύπτει την αξία αντικατάστασης καινούργιους. Επιπλέον, ως προς το ακίνητο στο Δήμο Ηρακλείου που απέκτησε η Εταιρία την 12.07.2016, σύμφωνα με σχετική επιστολή της εταιρίας «Marsh Ε.Π.Ε.», το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς σε περίπτωση που τα κεφάλαια που έχουν δηλωθεί αντικατοπτρίζουν την αξία ανακατασκευής. Η Εταιρία δηλώνει ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο αντικατοπτρίζει την αξία ανακατασκευής

Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια του συνόλου 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.

Ιδιωτικό Συμφωνητικό παραχώρησης χρήσης χώρου

Έχει παραχωρηθεί στην Εταιρία το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του υπό στοιχεία 1.02 Κτίριο 4 χώρου, που αποτελείται από στεγασμένο χώρο συνολικής επιφάνειας 75,5 τ.μ., ο οποίος βρίσκεται στη Μαρίνα Φλοίσβου και χρησιμοποιείται ως χώρος των κεντρικών γραφείων της Εταιρίας δυνάμει του από 19.03.2012 ιδιωτικού συμφωνητικού παραχώρησης χρήσης χώρου γραφείου με την εταιρία «Lamda Flisvos Marina Α.Ε.», όπως έχει τροποποιηθεί. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε ποσό €1.283, ενώ η μίσθωση λήγει την 31.12.2016. Ως προς την ως άνω παραχώρηση χρήσης, δεν έχει καταβληθεί εγγύηση από την Εταιρία. Για τη χρήση 2015, η Εταιρία κατέβαλε συνολικά ποσό ύψους €15.770 χιλ. σε μισθώματα.

Συμφωνίες μεταξύ συνδεδεμένων μερών με ανταγωνιστική δραστηριότητα

Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρία ελέγχεται από την Ajolico Trading Limited, η οποία κατέχει το 71,4% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Σημειώνεται ότι ιδρυτικά μέλη της Εταιρίας είναι η εταιρία Ajolico Trading Limited και ο κ. Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς. Η εταιρία Ajolico Trading Limited, σύμφωνα με τον καταστατικό σκοπό της, δύναται, μεταξύ άλλων να αποκτά και να κατέχει μετοχές, κινητές αξίες κτλ. που έχουν εκδοθεί από οποιαδήποτε εταιρία, καθώς και να αποκτά ή κατέχει, εκμισθώνει, κατασκευάζει, συντηρεί και διαχειρίζεται ακίνητη περιουσία οποιουδήποτε είδους και τύπου. Επίσης, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι κ.κ. Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς και Παναγιώτα Χαλικιά είναι μέτοχοι της εταιρίας Intercontinental Real Estate and Development Corporation, η οποία, σύμφωνα με τον καταστατικό σκοπό της, παρέχει υπηρεσίες αναφορικά με ακίνητα και την ανάπτυξη ακινήτων.

Οι εταιρίες Ajolico Trading Limited και Intercontinental Real Estate and Development Corporation, δυνάμει των από 17.02.2016 συμβάσεων που έχουν καταρτίσει με την Εταιρία, έχουν δεσμευθεί, υπό την προϋπόθεση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα και για όλο το χρονικό διάστημα που οι μετοχές της Εταιρίας θα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στην εν λόγω οργανωμένη αγορά:

(α) να μην ανταγωνίζονται, άμεσα ή έμμεσα, είτε οι ίδιες ή οποιαδήποτε συνδεδεμένη με αυτές εταιρία, την Εταιρία ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες στην Ελλάδα, καθώς και σε οποιαδήποτε γεωγραφική περιοχή που η Εταιρία επιθυμεί να επιδιώξει επενδύσεις σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική, την επενδυτική πολιτική της (σήμερα στην Ελλάδα, την Κύπρο, τη Βουλγαρία, την Κροατία, τη Ρουμανία και τη Σερβία, βλ. ενότητα 3.8.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική» του Ενημερωτικού Δελτίου) και τις διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως εκάστοτε ισχύουν (εφεξής η «Γεωγραφική Περιοχή») και ,

(β) να μην ασκήσουν, είτε οι ίδιες ή οποιαδήποτε συνδεδεμένη με αυτές εταιρία, οποιαδήποτε επιχειρηματική δραστηριότητα που, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνει την απόκτηση και διαχείριση χαρτοφυλακίων ακινήτων ή έτερων περιουσιακών στοιχείων, την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα, την κατοχή μετοχών σε εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ή τη δημιουργία άλλης εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ή/και την παροχή συναφών υπηρεσιών που θα μπορούσαν να είναι ανταγωνιστικές προς τη δραστηριότητα της Εταιρίας ή/και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών στη Γεωγραφική Περιοχή,

(γ) είτε οι ίδιες ή οποιαδήποτε συνδεδεμένη με αυτές εταιρία, ενεργώντας άμεσα ή έμμεσα, να μην αποκτήσουν ή υποδείξουν σε οποιονδήποτε τρίτο την απόκτηση κυριότητας ακινήτου (ή μετοχών ή άλλων δικαιωμάτων σε εταιρίες που κατέχουν ακίνητα) εκτός της Γεωγραφικής Περιοχής, προτού γνωστοποιήσουν εγγράφως στην Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας την πρόθεση απόκτησης του σχετικού περιουσιακού στοιχείου (ακίνητο, μετοχές ή δικαιώματα), καθώς και το τίμημα και τους λοιπούς όρους της σκοπούμενης αγοράς. Εάν η Εταιρία ενημερώσει εγγράφως έκαστη των ως άνω εταιριών ότι δεν επιθυμεί να αποκτήσει το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο (ακίνητο, μετοχές ή δικαιώματα) έναντι του τιμήματος και σύμφωνα με τους λοιπούς όρους που αναφέρονται στην ως άνω γνωστοποίηση, ή μετά την άπρακτη παρέλευση τριάντα (30) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της ως άνω γνωστοποίησης από την Εταιρία, έκαστη των ως άνω εταιριών ή/και οποιαδήποτε από τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες θα δικαιούνται να αποκτήσουν το σχετικό περιουσιακό στοιχείο (ακίνητο, μετοχές ή δικαιώματα) εντός χρονικού διαστήματος έξι (6) μηνών από την έγγραφη ενημέρωση της Εταιρίας ότι δεν επιθυμεί να αποκτήσει το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο, ή μετά την άπρακτη παρέλευση της ανωτέρω 30-ήμερης προθεσμίας και έναντι τιμήματος και σύμφωνα με όρους και προϋποθέσεις που είναι τουλάχιστον εξίσου ευνοϊκοί με αυτούς που γνωστοποιήθηκαν στην Εταιρία. Η ως άνω διαδικασία θα εφαρμόζεται σε περίπτωση απόκτησης περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων, μετοχών κτλ.) από οποιαδήποτε εταιρία που είναι συνδεδεμένη με την Εταιρία, και

(δ) να προωθούν στην Εταιρία όλες τις ευκαιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός της Γεωγραφικής Περιοχής που συμβαδίζουν με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρίας, σύμφωνα με τη διαδικασία που περιγράφεται ανωτέρω υπό (γ) και, εφόσον η Εταιρία δεν εκδηλώσει ενδιαφέρον για οποιαδήποτε από τις προτεινόμενες επενδύσεις, έκαστη των ανωτέρω εταιριών θα δικαιούται να επιδιώξει την εν λόγω ευκαιρία επένδυσης.

Επίσης, τα φυσικά πρόσωπα κ.κ. Παναγιώτης Αριστείδης Χαλικιάς και Παναγιώτα Χαλικιά, δυνάμει των από 03.06.2016 συμβάσεων που έχουν καταρτίσει με την Εταιρία, έχουν δεσμευθεί ότι, καθ' όλο το χρονικό διάστημα που παραμένουν μέλη του Δ.Σ. ή/και ανώτατα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας ή/και συμμετέχουν, άμεσα ή έμμεσα με οποιοδήποτε ποσοστό στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας:

- (α) δε θα συμμετέχουν σε δραστηριότητες στη Γεωγραφική Περιοχή για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου, άμεσα ή έμμεσα, οι οποίες είναι ή θα μπορούσαν να είναι ανταγωνιστικές ως προς τη δραστηριότητα της Εταιρίας, ή/και των συνδεδεμένων με την Εταιρία εταιριών (κατά την έννοια του άρθρου 42ε του κ.ν. 2190/1920), όπως αυτές οι δραστηριότητες περιγράφονται στις διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π, και
- (β) θα κατευθύνουν στην Εταιρία όλες τις ευκαιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που αφορούν στη Γεωγραφική Περιοχή και περιέρχονται σε γνώση τους.

Επιπλέον, τα ως άνω φυσικά πρόσωπα δεσμεύονται δυνάμει των ανωτέρω συμβάσεων ότι, καθ' όλο το χρονικό διάστημα που παραμένουν μέλη του Δ.Σ. ή/και ανώτατα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας ή/και συμμετέχουν, άμεσα ή έμμεσα με οποιοδήποτε ποσοστό στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας και παράλληλα συμμετέχουν, άμεσα ή έμμεσα, στη διοίκηση ή/και το μετοχικό κεφάλαιο της Ajolico Trading Limited και της Intercontinental Real Estate and Development Corporation, ότι οι εν λόγω εταιρίες θα συμμορφώνονται με τις δεσμεύσεις που έχουν αναλάβει δυνάμει των από 17.02.2016 συμβάσεών τους με την Εταιρία.

Σε περίπτωση που, κατά την απόλυτη κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, πράξη ή παράλειψη, των ως άνω φυσικών προσώπων ή των εταιριών στη διοίκηση ή/και στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχουν (συμπεριλαμβανομένων της Ajolico Trading Limited και της Intercontinental Real Estate and Development Corporation), θεωρηθεί ως σύγκρουση συμφερόντων, τα ως άνω φυσικά πρόσωπα δεσμεύονται να λάβουν όλα εκείνα τα μέτρα που κρίνονται από την Εταιρία απαραίτητα ή πρόσφορα (όπως ενδεικτικά τα μέτρα που προβλέπονται στο άρθρο 23 του κ.ν. 2190/1920 που αναφέρονται κατωτέρω), ώστε να μην υφίσταται η εν λόγω σύγκρουση συμφερόντων.

Επιπροσθέτως, η Εταιρία έχει δικαίωμα αποζημίωσης (που προβλέπεται στις ως άνω συμβάσεις, καθώς και στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920) για κάθε ζημία που τυχόν υποστεί από την παραβίαση των συμβατικών δεσμεύσεων των ανωτέρω φυσικών προσώπων ή εταιριών. Σε περίπτωση παραβίασης των απαγορεύσεων ανταγωνισμού από τα ως άνω φυσικά πρόσωπα, η Εταιρία δύναται, αντί της αποζημίωσης, να απαιτήσει να θεωρηθούν οι πράξεις που διενεργήθηκαν για λογαριασμό των ως άνω φυσικών προσώπων ως ενεργηθείσες για λογαριασμό της Εταιρίας ή για πράξεις που διενεργήθηκαν από τα ως άνω φυσικά πρόσωπα για λογαριασμό τρίτων να δοθεί στην Εταιρία η αμοιβή μεσολάβησης ή να εκχωρηθεί σε αυτήν η επί της εν λόγω αμοιβής απαίτηση (κατ' εφαρμογή του άρθρου 23 παρ. 2 του κ.ν. 2190/1920). Τέλος, σημειώνεται ότι ο όμιλος Intercontinental Real Estate and Development Corporation δραστηριοποιείται στις ΗΠΑ και στον Καναδά, ενώ δεν υφίσταται σήμερα συνεργασία μεταξύ των ως άνω φυσικών προσώπων και η οποιαδήποτε μελλοντική συνεργασία τους διέπεται από τις παραπάνω αναφερόμενες συμβάσεις (βλ. ενότητα 3.21.7 «Σύγκρουση συμφερόντων» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις συμφωνίες μεταξύ συνδεδεμένων μερών με ανταγωνιστική δραστηριότητα βλ. ενότητα 3.21.7 «Σύγκρουση Συμφερόντων».

3.10 Πληροφορίες για τις Τάσεις

Λαμβάνοντας υπόψη τις διαμορφωθείσες τάσεις κατά τη χρήση 2015, καθώς και, αφενός την απόκτηση, εντός του Νοεμβρίου 2015, ενός ακινήτου για επενδυτική χρήση, το οποίο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης στην Αθήνα, και αφετέρου την απόκτηση στις 12.07.2016 ενός επιπλέον ακινήτου για επενδυτική χρήση, το οποίο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Μαιάνδρου και Πετρακογιώργη στο Ηράκλειο Κρήτης, η Εταιρία εκτιμά ότι, κατά τη χρήση 2016, τα συνολικά έσοδα από μισθώματα αναμένεται να συνεχίσουν να παρουσιάζουν τη μέχρι σήμερα καταγραφείσα αυξητική πορεία τους λόγω του ότι:

- ✓ η Alpha Bank αποτελεί το βασικότερο μισθωτή της Εταιρίας, καθώς τα έσοδα από μισθώματα που προήλθαν από αυτήν για τις χρήσεις 2013, 2014 και 2015 αντιπροσώπευαν το 99,54%, 98,84% και 85,85% των συνολικών εσόδων, αντίστοιχα,
- ✓ οι συμβάσεις μίσθωσης με την Alpha Bank έχουν 20ετή διάρκεια από την έναρξή τους, με δικαίωμα παράτασης (από την πλευρά της Alpha Bank) για δύο βετίες κατόπιν έγγραφης συμφωνίας με την Εταιρία,
- ✓ η Alpha Bank έχει παραιτηθεί από το δικαίωμα να καταγγείλει τις ως άνω μισθώσεις, για οποιονδήποτε λόγο, για τα πρώτα 15 χρόνια από την έναρξη αυτών, ήτοι μέχρι την 27.03.2027 (βλ. ενότητα 3.9.1 Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων), και
- ✓ η μεσοσταθμική αύξηση των εσόδων από μισθώματα είναι 3,05% ετησίως, βάσει των ετήσιων ποσοστών αναπροσαρμογής που ορίζονται από τις μισθωτικές συμβάσεις.

Η πληρότητα των ακινήτων την 31.12.2016 εκτιμάται ότι θα παραμείνει ουσιαστικά αμετάβλητη σε σχέση με την 31.12.2015, ημερομηνία κατά την οποία έχει δημοσιευθεί η πλέον πρόσφατη κατάσταση επενδύσεων, οπότε και ανήλθε σε 91% ως προς την Μ.Ε.Ε.. Από την 31.12.2015 και μέχρι την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπήρξαν ουσιαστικές μεταβολές στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου. Επομένως, το ποσοστό πληρότητας ως προς τη Μ.Ε.Ε. εξακολουθεί να ανέρχεται σε 91%.

Τα οργανικά έξοδα της Εταιρίας αναμένεται ότι θα παραμείνουν ουσιαστικά αμετάβλητα σε σχέση με την 31.12.2015 και, συνεπώς, η εν λόγω μεταβολή δεν θα επηρεάσει τα αποτελέσματα της χρήσης 2016.

Το καθαρό προς διανομή αποτέλεσμα της χρήσης αναμένεται να επηρεαστεί αφενός αρνητικά από την αύξηση της φορολογίας των ανώνυμων εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και αφετέρου θετικά από την αύξηση των εσόδων από αναπροσαρμογές μισθωμάτων υφιστάμενων μισθώσεων και από νέα μισθώματα, εφόσον η Εταιρία προβεί σε αγορές ακινήτων στο β' εξάμηνο του 2016. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι το καθαρό προς διανομή αποτέλεσμα της χρήσης θα μειωθεί σε σχέση με τη χρήση 2015 κατά το ποσό της αύξησης της φορολογίας.

Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρίας της 31.12.2015, το ποσοστό συμμετοχής των επενδύσεων σε ακίνητα επί του συνόλου του ενεργητικού της ανέρχεται σε 68,43% και η Εταιρία έχει δεσμευθεί ότι θα καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για την ικανοποίηση του προβλεπόμενου ελάχιστου ποσοστού επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ήτοι 80% και αναμένεται ότι το εν λόγω ποσοστό θα επιτευχθεί μετά από νέες αγορές μέχρι το τέλος της χρήσης 2016. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, εκτιμώντας τις γενικότερες συνθήκες της αγοράς, αποδέχτηκε την υπ' αριθ. πρωτ. ΕΚ 5750/16.5.2016 απαντητική επιστολή της Εταιρίας, σχετικά με το ποσοστό επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, και επισήμανε στην Εταιρία την έγγραφη δέσμευσή της για την προσαρμογή της στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999, όπως ισχύει, το αργότερο έως το τέλος 2016. Ήδη, η Εταιρία, τον Ιούλιο του 2016, προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης. Μετά την εν λόγω απόκτηση και την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, το ποσοστό της

συμμετοχής των επενδύσεων σε ακίνητα επί του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρίας παραμένει στα ίδια περίπου επίπεδα.

Σημειώνεται ότι από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου η Εταιρία άντλησε €14.490 χιλ., τα οποία θα διαθέσει εντός των επόμενων 24 μηνών σε νέες επενδύσεις.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, πέραν των αναφερομένων παραπάνω, δεν υφίσταται γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός που ευλόγως αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρίας κατά την τρέχουσα χρήση.

3.11 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 τεχνογνωσίας. Η Εταιρία έχει καταχωρίσει τα ονόματα χώρου (domain names) ici-reic.com, ici-reic.gr και ici-reic.eu.

3.12 Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρίας, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι εν λόγω περιβαλλοντικές ρυθμίσεις διέπουν, μεταξύ άλλων, την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, την ηχορύπανση, τη χρήση γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, τη διάθεση απορριμμάτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων απορριμμάτων), καθώς και την αποκατάσταση τυχόν ρύπανσης.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, οι ιδιοκτήτες ακινήτων, κατά κανόνα, ευθύνονται για οιαδήποτε παράβαση των νόμων και των κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που πραγματοποιούνται στα πλαίσια εμπορικής επιχείρησης, μπορεί να βαρύνει τους ασκούντες αυτές τις δραστηριότητες ανεξάρτητα από το αν ο ασκών τη δραστηριότητα είναι κύριος του ακινήτου ή μισθωτής. 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, καθώς και την επιβολή ποινικών κυρώσεων. Οι ισχύοντες περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί μπορεί επίσης να επιβάλουν περιορισμούς ως προς τον τρόπο χρήσης ενός ακινήτου ή τον τρόπο λειτουργίας μίας επιχείρησης.

Η Εταιρία δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση των ακινήτων αυτών από την Εταιρία. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρία από δημόσια αρχή και δεν γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου της. Σημειώνεται, επίσης, ότι η Εταιρία δεν έχει καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

3.13 Οργανωτική Διάρθρωση της Εταιρίας

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας, η τελευταία δεν συμμετέχει σε επιχειρήσεις ή σε άλλη εταιρία ή κεφάλαιο οποιασδήποτε μορφής.

Η Εταιρία ελέγχεται από την Ajolico Trading Limited, η οποία κατέχει το 71,4% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της. Σημειώνεται ότι η Ajolico Trading Limited δεν συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο άλλης εταιρίας, εκτός της Εταιρίας, και, επομένως, η Εταιρία είναι η μοναδική η οποία ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις της με τη μέθοδο ολικής ενοποίησης.

Η Ajolico Trading Limited ιδρύθηκε το 2011 και συστάθηκε ως Ιδιωτική Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης με Μετοχές σύμφωνα με το κυπριακό δίκαιο. Η έδρα της βρίσκεται στη Λευκωσία της Κύπρου (αριθμός εγγραφής 284633).

Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μοναδική δραστηριότητα της Ajolico Trading Limited αποτελεί η συμμετοχή της στην Εταιρία. Ως προς τη δραστηριότητα που δύναται να αναπτύξει μελλοντικά βάσει του καταστατικού της σκοπού, βλ. ενότητα 3.9.3 «Λοιπές Συμβάσεις - Συμφωνίες μεταξύ συνδεδεμένων μερών με ανταγωνιστική δραστηριότητα» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Ajolico Trading Limited κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

Μετοχική Σύνθεση Ajolico Trading Limited		
Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς ⁽¹⁾	10.667	33,3%
Παναγιώτα Χαλικιά ⁽²⁾	10.667	33,3%
Ελένη Χαλικιά	10.666	33,3%
Σύνολο:	32.000	100,0%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία.

(1) Ο κ. Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς είναι Πρόεδρος του Δ.Σ. και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας και κατέχει το 3,6% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

(2) Η κα Παναγιώτα Χαλικιά είναι Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με δήλωσή τους, οι μέτοχοι της Ajolico Trading Limited δεν κατέχουν έμμεσα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρία (κατά την έννοια του άρθρου 10 του ν. 3556/2007), η Ajolico Trading Limited δεν ελέγχεται (κατά την έννοια του ν. 3556/2007) από κάποιο φυσικό πρόσωπο και δεν υφίσταται συμφωνία μεταξύ των μετόχων της για την συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.

Τα βασικά ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη της Ajolico Trading Limited παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα:

Βασικά ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη Ajolico Trading Limited		
(σε χιλ. €)	31.12.2014	31.12.2015
Κέρδη/(ζημιές) χρήσεως	4.799	8.102
Σύνολο Ενεργητικού	71.760	79.517
Ίδια Κεφάλαια	40.194	48.296

(*) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015, που έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Α. όπως υιοθετήθηκαν από την Ε.Ε. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.14 Πληροφορίες για τις Συμμετοχές της Εταιρίας

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας, η τελευταία δεν συμμετέχει σε επιχειρήσεις ή σε άλλη εταιρία ή κεφάλαιο οποιασδήποτε μορφής και, ως εκ τούτου, δεν έχει υποχρέωση σύνταξης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

3.15 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΥΠΕΡΩΔΕΚΑΜΗΝΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 22.03.2012-31.12.2013 ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 2014 ΚΑΙ 2015

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας, όπως αυτά προκύπτουν από:

α) τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και έχουν ελεγχθεί από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία, Λεωφ. Κηφισίας 260 & Κόρδου, τηλ.: 210 6874400. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν με την από 30.06.2015 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας και είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρίας: www.ici-reic.com, και

β) τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και έχουν ελεγχθεί από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία, Λεωφ. Κηφισίας 260 & Κόρδου, τηλ.: 210 6874400. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν με την από 26.05.2016 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας και είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρίας: www.ici-reic.com.

Ανακατατάξεις κονδυλίων της χρήσης 2014

Στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015 η Διοίκηση της Εταιρίας προχώρησε σε ανακατατάξεις κονδυλίων - μηδενικού αποτελέσματος – για λόγους συγκρισιμότητας και πληρέστερης απεικόνισης με βάση τα υποδείγματα των Δ.Π.Χ.Α..

Το Διοικητικό Συμβούλιο, με το πρακτικό της 31^{ης} Μαρτίου 2016, ενέκρινε τα μεγέθη που επαναδιατυπώθηκαν ως κατωτέρω, τα οποία παρατίθενται στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015 και παρουσιάζονται στους κάτωθι πίνακες σε σύγκριση με τα αντίστοιχα μεγέθη της δημοσιευμένης οικονομικής κατάστασης της χρήσης 2014.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία της κατάστασης συνολικών εσόδων της Εταιρίας, όπως παρουσιάζονταν στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015 ως συγκριτικά, και οι μεταξύ τους διαφορές:

ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΔΙΑΤΥΠΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2014			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	Δημοσιευμένες 01.01.- 31.12.2014	Επαναδιατυπωμένες 01.01.-31.12.2014	Διαφορές
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα από μισθώματα	3.728	3.728	-
Σύνολο κύκλου εργασιών	3.728	3.728	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(313)	(313)	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ⁽¹⁾	(39)	(201)	(162)
Μικτά Κέρδη	3.377	3.215	(162)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(126)	(126)	-
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων ⁽²⁾	(2)	-	2
Λοιπά έξοδα ⁽³⁾	(168)	(172)	(4)
Λειτουργικά κέρδη	3.080	2.917	(163)
Συναλλαγματικές διαφορές ταμειακών διαθεσίμων	2.100	2.100	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) ⁽⁴⁾	(128)	(127)	1
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	5.052	4.890	(162)
Φόροι ⁽⁵⁾	(248)	(86)	162
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	4.805	4.805	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	4.805	4.805	-
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	15	15	-

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημειώσεις:

- (1) Στην επαναδιατυπωμένη κατάσταση συνολικών εσόδων της χρήσης 2014, το κονδύλι «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» περιλαμβάνει το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων» ύψους €162 χιλ. το οποίο αναφέρεται στη σημείωση 19 της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης της χρήσης 2014.
- (2) Στην επαναδιατυπωμένη κατάσταση συνολικών εσόδων της χρήσης 2014, το κονδύλι «Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων» ύψους €2 χιλ. έχει μεταφερθεί στο κονδύλι «Λοιπά έξοδα».
- (3) Στην επαναδιατυπωμένη κατάσταση συνολικών εσόδων της χρήσης 2014, το κονδύλι «Λοιπά έξοδα» περιλαμβάνει το κονδύλι «Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων» ύψους €2 χιλ. και το κονδύλι «Έξοδα Τραπεζών» ύψους €1 χιλ., το οποίο αναφέρεται στη σημείωση 18 της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης της χρήσης 2014.
- (4) Στην επαναδιατυπωμένη κατάσταση συνολικών εσόδων της χρήσης 2014, έχει αφαιρεθεί από το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)» το κονδύλι «Έξοδα Τραπεζών» ύψους €1 χιλ. το οποίο αναφέρεται στη σημείωση 18 της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης της χρήσης 2014.
- (5) Στην επαναδιατυπωμένη κατάσταση συνολικών εσόδων της χρήσης 2014, το κονδύλι «Φόροι» δεν περιλαμβάνει το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων» ύψους €162 χιλ. το οποίο αναφέρεται στη σημείωση 19 της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης της χρήσης 2014.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία της κατάστασης οικονομικής θέσης της Εταιρίας όπως παρουσιάζονταν στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015 ως συγκριτικά και οι μεταξύ τους διαφορές:

ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΔΙΑΤΥΠΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31.12.2014			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	Δημοσιευμένες 31.12.2014	Επαναδιατυπωμένες 31.12.2014	Διαφορές
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	50.970	50.970	-
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	16	16	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	50.985	50.985	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	101	101	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20.674	20.674	-
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20.775	20.775	-
Σύνολο ενεργητικού	71.760	71.760	-
Καθαρή Θέση			
Μετοχικό Κεφάλαιο	31.500	31.500	-
Λοιπά αποθεματικά	-	435	435
Κέρδη εις νέον ⁽¹⁾	8.703	8.267	(435)
Σύνολο καθαρής θέσης	40.203	40.203	-
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους	5	5	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	30.596	30.596	-
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	-	39	39
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	30.601	30.640	39
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ⁽²⁾	125	324	199
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	436	436	-
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις ⁽³⁾	154	115	(39)
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ⁽⁴⁾	241	42	(199)
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	956	917	(39)
Σύνολο παθητικού	31.557	31.557	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	71.760	71.760	-

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημειώσεις:

- (1) Στην επαναδιατυπωμένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31.12.2014, μέρος του κονδυλίου «Κέρδη εις νέον», ύψους €435 χιλ., έχει μεταφερθεί στο κονδύλι «Λοιπά αποθεματικά».
- (2) Στην επαναδιατυπωμένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31.12.2014, το κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» συμπεριλαμβάνει το κονδύλι «Χαρτόσημο και λοιποί φόροι» ύψους €145 χιλ. και το κονδύλι «ΕΝΦΙΑ» ύψους €54 χιλ., ποσά που μεταφέρθηκαν από το κονδύλι «Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις» όπως αναφέρονται στη σημείωση 13 της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης της χρήσης 2014.
- (3) Στην επαναδιατυπωμένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31.12.2014, το κονδύλι «Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις» δεν συμπεριλαμβάνει το κονδύλι «Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις» ύψους €39 χιλ.
- (4) Στην επαναδιατυπωμένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31.12.2014, το κονδύλι «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» συμπεριλαμβάνει μόνο το κονδύλι «Φόρος αρθ.31 του Ν.2778/1999», όπως αναφέρεται στη σημείωση 13 της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης της χρήσης 2014. Έχουν αφαιρεθεί τα κονδύλια «Φόροι-τέλη

αμοιβών προσωπικού», «Φόροι-τέλη αμοιβών τρίτων», «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων» και «Χαρτόσημο & ΟΓΑ εισοδ/των από οικοδομές», ύψους €199 χιλ., τα οποία αναφέρονται στη σημείωση 13 της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης της χρήσης 2014.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία της κατάστασης ταμειακών ροών της Εταιρίας όπως παρουσιάζονταν στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015 ως συγκριτικά και οι μεταξύ τους διαφορές:

ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΔΙΑΤΥΠΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2014			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	Δημοσιευμένες 01.01.- 31.12.2014	Επαναδιατυπωμένες 01.01.-31.12.2014	Διαφορές
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	5.052	4.890	(162)
<i>Πλέον (Μείον) προσαρμογές για:</i>			
Έσοδα από τόκους	(451)	(451)	-
Έξοδα για τόκους	580	578	(1)
Συναλλαγματικές διαφορές	(2.100)	(2.100)	-
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	313	313	-
Προβλέψεις αποζημιώσεων προσωπικού λόγω εξόδου	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων	2	2	-
<i>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</i>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(91)	(54)	37
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	197	213	16
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.502	3.392	(110)
Καταβληθέντες φόροι	(311)	(92)	219
Καταβληθέντες τόκοι	(476)	(593)	(117)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.715	2.708	(7)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων προς επένδυση	(5.110)	(5.110)	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	(67)	(67)	-
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	405	413	7
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(4.771)	(4.764)	7
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	(284)	(284)	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(284)	(284)	-
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	20.913	20.913	-
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα	2.100	2.100	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	20.674	20.674	0

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημειώνεται ότι η παράθεση των οικονομικών στοιχείων της χρήσης 2014 στις κάτωθι ενότητες έχει γίνει βάσει των αναδιατυπωμένων στοιχείων για τη χρήση 2014, όπως αυτά απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία.

3.15.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Στοιχείων Κατάστασης Συνολικών Εσόδων

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των αποτελεσμάτων της Εταιρίας από τη σύστασή της, ήτοι την 22.03.2012 μέχρι και τη λήξη της χρήσης 2015, ήτοι την 31.12.2015. Λόγω του ότι η χρήση 2013 είναι υπερδωδεκάμηνη και αφορά περίπου είκοσι (20) μήνες, ενώ οι χρήσεις 2014 και 2015 είναι δωδεκάμηνες, η σύγκριση των μεγεθών της πρώτης χρήσης με τις μεταγενέστερες, του κατωτέρω πίνακα, δεν είναι εφικτή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα από μισθώματα	6.168	3.728	4.406
Σύνολο κύκλου εργασιών	6.168	3.728	4.406
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	552	(313)	2.597
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(74)	(201)	(259)
Μικτά Κέρδη	6.646	3.215	6.744
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(127)	(126)	(69)
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων ακινητοποιήσεων	(10)	-	-
Δαπάνες ίδρυσης εταιρίας μη επαναλαμβανόμενες	(374)	-	-
Λοιπά έξοδα	(179)	(172)	(180)
Λοιπά έσοδα	-	-	-
Λειτουργικά κέρδη	5.956	2.917	6.495
% επί των εσόδων από μισθώματα	96,6%	78,2%	147,4%
Συναλλαγματικές διαφορές ταμειακών διαθεσίμων	(1.111)	2.100	2.103
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	(630)	(127)	(326)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	4.216	4.890	8.273
% επί των εσόδων από μισθώματα	68,3%	131,2%	187,7%
Φόροι	(318)	(86)	(81)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	3.898	4.805	8.192
% επί των εσόδων από μισθώματα	63,2%	128,9%	185,9%
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	3.898	4.805	8.192
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Ποσά που ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Ζημιές από αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	-	-	(86)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	3.898	4.805	8.105
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	12	15	26

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας, κατά την εξεταζόμενη περίοδο, προέρχεται αποκλειστικά από έσοδα από μισθώματα και διαμορφώθηκε σε €6.168 χιλ. κατά την υπερδωδεκάμηνη περίοδο 22.03.2012-31.12.2013, σε €3.728 χιλ. κατά τη χρήση 2014 και σε €4.406 χιλ. κατά τη χρήση 2015, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 18,2% την περίοδο 2014-2015.

Τα εν λόγω έσοδα, είναι κυρίως αποτέλεσμα της μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης των ακινήτων επένδυσης στην Alpha Bank. Η Alpha Bank αποτελεί το βασικότερο μισθωτή της Εταιρίας, καθώς τα έσοδα από μισθώματα που προήλθαν από αυτήν ανήλθαν σε €6.140 χιλ. για την υπερδωδεκάμηνη χρήση, σε €3.685 χιλ. για τη χρήση 2014 και σε €3.783 χιλ. για τη χρήση 2015, αντιπροσωπεύοντας το 99,54%, 98,84% και 85,85% αντίστοιχα, των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Σημειώνεται ότι μηνιαίο μίσθωμα της Alpha Bank αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το 100% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους πλέον 1%. Σημειώνεται ότι μηδενική ή αρνητική μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή δε λαμβάνεται υπόψη, ενώ η διαφορά της ετήσιας αναπροσαρμογής του μισθώματος δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 3,5% και μεγαλύτερη του 6%.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση περιελάμβανε δεκατέσσερα (14) ακίνητα ενώ την 31.12.2014 περιελάμβανε δεκαέξι (16) ακίνητα λόγω της απόκτησης από την Εταιρία δύο νέων ακινήτων την 22.10.2014 και την 22.12.2014. Τα δύο νέα ακίνητα ωστόσο συνεισέφεραν στον κύκλο εργασιών της χρήσης 2015, και όχι της χρήσης 2014, καθώς αποκτήθηκαν στο τέλος της χρήσης 2014. Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας την 31.12.2015 περιελάμβανε δεκαεπτά (17) ακίνητα, λόγω της απόκτησης από την Εταιρία ακινήτου την 25.11.2015, το οποίο, όμως, ήταν κενό και δεν συνεισέφερε στον κύκλο εργασιών της χρήσης 2015.

Τα έσοδα από μισθώματα, όσον αφορά τη γεωγραφική τους κατανομή, προέρχονται αποκλειστικά από ακίνητα που βρίσκονται εντός Ελλάδος. Οι κατηγορίες ακινήτων από τις οποίες προέρχονται τα έσοδα από μισθώματα είναι καταστήματα και γραφειακοί χώροι. Για ανάλυση των ετησιοποιημένων εσόδων ανά κατηγορία ακινήτου και γεωγραφική περιοχή βλ. ενότητα 3.8.7.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εταιρίας» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, η περίοδος μισθώσεων ανέρχεται, στις περισσότερες περιπτώσεις, σε 20 έτη (εξαιρουμένων των δικαιωμάτων παράτασης ορισμένων συμβάσεων), ενώ για την πλειοψηφία αυτών των μισθώσεων, τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σε σχέση με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.), προσαυξημένο κατά 0%-1%, καθώς και με 3,5% (κατ' ελάχιστον) ετησίως για το χαρτοφυλάκιο που μισθώνεται στην Alpha Bank.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι, οι υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα και τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρίας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα, εισπρακτέα από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης της Εταιρίας, είχαν την 31.12.2015 ως εξής:

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
Ενοίκια εντός του 2016	3.915
Ενοίκια 2017-2021	21.730
Ενοίκια 2021-2027	31.525
Σύνολο μισθωμάτων	57.170

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

Πηγή: Δημοσιευμένες και ελεγμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015.

Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Οι μεταβολές από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε κέρδη ύψους €552 χιλ. για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, σε ζημιές ύψους €313 χιλ. για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 και σε κέρδη ύψους €2.597 χιλ. για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015. Τα κέρδη αποτίμησης της χρήσης 2015 εξηγούνται:

- κατά 67% από την αύξηση της αποτίμησης του ακινήτου επί των οδών 25ης Αυγούστου 66 και Αρκολέοντος, του Δήμου Ηρακλείου στην Κρήτη, το οποίο αποτιμήθηκε €12.444 χιλ. στις 31.12.2015 έναντι αξίας αποτίμησης €10.695 χιλ. στις 31.12.2014, δηλαδή €1.749 χιλ. υψηλότερα. Για το συγκεκριμένο ακίνητο, ο συντελεστής προεξόφλησης παρούσας αξίας μειώθηκε από 10,7% το 2014 σε 9,5% το 2015, καθώς ελήφθη σοβαρά υπόψη από τον ορκωτό εκτιμητή η υπομίσθωση του ακινήτου, εντός του 2015, από την Alpha Bank στη διεθνή αλυσίδα ένδυσης H&M, η φερεγγυότητα της οποίας προσδίδει μεγαλύτερη ασφάλεια στη συναλλαγή και η οποία πραγματοποιήθηκε σε ποσό πολύ μεγαλύτερο συγκριτικά με το μέσο όρο μισθώσεων στην περιοχή, ακριβώς λόγω της ιδιαίτερα πλεονεκτικής θέσης του εν λόγω ακινήτου. Επιπρόσθετα, το εύλογο μηνιαίο μίσθωμα αγοράς αυξήθηκε από €48.053 σε €53.122, την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2015,
- κατά 16% οφείλεται στην αγορά του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης του Δήμου Αθηναίων, το οποίο είχε αξία κτήσης €847 χιλ. και αποτιμήθηκε €1.256 χιλ. στις 31.12.2015 (€409 χιλ. υπεραξία). Σημειώνεται ότι η Εταιρία απέκτησε το εν λόγω ακίνητο σε τιμή χαμηλότερη από την εκτιμηθείσα αξία, καθώς η καταβολή του τιμήματος πραγματοποιήθηκε στο εξωτερικό, εξασφαλίζοντας για το λόγο αυτό σημαντική έκπτωση από τον πωλητή, εξαιτίας του ότι στην Ελλάδα οι καταθέσεις υπόκεινται σε capital controls, και
- κατά 17% λόγω των εκτιμητικών αυξομειώσεων στα υπόλοιπα ακίνητα της Εταιρίας, εξαιτίας των κατά περίπτωση ακινήτων και κατά τόπους αλλαγών σε πληρωτέα μισθώματα, αγοραία μισθώματα, συντελεστές προεξόφλησης παρούσας αξίας και συντελεστές ετήσιας απόδοσης στη λήξη των ισχυουσών μισθώσεων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30.06. και 31.12. κάθε χρήσης από ανεξάρτητο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μικτά Κέρδη

Τα μικτά κέρδη της Εταιρίας για την υπερδωδεκάμηνη περίοδο 22.03.2012-31.12.2013 ανήλθαν σε €6.646 χιλ., για τη χρήση 2014 σε €3.215 χιλ. και για τη χρήση 2015 σε €6.744 χιλ. και συμπεριλαμβάνουν την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η σημαντική αύξηση κατά 109,8% των μικτών

κερδών, την περίοδο 2014-2015, οφείλεται κατά κύριο λόγο στα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.

Σημειώνεται ότι εξαιρουμένων των καθαρών κερδών/(ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, τα μικτά κέρδη (εφεξής τα «Προσαρμοσμένα Μικτά Κέρδη») ανέρχονται σε €6.094 χιλ., €3.528 χιλ. και €4.147 χιλ., αντίστοιχα, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 17,6% την περίοδο 2014-2015. Τα Προσαρμοσμένα Μικτά Κέρδη παρουσιάζονται μειωμένα για τις χρήσεις 2014 και 2015, έναντι της πρώτης υπερδωδεκάμηνης χρήσης, λόγω του ότι το κονδύλι «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» στις χρήσεις 2014-2015, μετά την ανακατάταξη κονδυλίων, περιλαμβάνει τον ΕΝΦΙΑ, μειώνοντας αντιστοίχως τα Προσαρμοσμένα Μικτά Κέρδη. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, το περιθώριο των Προσαρμοσμένων Μικτών Κερδών⁹ ανήλθε σε 98,8% κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση, έναντι 94,6% κατά τη χρήση 2014 και 94,1% κατά τη χρήση 2015.

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Η ανάλυση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, εμφανίζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	96	101	56
Εργοδ/κές εισφορές & επιβαρ. έμμισ. προσωπικού	26	25	13
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους	5	-	-
Σύνολο	127	126	69

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού ανήλθαν σε €127 χιλ. την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε στις 31.12.2013, €126 χιλ. τη χρήση 2014 και €69 χιλ. τη χρήση 2015. Η μείωση των εν λόγω δαπανών στη χρήση 2015 έναντι των αντίστοιχων στη χρήση 2014, οφείλεται αφενός στην αποχώρηση του Διευθύνοντος Συμβούλου κ. Ευαγγέλου και αφετέρου στο ότι η εκτελούσα χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου κα Παναγιώτα Χαλικιά παρείχε τις υπηρεσίες της αμισθί. Σημειώνεται ότι, ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρίας ανήλθε σε 5 άτομα την 31.12.2013 και σε 4 άτομα την 31.12.2014 και την 31.12.2015.

Λοιπά έξοδα

Η ανάλυση των λοιπών εξόδων της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, εμφανίζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Λοιπά έξοδα			
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Αμοιβές τρίτων	74	79	95
Ενοίκια	20	14	16

⁹ Υπολογίζεται ως τα Προσαρμοσμένα Μικτά Κέρδη προς το σύνολο των εσόδων από μισθώματα.

Φόροι - Τέλη	43	41	35
Διάφορα έξοδα	42 ⁽¹⁾	37	35
Σύνολο	179	172	180

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημείωση (1): Περιλαμβάνει τα εξής κονδύλια : «Τηλεπικοινωνίες», «Ασφάλιστρα», «Επισκευές και συντηρήσεις», «Λοιπές παροχές τρίτων», «Έξοδα μεταφορών», «Έξοδα ταξιδίων», «Έξοδα προβολής & διαφήμισης», «Συνδρομές – Εισφορές», «Έντυπα και γραφική ύλη», «Υλικά άμεσης ανάλωσης», «Έξοδα δημοσιεύσεων», «Διάφορα έξοδα» και «Έκτακτα και ανόργανα έξοδα».

Τα λοιπά έξοδα ανήλθαν σε €179 χιλ. την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε στις 31.12.2013, €172 χιλ. τη χρήση 2014 και €180 χιλ. τη χρήση 2015.

Λειτουργικά κέρδη

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρίας ανήλθαν κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση σε €5.956 χιλ., σε €2.917 χιλ. κατά τη χρήση 2014 και σε €6.495 χιλ. τη χρήση 2015. Η σημαντική αύξηση κατά 122,7% των λειτουργικών κερδών την περίοδο 2014-2015, οφείλεται κατά κύριο λόγο στα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.

Σημειώνεται ότι εξαιρουμένων των καθαρών κερδών/(ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, τα λειτουργικά κέρδη (εφεξής τα «Προσαρμοσμένα Λειτουργικά Κέρδη») ανέρχονται σε €5.404 χιλ., €3.230 χιλ. και €3.898 χιλ. κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση, τη χρήση 2014 και τη χρήση 2015, αντίστοιχα, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 20,7% την περίοδο 2014-2015. Τα Προσαρμοσμένα Λειτουργικά Κέρδη παρουσιάζονται μειωμένα για τις χρήσεις 2014 και 2015, έναντι της πρώτης υπερδωδεκάμηνης χρήσης, λόγω του ότι το κονδύλι «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» για τις δύο τελευταίες χρήσεις, μετά την ανακατάταξη κονδυλίων, περιλαμβάνει τον ΕΝΦΙΑ, μειώνοντας αντιστοίχως τα Προσαρμοσμένα Λειτουργικά Κέρδη για τις εν λόγω χρήσεις. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, το περιθώριο των Προσαρμοσμένων Λειτουργικών Κερδών¹⁰ ανήλθε σε 87,6% κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση, έναντι 86,6% κατά τη χρήση 2014 και 88,5% κατά τη χρήση 2015.

Συναλλαγματικές διαφορές ταμειακών διαθεσίμων

Η Εταιρία διατηρεί σημαντικό ύψος των χρηματικών διαθεσίμων της σε δολάριο Η.Π.Α. Συγκεκριμένα, την 31.12.2015, οι τραπεζικές καταθέσεις σε δολάριο Η.Π.Α. ανήλθαν σε \$20.819 χιλ. ή σε €19.123 χιλ.

Η Εταιρία παρακολουθεί τις διακυμάνσεις των συναλλαγματικών ισοτιμιών και διασφαλίζει την συναλλαγματική έκθεση σε όσο το δυνατόν χαμηλότερα επίπεδα, λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα παγκόσμια συγκυρία.

Οι συναλλαγματικές διαφορές ταμειακών διαθεσίμων για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση ήταν αρνητικές και ανήλθαν σε €1.111 χιλ. έναντι θετικών συναλλαγματικών διαφορών ύψους €2.100 χιλ. και €2.103 χιλ. που καταγράφηκαν τις χρήσεις 2014 και 2015, αντιστοίχως, λόγω της ενίσχυσης του δολαρίου έναντι του ευρώ. Οι θετικές συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2015 και την 31.12.2014 αύξησαν τα αποτελέσματα μετά από φόρους κατά 35% και 78%, αντίστοιχα.

¹⁰ Υπολογίζεται ως τα Προσαρμοσμένα Λειτουργικά Κέρδη προς το σύνολο των εσόδων από μισθώματα.

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Η ανάλυση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων, κατά την εξεταζόμενη περίοδο, παρουσιάζεται στον κατωτέρω πίνακα:

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ			
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	938	578	500
Έξοδα τραπεζών	1 ⁽¹⁾	-	-
Πιστωτικοί τόκοι καταθέσεων	(309)	(451)	(174)
Σύνολο	630	127	326

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημείωση (1): Στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015, η Διοίκηση της Εταιρίας προέβη σε ανακατατάξεις κονδυλίων, μεταξύ αυτών των ανακατατάξεων περιλαμβάνεται η αφαίρεση του κονδυλίου «Έξοδα τραπεζών» από τον υπολογισμό των Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας ήταν αρνητικά κατά την εξεταζόμενη περίοδο λόγω των υψηλότερων τόκων δανεισμού σε σχέση με τους τόκους καταθέσεων. Συγκεκριμένα, το σύνολο των χρηματοοικονομικών εξόδων για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση ανήλθε σε €630 χιλ., έναντι €127 χιλ. τη χρήση 2014 και €326 χιλ. τη χρήση 2015. Υπήρξε μικρότερη αναλογικά επιβάρυνση από χρηματοοικονομικά έξοδα τη χρήση 2014 και τη χρήση 2015 σε σχέση με την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση, που οφείλεται, εν μέρει, στο μικρότερο ύψος του υπολειπόμενου δανείου (λόγω καταβολής χρεολυσίων). Για τη χρήση 2014, οφείλεται κυρίως στους σημαντικά υψηλότερους τόκους καταθέσεων από τις κυλιόμενες προθεσμιακές καταθέσεις των ταμειακών διαθεσίμων. Για τη χρήση 2015, οφείλεται στα χαμηλότερα επίπεδα του Euribor, το οποίο αποτελεί βάση υπολογισμού των τόκων του δανείου.

Κέρδη προ φόρων

Συνεπεία των ανωτέρω, τα κέρδη προ φόρων της Εταιρίας ανήλθαν σε €4.216 χιλ., €4.890 χιλ. και €8.273 χιλ. κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, τη χρήση 2014 και τη χρήση 2015, αντίστοιχα. Η σημαντική αύξηση, που παρουσιάστηκε στα κέρδη προ φόρων τη χρήση 2015 σε σχέση με τη χρήση 2014, οφείλεται, κατά κύριο λόγο, στην αποτύπωση κερδών αποτίμησης από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €2.597 χιλ., καθώς και στα πρόσθετα δωδεκάμηνα έσοδα ύψους €580.093 λόγω των ακινήτων που αποκτήθηκαν τους δύο τελευταίους μήνες του 2014.

Σημειώνεται ότι εξαιρουμένων: α) των καθαρών κερδών/(ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, β) των εφάπαξ αναγνωρισμένων εξόδων πρώτης εγκατάστασης, γ) των κερδών/(ζημιών) αποτίμησης καταθέσεων σε ξένο νόμισμα, και δ) των χρηματοοικονομικών εσόδων και εξόδων, τα κέρδη προ φόρων (εφεξής τα «Προσαρμοσμένα Κέρδη προ Φόρων») ανέρχονται σε €5.778 χιλ., €3.230 χιλ. και €3.899 χιλ., κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε στις 31.12.2013, τη χρήση 2014 και τη χρήση 2015, αντίστοιχα, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 20,7% την περίοδο 2014-2015.

Το περιθώριο των Προσαρμοσμένων Κερδών¹¹ προ Φόρων παρέμεινε σε σταθερά επίπεδα, καθώς ανήλθε σε 93,7% κατά την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση, έναντι 86,6% κατά τη χρήση 2014 και 88,5% κατά τη χρήση 2015.

Φόρος

Ως Α.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Νόμου Α.Ε.Α.Π., όπως ισχύει, η Εταιρία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των συνολικών επενδύσεων της σε ακίνητα και κινητές αξίες πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Ο φόρος επενδύσεων για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 ανήλθε σε €200 χιλ. (φόρος επενδύσεων περιόδου λήξης 31.12.2012 ύψους €94 χιλ. και φόρος επενδύσεων περιόδου λήξης 31.12.2013 ύψους €106 χιλ.), έναντι €85 χιλ. και €80 χιλ. για τις χρήσεις 2014 και 2015, αντίστοιχα.

Επιπροσθέτως, η Εταιρία επιβαρύνθηκε για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 με €118 χιλ. για το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ) και το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ), ενώ στις χρήσεις 2014 και 2015 αντικαταστάθηκαν με τον ΕΝΦΙΑ ύψους €162 χιλ. και €187 χιλ., αντίστοιχα.

Καθαρά κέρδη χρήσης

Ως αποτέλεσμα των προαναφερόμενων, τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση ανήλθαν σε €3.898 χιλ., έναντι €4.805 χιλ. για τη χρήση 2014 και €8.192 χιλ. για τη χρήση 2015.

3.15.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Στοιχείων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζονται τα στοιχεία της κατάστασης οικονομικής θέσης της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013, 31.12.2014 και 31.12.2015:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ			
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	46.106	50.970	54.413
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	18	16	14
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	46.124	50.985	54.427
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	101	81
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	-	-	4.228
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20.913	20.674	20.779
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20.922	20.775	25.088
Σύνολο ενεργητικού	67.045	71.760	79.515
Καθαρή Θέση			

¹¹ Υπολογίζεται ως τα Προσαρμοσμένα Κέρδη προ Φόρων προς το σύνολο των εσόδων από μισθώματα.

Μετοχικό Κεφάλαιο	31.500	31.500	31.500
Λοιπά αποθεματικά	-	435	758
Κέρδη εις νέον	3.898	8.267	16.050
Σύνολο καθαρής θέσης	35.398	40.203	48.308
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους	5	5	5
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	30.928	30.596	30.064
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	-	39	39
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	30.934	30.640	30.108
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36	324	316
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	401	436	627
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	4	115	115
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	273	42	41
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	714	917	1.099
Σύνολο παθητικού	31.647	31.557	31.207
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	67.045	71.760	79.515

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Την 31.12.2014, το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας αυξήθηκε κατά 7,0% σε σχέση με την 31.12.2013 και διαμορφώθηκε σε €71.760 χιλ., κυρίως λόγω της μη διανομής μερίσματος. Την 31.12.2015, το σύνολο του ενεργητικού της Εταιρίας παρουσίασε αύξηση κατά 10,8% σε σχέση με την 31.12.2014, η οποία οφείλεται στην αύξηση του υπολοίπου του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα», λόγω των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού, που κατά κύριο λόγο αποτελείται από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, αλλά και από χρηματοοικονομικά στοιχεία προς άμεση πώληση, διαμορφώθηκε σε €20.922 χιλ. την 31.12.2013, €20.775 χιλ. την 31.12.2014 (όντας ουσιωδώς αμετάβλητα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση) και €25.088 χιλ. την 31.12.2015. Η αύξηση κατά 20,8% την περίοδο 2014-2015 οφείλεται στα συναλλαγματικά κέρδη αποτίμησης σε ξένο νόμισμα και στα κέρδη μετά από φόρους της προηγούμενης χρήσης λόγω μη διανομής μερίσματος στους μετόχους. Το σύνολο των υποχρεώσεων παρέμεινε σταθερό, καθώς ανήλθε σε €31.647 χιλ. την 31.12.2013, έναντι €31.557 χιλ. την 31.12.2014 και €31.207 χιλ. την 31.12.2015, μειωμένο κατά τα χρεολύσια του ομολογιακού της δανείου.

Στη συνέχεια, ακολουθεί ανάλυση των σημαντικότερων μεγεθών του ισολογισμού της Εταιρίας για την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα» της Εταιρίας την 31.12.2013 διαμορφώθηκε σε €46.106 χιλ. έναντι €50.970 χιλ. την 31.12.2014 και €54.413 χιλ. την 31.12.2015, παρουσιάζοντας αύξηση 10,5% την περίοδο 2013 - 2014 και αύξηση 6,8% κατά την περίοδο 2014 - 2015. Η κίνηση του εν λόγω λογαριασμού για την περίοδο 01.01-31.12.2015 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Υπόλοιπα έναρξης	-	46.106	50.970
Αγορές ακινήτων επένδυσης	45.000	5.110	825
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	554	67	22
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	552	(313)	2.597
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	46.106	50.970	54.413

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Η αύξηση του εν λόγω λογαριασμού την 31.12.2014 οφείλεται στην απόκτηση από την Εταιρία δύο νέων ακινήτων εντός της χρήσης 2014. Συγκεκριμένα, το πρώτο ακίνητο αφορά υψηλής εμπορικότητας κατάστημα – υπεραγορά στο Δήμο Πειραιά και αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €1,825 εκ. και το δεύτερο αφορά κτίριο γραφείων και καταστημάτων στο Δήμο Αχαρνών, το οποίο αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €3,285 εκ. Η αύξηση του εν λόγω λογαριασμού, την 31.12.2015, οφείλεται στην καταγραφή κερδών αποτίμησης από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα και στην απόκτηση ενός επιπλέον ακινήτου 349,4 τ.μ. στη διασταύρωση των οδών Βασ. Γεωργίου Β' 12 και Ρηγίλλης, στην Αθήνα το οποίο αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €825 χιλ.. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις αποκτήσεις της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου βλ. ενότητα 3.8.2.1 «Επενδύσεις Υπερδωδεκάμηνης Περιόδου 22.03.2012-31.12.2013, Χρήσεων 2014 – 2015 και έως την Ημερομηνία Δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις, οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30.06 και 31.12 κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Σύμφωνα με την εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας, η οποία έγινε στις 31.12.2015 με βάση τις από 31.12.2015 εκθέσεις εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €2.597 χιλ. Η καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα για τη χρήση 2014 ανήλθε σε €313 χιλ., με βάση τις από 31.12.2014 εκθέσεις εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή, και το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 ανήλθε σε €552 χιλ., με βάση τις από 31.12.2013 εκθέσεις εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή.

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-1,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €700 χιλ. χαμηλότερη ή €300 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρατίθεται η ανάλυση του λογαριασμού των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων της Εταιρίας την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015.

ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Χρηματικά διαθέσιμα στο ταμείο της έδρας	0	1	0
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	306	603	1.656
Καταθέσεις προθεσμίας σε Ευρώ	5.300	2.400	-
Καταθέσεις όψεως σε Δολάριο Ηνωμένων Πολιτειών	15.307	17.670	19.123
Σύνολο	20.913	20.674	20.779

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις καταθέσεις προθεσμίας. Το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων παρέμεινε σε σταθερά επίπεδα, καθώς ανήλθε σε €20.779 χιλ. την 31.12.2015, έναντι €20.674 χιλ. την 31.12.2014 και €20.913 χιλ. την 31.12.2013. Το μεγαλύτερο μέρος των ταμειακών διαθεσίμων αφορά σε καταθέσεις όψεως σε Δολάριο Η.Π.Α., οι οποίες ανήλθαν σε €19.123 χιλ., €17.670 χιλ. και €15.307 χιλ., την 31.12.2015, 31.12.2014 και 31.12.2013, αντίστοιχα.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρατίθεται η ανάλυση του λογαριασμού των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση της Εταιρίας την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση			
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Χρεωστικοί τίτλοι σε €	-	-	1.736
Χρεωστικοί τίτλοι σε USD	-	-	2.492
Γενικό Σύνολο	-	-	4.228

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

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Η Εταιρία κατά τη χρήση 2015, προχώρησε στην αγορά χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση. Συγκεκριμένα, απέκτησε εισηγμένα ομόλογα υπερεθνικών οργανισμών αξίας €3.573 χιλ. και εισηγμένο εταιρικό ομόλογο αξίας €655 χιλ.. Σημειώνεται ότι, ο οίκος πιστοληπτικής αξιολόγησης Moody's είχε αξιολογήσει με Aaa και Caa2 τα εισηγμένα ομόλογα υπερεθνικών οργανισμών και το εισηγμένο εταιρικό ομόλογο, αντίστοιχα.

Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31.12.2015, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας διαιρείτο σε 315.000 ονομαστικές κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €100 εκάστη και είναι αυτό που καταβλήθηκε ολοσχερώς κατά την ίδρυσή της.

Σημειώνεται ότι, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε €42.000.000, διαιρείται σε 10.500.000 ονομαστικές κοινές μετοχές αξίας €4,0 έκαστη και είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Κέρδη εις νέον

Το υπόλοιπο του λογαριασμού κέρδη εις νέον ανήλθε σε €16.050 χιλ. την 31.12.2015, έναντι €8.267 χιλ. την 31.12.2014 και €3.898 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 112,1% την περίοδο 2013 - 2014 και αύξηση 94,1% κατά την περίοδο 2014 - 2015.

Δανειακές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρίας την 31.12 της υπερδωδεκάμηνης χρήσης 2013 και των χρήσεων 2014 και 2015 εμφανίζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Ομολογιακό δάνειο	30.928	30.596	30.064
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	284	332	532
Δεδουλευμένοι τόκοι περιόδου	117	104	95
Σύνολο	31.329	31.032	30.691

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας την 31.12.2015 ανήλθαν σε €30.691 χιλ. έναντι €31.032 χιλ. την 31.12.2014 και αφορούν σε μακροπρόθεσμο κοινό ομολογιακό δάνειο δεκαπενταετούς διάρκειας, ποσού €31.500 χιλ., το οποίο εξέδωσε η Εταιρία και καλύφθηκε από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και την Εμπορική Τράπεζα (Κύπρου) ΛΤΔ (νυν Alpha Bank και την Alpha Bank Cyprus Ltd, αντίστοιχα) βάσει της από 09.05.2012 σύμβασης. Το εν λόγω δάνειο φέρει επιτόκιο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου 1,60%. Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο έχουν παρασχεθεί οι ακόλουθες ασφάλειες:

- ✓ Υποθήκη επί του συνόλου των δεκατεσσάρων (14) ακινήτων που αποκτήθηκαν από την Εμπορική Τράπεζα (νυν Alpha Bank) ποσού €31.500 χιλ.
- ✓ Ενέχυρο επί των μισθωτηρίων συμβολαίων των ως άνω δεκατεσσάρων (14) ακινήτων καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου.
- ✓ Ενέχυρο επί του τραπεζικού λογαριασμού στον οποίον κατατίθενται τα μισθώματα των ως άνω δεκατεσσάρων (14) ακινήτων.
- ✓ Εγγύηση του βασικού μετόχου της Εταιρίας, ήτοι της Ajolico Trading Ltd., για την ορθή εξυπηρέτηση και καλή εκτέλεση του δανείου καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου.
- ✓ Διαβεβαιώσεις ότι η άμεση ή/και έμμεση συμμετοχή των κατωτέρω αναφερόμενων δεν θα καταστεί, καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου, χωρίς την προηγούμενη συναίνεση των ομολογιούχων δανειστών, μικρότερη από 67% επί του μετοχικού κεφαλαίου:
 - από τη βασική μέτοχο της Εταιρίας, Ajolico Trading Ltd ως προς τη συμμετοχή της στην Εταιρία, ή/και

- από τους κ.κ. Παναγιώτη – Αριστείδη Χαλικιά, Ελένη Χαλικιά και Παναγιώτα Χαλικιά, ως προς τη συμμετοχή τους στην Ajolico Trading Ltd (βλ. ενότητα 3.9.2 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).
- ✓ Ρήτρα ολοσχερούς παρακράτησης των καθαρών μηνιαίων μισθωμάτων από τα ανωτέρω 14 ακίνητα σε περίπτωση μη τήρησης του ελάχιστου λόγου κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους, εφόσον δεν αποκατασταθεί εντός 30 ημερολογιακών ημερών.

Αναλυτικότερη πληροφόρηση σχετικά με τις ως άνω εξασφαλίσεις βλ. ενότητα 3.9.2 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου)

Η Εταιρία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα ήτοι σε Ευρώ.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται ανάλυση της ληκτότητας του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΛΗΚΤΟΤΗΤΑΣ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ	
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2015
Η λήξη του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:	
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι εντός 2016	1.025
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι 2017-2020	6.392
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι 2021-2027	27.796
Σύνολο	35.214

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

Πηγή: Δημοσιευμένες και ελεγμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015.

Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ανήλθε σε €41 χιλ. την 31.12.2015, έναντι €42 χιλ. την 31.12.2014 και €273 χιλ. την 31.12.2013, αποτελούμενο κατά το μέγιστο από το ετησίως καταβαλλόμενο χαρτόσημο ενοικίων.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση του υπολοίπου του λογαριασμού των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015:

ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Προμηθευτές	3	88	48
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	6	5	2
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	26	32	32
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	-	145	159
ΕΝΦΙΑ	-	54	75
Σύνολο	36	324	316

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014).

Το υπόλοιπο του λογαριασμού των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρίας ανήλθε σε €316 χιλ. την 31.12.2015, έναντι €324 χιλ. την 31.12.2014 και €36 χιλ. την 31.12.2013. Σημειώνεται ότι, οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

3.15.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ταμειακών Ροών της Εταιρίας

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ταμειακές ροές της Εταιρίας για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση με διάρκεια από την 22.03.2012 έως και την 31.12.2013 και για τις χρήσεις 2014 και 2015:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	4.216	4.890	8.273
<i>Πλέον (Μείον) προσαρμογές για:</i>			
Έσοδα από τόκους	(309)	(451)	(174)
Έξοδα για τόκους	938	578	500
Συναλλαγματικές διαφορές	1.111	(2.100)	(2.103)
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(552)	313	(2.597)
Προβλέψεις αποζημιώσεων προσωπικού λόγω εξόδου	5	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων	10	2	2
<i>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</i>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(9)	(54)	(68)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	40	213	(37)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	5.450	3.392	3.796
Καταβληθέντες φόροι	(45)	(92)	(82)
Καταβληθέντες τόκοι	(820)	(593)	(509)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.585	2.708	3.205
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων προς επένδυση	(45.000)	(5.110)	(825)
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	(554)	(67)	(22)
Αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων	(28)	-	-
Αγορά χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	-	-	(4.243)
Τόκοι εισπραχθέντες	309	413	220
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(45.273)	(4.764)	(4.870)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	31.500	-	-
Αναληφθέν ομολογιακό δάνειο	31.500	-	-
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	(288)	(284)	(332)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	62.712	(284)	(332)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22.024	(2.340)	(1.998)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	-	20.913	20.674
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα	(1.111)	2.100	2.103

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	20.913	20.674	20.779
--	--------	--------	--------

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σχολιασμός των ταμειακών ροών της Εταιρίας παρατίθενται στην ενότητα 3.16.2 «Ρευστότητα» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.15.4 Ανάλυση των Κερδών προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA), των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV) Χρήσεων 2013-2015

Στην παρούσα ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου περιλαμβάνονται αναφορές σε ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες και δείκτες μέτρησης της αποτελεσματικότητας, καθώς και σε συγκεκριμένα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α., συμπεριλαμβανομένων της εσωτερικής λογιστικής αξίας («Net Asset Value» – «NAV»), του κέρδους προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων («EBITDA») και του κεφαλαίου από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds From Operations – “FFO”) και, κατά συνέπεια, δεν θα πρέπει να θεωρείται ότι υποκαθιστούν άλλα ποσά που έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με όσα ορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α. Σημειώνεται ότι οι παραπάνω αναφερόμενοι και οριζόμενοι ως Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ), τους οποίους χρησιμοποιεί η Εταιρία, συνήθως προκύπτουν από ή βασίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, όπως καταρτίζονται σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, κατά κύριο λόγο με την προσθήκη ή αφαίρεση ποσών από τα αριθμητικά στοιχεία που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Ως NAV, η Διοίκηση της Εταιρίας ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων. Κατά την 31.12.2015, την 31.12.2014 και την 31.12.2013, το NAV υπολογίζεται ως το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων ύψους €48.308 χιλ., €40.203 χιλ. και €35.398 χιλ., αντίστοιχα.

Ως EBITDA, η Διοίκηση της Εταιρίας ορίζει τα καθαρά κέρδη χρήσης πλέον αποσβέσεων ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων και αρνητικών συναλλαγματικών διαφορών ταμειακών διαθεσίμων (ή μείον των θετικών συναλλαγματικών διαφορών) και πλέον των φόρων. Για τη χρήση 2015, το EBITDA ανήλθε σε €6.497 χιλ., έναντι €2.918 χιλ. και €5.966 χιλ. τη χρήση 2014 και την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, αντίστοιχα.

Ως FFO, η Διοίκηση της Εταιρίας ορίζει τα καθαρά κέρδη χρήσης πλέον των αποσβέσεων των ενσώματων ακινητοποιήσεων, των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων, των αρνητικών συναλλαγματικών διαφορών των ταμειακών διαθεσίμων (ή μείον των θετικών συναλλαγματικών διαφορών), των προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου, των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (ή μείον των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία), της αύξησης των υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) και μείον των καταβληθέντων τόκων και της αύξησης των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων. Για τη χρήση 2015, το FFO υπολογίζεται σε €3.205 χιλ., ενώ σε €2.708 χιλ. και €4.585 χιλ. για τη χρήση 2014 και για τη πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται ανάλυση του NAV στο τέλος κάθε χρήσης της εξεταζόμενης περιόδου:

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (NAV)			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	2013	2014	2015
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	35.398	40.203	48.308
Εσωτερική Λογιστική Αξία	35.398	40.203	48.308
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	315.000	315.000	315.000
Εσωτερική Λογιστική Αξία (€ ανά μετοχή)	112	128	153

*Τυχόν αποκλίσεις στα πηλίκα από τις διαιρέσεις των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημειώνεται ότι κατά την ημερομηνία πιστοποίησης της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου καλυπτόμενη με ιδιωτική τοποθέτηση (12.07.2015), το NAV ανά μετοχή ανέρχεται σε €5,98, υπολογιζόμενο με βάση τη διαμορφωθείσα εσωτερική λογιστική αξία ύψους €62.798 χιλ. (βλ. ενότητα 4.1.2 «Κεφαλαιακή Διάρθρωση & Συνολικό Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος») και το συνολικό αριθμό μετοχών, ήτοι 10.500.000 μετοχές, όπως προέκυψαν μετά τη μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης των μετοχών από €100,0 σε €4,0 και την ως άνω ολοκληρωθείσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται ο υπολογισμός του EBITDA για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 και για τις χρήσεις 2014 και 2015:

ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ, ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ (EBITDA)			
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012-31.12.2013	01.01.-31.12.2014	01.01.-31.12.2015
Καθαρά κέρδη χρήσης	3.898	4.805	8.192
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	10	2	2
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	630	127	326
Πλέον/(Μείον): Αρνητικές/(Θετικές) συναλλαγματικές διαφορές ταμειακών διαθεσίμων	1.111	(2.100)	(2.103)
Πλέον: Φόρος	318	86	81
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	5.966	2.918	6.497

*Τυχόν αποκλίσεις στα πηλίκα από τις διαιρέσεις των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί γίνεται υπολογισμός του FFO από τα καθαρά κέρδη της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 και των χρήσεων 2014 και 2015:

ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (FUNDS FROM OPERATIONS-FFO)			
(ποσά σε ευρώ)	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Κέρδη προ φόρων (από συνεχιζόμενες δρα/τες)	4.216	4.890	8.273
Μείον: Καταβληθέντες φόροι	(45)	(92)	(82)
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	10	2	2
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	630	127	326
Πλέον/(Μείον): Αρνητικές/(Θετικές) Συναλλαγματικές διαφορές ταμειακών διαθεσίμων	1.111	(2.100)	(2.103)
Πλέον: Προβλέψεις αποζημιώσεων προσωπικού λόγω εξόδου	5	-	-
Μείον: Καταβληθέντες τόκοι	(820)	(593)	(509)
Μείον: Αύξηση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	(9)	(54)	(68)
Πλέον: Αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	40	213	(37)
Πλέον: Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(552)	313	(2.597)
FFO	4.585	2.708	3.205

*Τυχόν αποκλίσεις στα πηλίκια από τις διαιρέσεις των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι δείκτες απόδοσης την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015:

ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ			
(ποσά σε ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Προσαρμοσμένη Καθαρή Απόδοση Ενοικίων ⁽¹⁾	7,71%	8,14%	8,21%
Μεικτή Απόδοση Ενοικίων ⁽²⁾	7,71%	7,31%	8,10%
Καθαρή Απόδοση Ενοικίων ⁽³⁾	7,71%	7,21%	8,0%
Ποσοστό Πληρότητας μισθωμένων χώρων	96%	96%	91%
Ποσοστό Εισπραξιμότητας Ενοικίων	100,00%	98,55%	99,03%
Απόδοση Επενδυμένων Κεφαλαίων ⁽⁴⁾	17,97%	11,58%	16,32%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει της Έκθεσης Διαχείρισης του Δ.Σ. που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της δημοσιευμένης ετήσιας οικονομικής έκθεσης της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και της Έκθεσης Διαχείρισης του Δ.Σ. που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της δημοσιευμένης ετήσιας οικονομικής έκθεσης της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014).

Σημείωση: Οι εν λόγω δείκτες υπολογίζονται ως εξής:

- (1) (Έσοδα από προσ/να ενοίκια 12' μηνου βάσεως - Επισφαλείς Απαιτήσεις Ενοικίων) / Επενδύσεις Ακινήτων.
- (2) Έσοδα από ενοίκια / Επενδύσεις Ακινήτων.
- (3) (Έσοδα από ενοίκια - Επισφαλείς Απαιτήσεις Ενοικίων) / Επενδύσεις Ακινήτων.
- (4) [(Καθ.Κέρδη)-(Θετικές Συναλλ. Διαφορές)-(Τόκοι Έσοδα)-(Θετική Αναπροσ.Ακινήτων)] / [(Επενδύσεις Ακινήτων)-(Μετοχικό Κεφάλαιο)-(Θετική Αναπροσ.Ακινήτων)].

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015:

ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΟΧΛΕΥΣΗΣ			
(ποσά σε ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	47,20%	43.98%	39.25%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς επενδύσεις	67,95%	60.88%	56.40%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται ο δείκτης άμεσης ρευστότητας την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015:

ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ			
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	29,32x	22.66x	22.83x

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014).

3.15.5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τη Μεταβολή της Καθαρής Θέσης της Εταιρίας

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας κατά την εξεταζόμενη περίοδο:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ					
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Υπόλοιπο εις νέο	Σύνολο
Εισφορά μετόχων	31.500	-	-	-	31.500
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 2013	-	-	-	3.898	3.898
Κατά την 31.12.2013	31.500	-	-	3.898	35.398

(ποσά σε χιλ. ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό διαθέσιμων προς πώληση επενδύσεων	Κέρδη εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	31.500	195	-	3.703	35.398
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	4.805	4.805
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	4.805	4.805
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	240	-	(240)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	31.500	435	-	8.267	40.203
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	31.500	435	-	8.267	40.203
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	8.192	8.192

Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(86)	-	(86)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	-	-	(86)	8.192	8.105
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	410	-	(410)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	31.500	845	(86)	16.050	48.308

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

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.16 Πληροφορίες για τα Κεφάλαια της Εταιρίας

3.16.1 Πηγές Κεφαλαίων

Οι πηγές χρηματοδότησης της Εταιρίας είναι μακροπρόθεσμες και αποτελούνται κυρίως από ίδια κεφάλαια και δανεισμό. Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας αφορούν ομολογιακό δάνειο, το οποίο εξέδωσε η Εταιρία και καλύφθηκε από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και την Εμπορική Τράπεζα (Κύπρου) ΛΤΔ (νυν Alpha Bank και την Alpha Bank Cyprus Ltd, αντίστοιχα) βάσει της από 09.05.2012 σύμβασης αρχικού ποσού €31.500 χιλ. και υπολοίπου €30.691 χιλ. την 31.12.2015.

Την 31.12.2015, 31.12.2014 και την 31.12.2013, οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας ανήλθαν συνολικά σε €30.691 χιλ., €31.032 χιλ. και €31.329 χιλ., αντίστοιχα, εκ των οποίων €30.064 χιλ., €30.596 χιλ. και €30.928 χιλ. αντίστοιχα, αφορούσαν σε μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις που απορρέουν από το προαναφερθέν ομολογιακό δάνειο, ενώ €627 χιλ., €436 χιλ. και €401 χιλ., αντίστοιχα, αφορούσαν σε βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις που απορρέουν από τις βραχυπρόθεσμες δόσεις του ομολογιακού δανείου και τους δεδουλευμένους τόκους.

Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων. Οι εξασφαλίσεις και εγγυήσεις, που έχουν παρασχεθεί προς εξασφάλιση του ως άνω ομολογιακού δανείου, περιγράφονται αναλυτικά στις ενότητες 3.10.7.4 «Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματες Εξασφαλίσεις» και 3.11.2 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Εταιρία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας ανήλθαν σε €48.308 χιλ. την 31.12.2015, έναντι €40.203 χιλ. την 31.12.2014 και €35.398 χιλ. την 31.12.2015.

Η σχέση δανειακών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια, καθώς και το συνολικό ενεργητικό κατά την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015 διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20.913	20.674	20.779
Σύνολο ενεργητικού	67.045	71.760	79.515
Ίδια κεφάλαια	35.398	40.203	48.308
Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	401	436	627
Μακροπρόθεσμος Δανεισμός	30.928	30.596	30.064
Συνολικός Δανεισμός	31.329	31.032	30.691
Δανειακές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια (%)	88,5%	77,2%	63,5%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια (%)	29,4%	25,8%	20,5%

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η μέθοδος υπολογισμού των ανωτέρω δεικτών δανειακής επιβάρυνσης:

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΩΝ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ	
ΔΑΝΕΙΑΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	
Δανειακές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	(Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός+ Μακροπρόθεσμος Δανεισμός)/ Ίδια κεφάλαια
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	(Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός+ Μακροπρόθεσμος Δανεισμός - Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα)/ Ίδια κεφάλαια

Σημειώνεται ότι η ανάγκη χρηματοδότησης της Εταιρίας με δανειακά κεφάλαια δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη εποχικότητα.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας για την πρώτη υπερδωδεκάμηνη χρήση, καθώς και για τις χρήσεις 2014 και 2015:

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ			
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(9)	(54)	(68)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	40	213	(37)

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι, με βάση τα υφιστάμενα δεδομένα, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας για τους επόμενους 12 μήνες επαρκεί. Σχετική ανάλυση για το κεφάλαιο κίνησης παρατίθεται στις ενότητες 4.1.1 «Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης» και 4.1.2 «Κεφαλαιακή Διάρθρωση & Συνολικό Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.16.2 Ρευστότητα

Ταμειακές Ροές Υπερδωδεκάμηνης Χρήσης 22.03.2012-31.12.2013 και Χρήσεων 2014 και 2015

Οι ταμειακές ροές της Εταιρίας κατά την εξεταζόμενη περίοδο παρουσιάζονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	4.585	2.708	3.205
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(45.273)	(4.764)	(4.870)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	62.712	(284)	(332)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α)+(β)+(γ)	22.024	(2.340)	(1.998)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	-	20.913	20.674
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα	(1.111)	2.100	2.103
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	20.913	20.674	20.779

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και των δημοσιευμένων ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες ανήλθαν σε €3.205 χιλ. τη χρήση 2015 έναντι €2.708 χιλ. τη χρήση 2014, σημειώνοντας αύξηση 18,4% κυρίως ως αποτέλεσμα της αύξησης των εσόδων από μισθώματα.

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες ανήλθαν €4.585 χιλ. κατά την υπερδωδεκάμηνη χρήση 22.03.2012 – 31.12.2013. Η σημαντική διαφορά σε σχέση με τις αντίστοιχες ταμειακές ροές της χρήσης 2014 οφείλεται στο ότι η υπερδωδεκάμηνη χρήση 2013 αφορά σε περίοδο περίπου 20 μηνών.

Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε €4.870 χιλ. κατά τη χρήση 2015, έναντι εκρών ύψους €4.764 χιλ. κατά τη χρήση 2014, σημειώνοντας αύξηση κατά 2,2%. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο ότι κατά τη χρήση 2015 η Εταιρία προχώρησε στην απόκτηση ενός ακινήτου, στην απόκτηση εισηγμένων ομολόγων υπερεθνικών οργανισμών αξίας €3.573.072 και στην απόκτηση εισηγμένου εταιρικού ομολόγου αξίας €655.005.

Οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρίας, κατά τη χρήση 2014, διαμορφώθηκαν σε €4.764 χιλ., σημειώνοντας μείωση 89,5% σε σχέση με την υπερδωδεκάμηνη χρήση 22.03.2012 – 31.12.2013, κατά την οποία οι εκροές διαμορφώθηκαν σε €45.273 χιλ. Η σημαντική αυτή μεταβολή μεταξύ των δύο χρήσεων οφείλεται στο σημαντικά μεγαλύτερο αριθμό ακινήτων που αποκτήθηκαν από την Εταιρία κατά την υπερδωδεκάμηνη χρήση σε σχέση με τη χρήση 2014. Συγκεκριμένα, η Εταιρία απέκτησε κατά την υπερδωδεκάμηνη χρήση 14 ακίνητα συνολικής αξίας €45.000 χιλ. έναντι απόκτησης δύο ακινήτων συνολικής αξίας €5.110 χιλ. το 2014.

Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε εκροές ύψους €332 χιλ. κατά τη χρήση 2015, έναντι εκρών ύψους €284 χιλ. κατά τη χρήση 2014. Οι εν λόγω εκροές αφορούν αποπληρωμές του ομολογιακού δανείου.

Οι καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε εισροές ύψους €62.712 χιλ. κατά την υπερδωδεκάμηνη χρήση 22.03.2012 – 31.12.2013, οι οποίες αφορούσαν την καταβολή μετοχικού κεφαλαίου ύψους €31.500 χιλ. κατά τη σύσταση της Εταιρίας, καθώς και ομολογιακό δάνειο το οποίο καλύφθηκε από την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και την Εμπορική Τράπεζα (Κύπρου) ΛΤΔ (νυν Alpha Bank και την Alpha Bank Cyprus Ltd, αντίστοιχα) αρχικού ποσού €31.500 χιλ..

3.16.3 Διαχείριση Διαθεσίμων

Με βάση τα ανωτέρω, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρίας ανήλθαν σε €20.779 χιλ. την 31.12.2015, έναντι €20.674 χιλ. την 31.12.2014 και €20.913 χιλ. την 31.12.2013. Το μεγαλύτερο μέρος των διαθεσίμων, κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, διακρατήθηκε σε καταθέσεις όψεως σε δολάρια Η.Π.Α. (92,0% την 31.12.2015, 85,5% την 31.12.2014 και 73,2% την 31.12.2013).

3.16.4 Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν υπάρχει περιορισμός στη χρήση κεφαλαίων, ο οποίος επηρέασε ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά, έμμεσα ή άμεσα, τις δραστηριότητες της Εταιρίας, εκτός των ακόλουθων:

1. Περιορισμοί που προβλέπονται από το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της Εταιρίας και περιγράφεται στην ενότητα 3.8.4 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου.
2. Περιορισμός ως προς τη χρήση των μισθωμάτων του χαρτοφυλακίου των δεκατεσσάρων (14) ακινήτων που απέκτησε η Εταιρία από την Εμπορική Τράπεζα (νυν Alpha Bank) λόγω του υφιστάμενου ενεχύρου επί των μισθωτηρίων συμβολαίων και επί του τραπεζικού λογαριασμού που κατατίθενται τα μισθώματα προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η Εταιρία, καθώς και λόγω της υποχρέωσης τήρησης του ελάχιστου λόγου κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR), που προβλέπεται στο ως άνω ομολογιακό δάνειο (βλ. ενότητα 3.9.2 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).
3. Περιορισμός ως προς τη δυνατότητα πώλησης των ως άνω δεκατεσσάρων (14) ακινήτων που απέκτησε η Εταιρία από την Εμπορική Τράπεζα (νυν Alpha Bank) λόγω της υφιστάμενης υποθήκης επί των ακινήτων αυτών προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η Εταιρία, καθώς και λόγω της υποχρέωσης, πριν την εν λόγω πώληση, εξόφλησης του δανείου που αντιστοιχεί στο πωλούμενο ακίνητο (βλ. ενότητα 3.9.2 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).
4. Περιορισμός ως προς τη δυνατότητα πώλησης, εκμίσθωσης λόγω των δικαιωμάτων πρώτης προτίμησης που παρέχονται στις μισθώτριες Alpha Bank και Ι. & Σ. Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε. σύμφωνα με τους όρους των σχετικών ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης (βλ. ενότητα 3.9.1 «Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων» του Ενημερωτικού Δελτίου).
5. Περιορισμός ως προς τη δυνατότητα πώλησης ή γενικά διάθεσης ή επιβάρυνσης των οριζοντίων ιδιοκτησιών που απέκτησε η Εταιρία την 12.07.2016 μέχρι την ολική εξόφληση του τιμήματος σύμφωνα με τους όρους του σχετικού αγοραπωλητηρίου συμβουλαίου (βλ. ενότητα 3.8.7.6 «Εμπράγματα Βάρη – Εξασφαλίσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

6. Περιορισμοί ως προς την εκμίσθωση λόγω του δικαιώματος πρώτης προτίμησης και της ρήτρας απαγόρευσης ανταγωνισμού που παρέχονται στη μισθώτρια «Άλφα Βήτα Βασιλόπουλος Α.Ε.» σύμφωνα με τους όρους του σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης (βλ. ενότητα 3.9.1 «Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.16.5 Πληροφορίες για τις Πηγές Προέλευσης Κεφαλαίων για Επενδύσεις

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν έχει λάβει καμία ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων όπως αναφέρεται και στην ενότητα 3.8.2.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.17 Συναλλαγές με Συνδεόμενα Μέρη

3.17.1 Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Λοιπών Στελεχών Διοίκησης

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι καταβληθείσες αμοιβές και παροχές προς τα μέλη του Δ.Σ., τα Διευθυντικά Στελέχη και τα Εποπτικά Όργανα της Εταιρίας για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, τις χρήσεις 2014 και 2015, όπως επίσης και για την περίοδο 01.01.-12.07.2016:

ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ				
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	22.03.2012-31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 12.07.2016
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών - Εποπτικών Οργάνων	75	78	41	25
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	9	2	2	26
Σύνολο	84	80	43	51

Σημείωση: Τα ποσά του πίνακα διαφέρουν σε σχέση με τα ποσά που αναφέρονται στις δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2015 και 2014, καθώς περιλαμβάνουν τις εργοδοτικές εισφορές.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία. Τα στοιχεία για την περίοδο 01.01.-12.07.2016 έχουν συνταχθεί από την Εταιρία για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σημειώνεται πως δεν υπήρχαν υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση, όπως αμοιβές πληρωτέες σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου την 31.12.2013, την 31.12.2014, καθώς και την 31.12.2015.

3.17.2 Διεταιρικές Συναλλαγές της Εταιρίας κατά τις Χρήσεις 2013 - 2015 και την Περίοδο 01.01.-12.07.2016

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρία AJOLICO TRADING LIMITED, καθώς και η REPUBLIC BANK of CHICAGO, στις οποίες οι τελικοί μέτοχοι της Εταιρίας διατηρούν τον έλεγχο στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους (βλ. ενότητα 3.13 Οργανωτική Διάρθρωση της Εταιρίας»).

Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρίας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρίες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού δηλαδή όλες οι συναλλαγές με συνδεόμενα μέρη πραγματοποιήθηκαν και πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υιοθετημένης συνήθους πολιτικής της και υπό τους όρους της τρέχουσας αγοράς.

Η Εταιρία δηλώνει ότι 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 στο Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με την Ενότητα 19 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Επίσης, δηλώνει ότι όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη έχουν συναφθεί με όρους αγοράς.

Η Ajolico Trading Limited (μητρική εταιρία) κατέχει τον έλεγχο της Εταιρίας με ποσοστό 71,4% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Με την Ajolico Trading Limited δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά τη σύστασή της.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα ταμειακά διαθέσιμα, τα οποία είναι κατατεθειμένα στη συνδεδεμένη τράπεζα REPUBLIC BANK OF CHICAGO με έδρα το OAL BROOK στο Σικάγο των Η.Π.Α. και τα έσοδα από τόκους που προέρχονται από τις εν λόγω καταθέσεις, για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, τις χρήσεις 2014 και 2015, όπως επίσης και για την περίοδο 01.01.-12.07.2016:

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΤΡΑΠΕΖΑ REPUBLIC BANK OF CHICAGO				
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	22.03.2012- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 12.07.2016
Ταμειακά διαθέσιμα	15.298	925	19.077	18.735
Έσοδα από τόκους χρήσης	85	17	51	27

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

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2015 (τα στοιχεία της χρήσης 2014 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2015) και δημοσιευμένες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2014 (τα στοιχεία της υπερδωδεκάμηνης χρήσης που έληξε την 31.12.2013 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2014), οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Τα στοιχεία για την περίοδο 01.01.-12.07.2016 έχουν συνταχθεί από την Εταιρία για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου.

Πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου της τράπεζας REPUBLIC BANK OF CHICAGO είναι ο κ. Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, ο οποίος είναι και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, μέτοχος κατά 33,35% της μητρικής εταιρίας Ajolico Trading Limited, καθώς επίσης κατέχει άμεσα το 3,6% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Σημειώνεται πως δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρίας και των συνδεδεμένων μερών την 31.12.2015, την 31.12.2014, καθώς και την 31.12.2013.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι, από την 12.07.2016 και μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπάρχουν σημαντικές διεταιρικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, προς αυτήν μέρη.

3.18 Σημαντικές Αλλαγές στη Χρηματοοικονομική ή Εμπορική Θέση

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική ή την εμπορική θέση της Εταιρίας από την ημερομηνία σύνταξης της τελευταίας δημοσιευμένης οικονομικής κατάστασης της 31.12.2015 έως την ημερομηνία σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

(α) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των €10.500.000, με έκδοση 2.625.000 νέων κοινών με ψήφο ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 η κάθε μία, η οποία αποφασίστηκε με την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και

(β) την απόκτηση από την Εταιρία ενός κτιριακού συγκροτήματος στο Ηράκλειο Κρήτης, εμβαδού οριζόντιων ιδιοκτησιών 2.650,4 τ.μ., έναντι τιμήματος €5,0 εκ. Από το ως άνω ποσό του τιμήματος, η Εταιρία έχει καταβάλει €2,4 εκ. με αυτοχρηματοδότηση. Το υπόλοιπο ποσό του τιμήματος (ύψους €2,6 εκ.) συμφωνήθηκε ότι θα καταβληθεί από την Εταιρία από το προϊόν τραπεζικού δανείου και μέχρι την 11.10.2016 ή, σε περίπτωση μη καταβολής του τραπεζικού δανείου, εξ ιδίων διαθεσίμων και μέχρι την 11.11.2016.

3.19 Μερισματική Πολιτική

Για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013, καθώς και για τις χρήσεις 2014 και 2015, η Εταιρία δεν διένειμε μέρισμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Καταστατικού και του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Καταστατικού της Εταιρίας, η Εταιρία διανέμει ετησίως στους μετόχους της το 75% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της.

Μετά την Εισαγωγή, η Εταιρία προτίθεται να καταβάλλει μέρισμα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Καταστατικό και την ισχύουσα νομοθεσία και υπό την προϋπόθεση ότι η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάστασή της και η επιχειρηματική της πολιτική δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικού. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί ή αν θα καταβληθεί μέρισμα στο μέλλον.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εν λόγω εταιρίες υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών διανεμητέων κερδών τους. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του κ.ν. 2190/1920, ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρία με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Στον υπολογισμό των κερδών προς διανομή δεν περιλαμβάνονται τα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, ενώ περιλαμβάνονται οι ζημίες από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία καθώς και τα πραγματοποιηθέντα κέρδη κεφαλαίου. Τα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε μελλοντικές χρήσεις για να αντισταθμίσουν ζημίες από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία προηγούμενων χρήσεων.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία και με την επιφύλαξη των περιορισμών του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρία μπορεί επίσης να καταβάλει προσωρινό μέρισμα κατά τη διακριτική ευχέρεια του Διοικητικού Συμβουλίου, εφόσον δημοσιεύσει σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και υποβάλλει στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, τουλάχιστον 20 ημέρες πριν τη διανομή, λογιστική κατάσταση της Εταιρίας με τα στοιχεία του ενεργητικού της. Τα προσωρινά μερίσματα δεν μπορούν να υπερβαίνουν το ήμισυ των καθαρών κερδών που δηλώνονται στη λογιστική κατάσταση.

Σύμφωνα με τον κ.ν. 2190/1920, 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, είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, προσαυξημένου με τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από τον νόμο ή το Καταστατικό.

Κατά την παρ. 2 του άρθρου 44α του κ.ν. 2190/1920, το προς διανομή ποσό μερίσματος θα καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Όσα μερίσματα δε αναζητήθηκαν εντός της πενταετίας από την 31η Δεκεμβρίου του έτους κατά το οποίο αποφασίστηκε η διανομή τους, παραγράφονται υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου. Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρίας καμία αξίωση για τόκους.

3.20 Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές διαδικασίες

Η Εταιρία δηλώνει ότι, για περίοδο δώδεκα μηνών που προηγούνται της ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν είχε διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρίας και έχει περιέλθει σε γνώση της), οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρίας.

3.21 Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

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 είναι τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η Επενδυτική Επιτροπή, η Επιτροπή Ελέγχου, η Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών, ο Οικονομικός Διευθυντής, ο Διευθυντής Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου, ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου και ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης (βλ. ενότητα 3.21.3 «Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.21.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Η Εταιρία, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Καταστατικού, όπως ισχύει, διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής το «Δ.Σ.»), αποτελούμενο από τρία (3) έως έντεκα (11) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3016/2002, το Δ.Σ. αποτελείται από εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη. Η ιδιότητα των μελών ως εκτελεστικών ή μη ορίζεται από το Δ.Σ.. Τα μη εκτελεστικά μέλη αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το ένα τρίτο των μελών του Δ.Σ. και μεταξύ των μη εκτελεστικών μελών τουλάχιστον δύο είναι ανεξάρτητα.

Τα μέλη του Δ.Σ., μέτοχοι ή μη μέτοχοι, είναι πάντοτε επανεκλέξιμα και ελεύθερα ανακλητά. Επιτρέπεται η εκλογή αναπληρωματικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ο αριθμός των οποίων καθορίζεται από σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η οποία τα εκλέγει, και είναι μέσα στα πλαίσια του ορίου που αναφέρεται στην ως άνω παράγραφο με σκοπό την αναπλήρωση μέλους ή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο.

Η θητεία των μελών του Δ.Σ. είναι πενταετής. Κατ' εξαίρεση, η θητεία του Δ.Σ. παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Καταστατικού, εφόσον η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση, το Δ.Σ. μπορεί να εκλέγει μέλη αυτού σε αντικατάσταση μελών του, που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους, με οποιονδήποτε άλλο τρόπο.

Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, απώλειας της ιδιότητας μέλους ή μελών του Δ.Σ., τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρίας χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Σε κάθε περίπτωση, τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3).

Σύμφωνα με το άρθρο 16 του Καταστατικού, το Δ.Σ. αμέσως μετά την εκλογή του, συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα, εκλέγοντας τον Πρόεδρο και, εφόσον το επιθυμεί, έναν ή περισσότερους Αντιπροέδρους. Ακόμα, μπορεί να εκλέγει από τα μέλη του, έναν ή περισσότερους Διευθύνοντες Συμβούλους, καθορίζοντας συγχρόνως και τις αρμοδιότητές τους.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου διευθύνει τις συνεδριάσεις του. Τον Πρόεδρο, όταν απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνει σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του, ο Αντιπρόεδρος και αυτόν, όταν κωλύεται, ένας Σύμβουλος που ορίζεται μετά από απόφαση του Δ.Σ..

Το Δ.Σ. της Εταιρίας, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Καταστατικού, οφείλει να συνεδριάζει κάθε φορά, που ο νόμος, το Καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρίας, το απαιτούν. Το Δ.Σ. συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα μέλη του δύο (2), τουλάχιστον, εργάσιμες ημέρες, πριν από τη συνεδρίαση. Η πρόσκληση μπορεί να γνωστοποιείται και μέσω τηλεομοιοτυπικού μηνύματος ή/και ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και πρέπει να αναγράφονται με σαφήνεια και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο, εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

Τη σύγκληση του Δ.Σ. μπορεί να ζητήσουν δύο (2) από τα μέλη του με αίτησή τους προς τον Πρόεδρο αυτού ή τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν το Δ.Σ., προκειμένου αυτό να συνέλθει εντός προθεσμίας επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Στην αίτηση πρέπει, με ποινή απαραδέκτου, να αναφέρονται με σαφήνεια και τα θέματα που θα απασχολήσουν το Δ.Σ.. Εάν δεν συγκληθεί το Δ.Σ. από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του εντός της ανωτέρω προθεσμίας, επιτρέπεται στα μέλη, που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το Δ.Σ. εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας των επτά (7) ημερών, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του Δ.Σ..

Το Δ.Σ. μπορεί να συνεδριάζει έγκυρα σε άλλο τόπο, εκτός της έδρας της Εταιρίας, είτε στην ημεδαπή, είτε στην αλλοδαπή, εφόσον στη συνεδρίαση αυτή παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανένα δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Σημειώνεται ότι είναι δυνατή η συνεδρίαση του Δ.Σ. με τηλεδιάσκεψη ή κλήση συνδιάσκεψης ή με άλλα μέσα επικοινωνίας τα οποία επιτρέπουν σε όλα τα πρόσωπα που λαμβάνουν μέρος στη συνεδρίαση να ακούν το ένα το άλλο, και σύμφωνα με όσα ορίζονται από την οικεία νομοθεσία, υπό τον όρο ότι τουλάχιστον ένα μέλος του Δ.Σ. θα βρίσκεται στην έδρα της Εταιρίας και θα ορίζεται ως ο Γραμματέας της συνεδρίασης.

Σύμφωνα με το άρθρο 20 του Καταστατικού, τα πρακτικά του Δ.Σ. υπογράφονται από τον Πρόεδρο του Δ.Σ. ή τον αναπληρωτή του. Αντίγραφα και αποσπάσματα των πρακτικών του Δ.Σ. εκδίδονται από τον Πρόεδρο του Δ.Σ. ή τον αναπληρωτή του ή από μέλος του Δ.Σ., ειδικά εξουσιοδοτημένο για το σκοπό αυτό με απόφαση του Δ.Σ. που υποβάλλεται στις κατά το νόμο διατυπώσεις δημοσιότητας.

Σύμφωνα με το άρθρο 15 του Καταστατικού, το Δ.Σ. είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της εταιρίας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της, χωρίς κανέναν περιορισμό (με εξαίρεση τα θέματα που υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης) και να εκπροσωπεί την εταιρία δικαστικώς και εξωδίκως.

Το Δ.Σ. μπορεί να αναθέτει την άσκηση μέρους ή όλων των εξουσιών διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρίας, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του Δ.Σ. ή μη, υπαλλήλους της Εταιρίας ή τρίτους, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση των ανατιθέμενων εξουσιών. Τα πρόσωπα στα οποία ανατίθενται οι ανωτέρω εξουσίες δεσμεύουν την Εταιρία, ως όργανα αυτής, σε όλη την έκταση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν. Σύμφωνα με το άρθρο 19 του Καταστατικού, το Δ.Σ. βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα, όταν παρευρίσκονται ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτό το ήμισυ πλέον ενός των συμβούλων, ουδέποτε όμως ο αριθμός των παρόντων αυτοπροσώπως συμβούλων, μπορεί να είναι μικρότερος των τριών (3). Προς εξεύρεση του αριθμού απαρτίας, παραλείπεται τυχόν προκύπτον κλάσμα. Οι αποφάσεις του Δ.Σ. λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των συμβούλων, που είναι παρόντες και εκείνων που αντιπροσωπεύονται, εκτός αν άλλως προβλέπεται στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920. Σύμβουλος που απουσιάζει μπορεί να εκπροσωπείται μόνο από άλλο σύμβουλο. Κάθε σύμβουλος μπορεί να εκπροσωπεί ένα μόνο σύμβουλο, που απουσιάζει.

Η σύνθεση του υφιστάμενου Δ.Σ. της Εταιρίας, το οποίο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 09.02.2016 με πενταετή θητεία (ήτοι μέχρι την 09.02.2021, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του, ήτοι αυτή που θα συγκληθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του έτους 2021) και συγκροτήθηκε σε σώμα δυνάμει της από 09.02.2016 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρίας, έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ	Πρόεδρος του Δ.Σ. (εκτελεστικό μέλος)
Παναγιώτα Χαλικιά του Μιχαήλ	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. (εκτελεστικό μέλος)
Μάριος Αποστολίνας του Αποστόλου	Διευθύνων Σύμβουλος (εκτελεστικό μέλος)
Γεώργιος Γεωργόπουλος του Ιωάννη	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Κοντογιώργης του Δημητρίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Νικόλαος Ζερδές του Ιωάννη	Μη εκτελεστικό μέλος
Μιχαήλ Σαπουντζόγλου του Δημητρίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών είναι τα ακόλουθα:

Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς γεννήθηκε το 1961, κατέχει, σήμερα, τη θέση του Προέδρου του Δ.Σ. και είναι μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας. Από το 2000, κατέχει τη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Republic Bank of Chicago και από το 1994 κατέχει τη θέση του Προέδρου και του Διευθύνοντος Συμβούλου της Intercontinental Real Estate & Development Corporation, μιας κτηματομεσιτικής εταιρίας με έδρα στο Σικάγο, Η.Π.Α.. Μεταξύ των ετών 1988 και 1996, κατείχε διευθυντικές θέσεις στις Steel City National Bank, Thornridge State Bank, και Tinley Park Bank, στην πολιτεία του Ιλλινόις, Η.Π.Α. Είναι

Εκτελεστικός Διευθυντής του Ιδρύματος Οικογένειας Χαλικιά, και επιβλέπει τη λειτουργία και τη διοίκηση αυτού, καθώς και τον έλεγχο συμμόρφωσης και διαχείρισης επιχορηγήσεων. Ακόμα, είναι Υποπρόξενος, στο Γενικό Προξενείο Ισλανδίας, παράρτημα Σικάγου, υπεύθυνος για την προστασία των συμφερόντων της Ισλανδίας και των υπηκόων της, καθώς επίσης είναι πρώην Πρόεδρος και νυν Αντιπρόεδρος του Εθνικού Ελληνικού Μουσείου. Είναι κάτοχος Διπλώματος στη Διοίκηση Επιχειρήσεων, καθώς και Διπλώματος στο Marketing, με έμφαση στην Ακίνητη Περιουσία από το DePaul University.

Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Η κα. Παναγιώτα Χαλικιά γεννήθηκε το 1962 και κατέχει σήμερα τη θέση της Αντιπροέδρου του Δ.Σ. και είναι μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας. Από το 1989 κατέχει την θέση της Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Tech Metra Ltd., μιας αρχιτεκτονικής εταιρίας με έδρα το Σικάγο, Η.Π.Α., με αντικείμενο την μελέτη και την κατασκευή εμπορικών και βιομηχανικών δομών, καθώς επίσης υποδομών αναψυχής, ανέγερσης γραφειακών χώρων και οικιστικών συγκροτημάτων. Από το 2000, κατέχει τη θέση της Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και είναι Μέλος της Επιτροπής Δανείων της Republic Bank of Chicago και από το 1994 κατέχει τη θέση της Αντιπροέδρου της Intercontinental Real Estate & Development Corporation, μιας κτηματομεσιτικής εταιρίας με έδρα στο Σικάγο, Η.Π.Α. Από το 2004 είναι Διευθύντρια του Ιδρύματος Odyssey Charities της Οικογένειας Χαλικιά, και επιβλέπει την λειτουργία αυτού, καθώς και τον έλεγχο συμμόρφωσης και διαχείρισης επιχορηγήσεων. Είναι κάτοχος Διπλώματος Αρχιτεκτονικής από το Illinois Institute of Technology και είναι μέλος των American Institute of Architects, Chicago Architecture Foundation και International Council of Shopping Centers.

Μάριος Αποστολίνης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Αποστολίνης γεννήθηκε το 1980. Κατέχει τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου του Δ.Σ. και είναι μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας. Προηγουμένως, εργάσθηκε ως Υπεύθυνος Ακίνητης Περιουσίας Ελλάδας για την Grupo Dolphin, όπου δημιούργησε και διαχειρίστηκε ένα χαρτοφυλάκιο υψηλής απόδοσης. Στο παρελθόν, οργάνωσε Διευθύνσεις και υπήρξε Επικεφαλής Διευθύνσεων Επενδύσεων και Διαχείρισης μπουτίκ εταιριών ακίνητης περιουσίας, όπως η Assos Capital Group, για τις οποίες ολοκλήρωσε επενδύσεις και διαχειρίστηκε ακίνητα όλων των τύπων σε Ευρώπη και ΗΠΑ. Έχει ενεργήσει ως Σύμβουλος σε ιδιωτικά γραφεία επενδύσεων για τη συμμετοχή τους σε αμοιβαία κεφάλαια εμπορικών ακινήτων του Ηνωμένου Βασιλείου, καθώς και για τις άμεσες επενδύσεις τους στην αγορά κατοικιών του Λονδίνου. Έχει διατελέσει Υπεύθυνος Διαχείρισης σε εμπορικά ακίνητα στην Ελλάδα και στην Ν.Α. Ευρώπη. Έχει ακόμη εργαστεί ως Οικονομολόγος στη Διεύθυνση Αξιοποίησης και Ανάπτυξης Ακινήτων της ΟΤΕ Ακίνητα Α.Ε.. Ο κ. Αποστολίνης έχει ασχοληθεί με την απόκτηση, πώληση, εμπορική προώθηση, εξυγίανση, χρηματοδότηση, διαχείριση και φορολογία ακινήτων κυρίως σε Ελλάδα, Ν.Α. Ευρώπη, Ρωσία, Ουκρανία και Τουρκία.

Είναι απόφοιτος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Πτυχίο Διοίκησης Επιχειρήσεων, σειρά αποφοίτησης: 1ος). Κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σε Χρηματοοικονομικά Ακίνητης Περιουσίας από το Πανεπιστήμιο του Cambridge (βραβείο RICS για κορυφαία επίδοση), όπου διεξήγαγε εκτεταμένη έρευνα για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. (βραβείο καλύτερης διατριβής). Έχει ολοκληρώσει Πρόγραμμα Εκπαίδευσης Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων (Διεθνές Συμβούλιο Εμπορικών Κέντρων), καθώς και Επαγγελματικό Πιστοποιητικό Επενδύσεων και Διαχείρισης Ξενοδοχείων από το Πανεπιστήμιο Cornell. Είναι μέλος της Οργάνωσης Ακινήτων του Cambridge, του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδας, του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και του Επενδυτικού Φόρουμ Ακινήτων στο Ηνωμένο Βασίλειο, ενώ έχει διατελέσει μέλος της Διοικούσας Επιτροπής του Urban Land Institute (Ελλάδας & Κύπρου).

Γεώργιος Γεωργόπουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών

Ο κ. Γεώργιος Γεωργόπουλος γεννήθηκε το 1968 και είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ., καθώς και μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών. Σήμερα, κατέχει τη θέση του Αναπληρωτή Ταμία - Υπεύθυνου Πωλήσεων στην Τράπεζα Πειραιώς, και προηγουμένως κατείχε διάφορες θέσεις εντός της τράπεζας συμπεριλαμβανομένων των Chief Trader και Head of Treasury Sales. Κατά το παρελθόν, εργάστηκε στη National Westminster Bank ως επικεφαλής του Treasury Sales Desk, ενώ είχε αναλάβει υψηλόβαθμες θέσεις στην ελληνική τραπεζική αγορά. Κατέχει πτυχίο στα Οικονομικά και σε Marketing Management, καθώς και μεταπτυχιακό τίτλο από το Manchester Business School.

Γεώργιος Κοντογιώργης, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών

Ο κ. Γεώργιος Κοντογιώργης γεννήθηκε το 1947 και είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ., καθώς και μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών της Εταιρίας. Είναι Καθηγητής Πολιτικών Επιστημών στο Παρίσι και στο Πάντειο Πανεπιστήμιο. Από το 1984 μέχρι το 1990, διετέλεσε Πρύτανης του Παντείου Πανεπιστημίου και ήταν ένας από τους πρώτους που εισήγαγαν ευρωπαϊκά προγράμματα (Erasmus, εκπαίδευση, κλπ.) στο ελληνικό πανεπιστημιακό σύστημα. Έχει διδάξει σε πολλά ξένα πανεπιστήμια και έχει διατελέσει Διευθυντής Ερευνών (Directeur de Recherche) στο CNRS της Γαλλίας. Έχει διατελέσει Γενικός Διευθυντής της ET1 δικτύου και Πρόεδρος-Διευθύνων Σύμβουλος της EPT Α.Ε. Στις εθνικές εκλογές του 1993, υπηρέτησε ως Αναπληρωτής Υπουργός Τύπου και Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης. Για πολλά χρόνια, ήταν αρθρογράφος σε αθηναϊκές εφημερίδες και συντάκτης σε μεγάλη αθηναϊκή εφημερίδα. Αποφοίτησε από τη Νομική Σχολή του Πανεπιστημίου Αθηνών και, στη συνέχεια, παρακολούθησε μεταπτυχιακές σπουδές στις Πολιτικές Επιστήμες, Κοινωνιολογία και Ιστορία στο Παρίσι.

Νικόλαος Ζερδές, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Ο κ. Νικόλαος Ζερδές γεννήθηκε το 1940 και είναι μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ., καθώς και μέλος της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρίας. Επιπλέον, είναι μάχιμος δικηγόρος, μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών από το 1974, με εξειδίκευση στο Εμπράγματο Δίκαιο, τη διαχείριση και αγοραπωλησίες ακινήτων, καθώς και στο Δίκαιο Ανωνύμων Εταιριών. Έχει διατελέσει μέλος διοικητικών συμβουλίων ανωνύμων εταιριών, παρέχοντας σε αυτές συμβουλευτική υποστήριξη. Είναι πτυχιούχος της Νομικής Σχολής του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης και του Οικονομικού Τμήματος του Πανεπιστημίου Πειραιώς.

Μιχαήλ Σαπουντζόγλου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών

Ο κ. Μιχαήλ Σαπουντζόγλου γεννήθηκε το 1961 και είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ., καθώς και μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Πολιτικής και Παροχών της Εταιρίας. Διαθέτει πάνω από 25 χρόνια εμπειρίας στον τομέα του Ship & Energy Finance και ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων. Είναι Σύμβουλος Ship & Project Finance και, μέχρι τον Ιούλιο του 2015, διετέλεσε Οικονομικός Διευθυντής της Metrostrat Management Corp, με την ομάδα της οποίας συνεργασθηκε επί 21 χρόνια. Προηγουμένως, ήταν επί 9 έτη Υπεύθυνος Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Περιουσίας για τη Star Ναυτιλιακή Α.Ε. με έδρα το Μονακό, μέλος του ομίλου επιχειρήσεων Λιβανού. Τέλος, κατά το παρελθόν, ηγήθηκε ή υπήρξε συν-επικεφαλής έργων στις ομάδες επενδύσεων σε διάφορες βιομηχανίες, συμπεριλαμβανομένων off-shore drilling, παραγωγής χάλυβα και ναυπηγείων. Κατέχει Τιμητικό Απολυτήριο Τίτλο από το Τμήμα Economics and International Finance από το Πανεπιστήμιο Wilfrid Laurier στον Καναδά.

Κυριάκος Μπερμπεράκης, Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου

Ο κ. Κυριάκος Μπερμπεράκης κατέχει τη θέση του Υπευθύνου Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας. Έχει εργαστεί, από το 1975 μέχρι και σήμερα, ως Λογιστής – Οικονομικός Ελεγκτής (Financial Controller) – Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος και Οικονομικός Διευθυντής σε διάφορες εθνικές και πολυεθνικές εταιρίες, εισηγμένες ή μη, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, ως κάτωθι: Η.Ν.Στασινόπουλος ΑΕΒΕ (Λογιστής), Σκαπανεύς ΑΤΕ (Λογιστής στα έργα του Ιράν και Ιράκ), Abbott Laboratories S.A.Geneva Μ.Ε.Α.& Τ (Οικονομικός Ελεγκτής – Financial Controller), Mercedes- Benz Hellas Α.Ε. (Οικονομικός Ελεγκτής- Financial Controller), Lavipharm Α.Ε.Β.Ε. (Οικονομικός Ελεγκτής Ομίλου – Group Financial Controller), Θράκη Α.Ε.Β.Ε - Κρεατοβιομηχανία (Οικονομικός Διευθυντής Ομίλου & IT), Atena Gold Α.Ε.Β.Ε. – ΑΑΝΚΑΛ Α.Ε. – Γενική Ταχυδρομική Α.Ε (Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος), Johnson Diversey Hellas Α.Ε.Ε.(Οικονομικός Διευθυντής & IT), ΡGA Ελλάδα Ε.Π.Ε - Renault (Οικονομικός Διευθυντής & IT). Είναι πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών – Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων – Εξειδίκευση στη Διοικητική Λογιστική, με Μεταπτυχιακό στο Health Management από το Πανεπιστήμιο CNAM Γαλλίας - Παρίσι. Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (αδειοδοτημένος Λογιστής Α'τάξεως – Φοροτεχνικός και Οικονομολόγος), της Ελληνικής Μαθηματικής Εταιρίας και κάτοχος Πανερωπαϊκού Πιστοποιητικού τύπου Α' - Ασφαλιστικός Διαμεσολαβητής. Ομιλεί 4 ξένες γλώσσες (Τουρκικά, Αγγλικά, Αραβικά, Περσικά).

Ανδρέας Κουτούπης, Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Ο δρ. Ανδρέας Κουτούπης κατέχει τη θέση του Υπευθύνου Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Είναι Ορκωτός και Πιστοποιημένος Εσωτερικός Ελεγκτής (CMIIA) και κατέχει τις πιστοποιήσεις CIA, CICA, CCSA, CRMA και CCS. Από το 2009, είναι Επικεφαλής (Director) στη Mazars. Κατά το παρελθόν, εργάστηκε ως Ανώτερος Διευθυντής (Senior Manager) στο Τμήμα Παροχής Υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου της PricewaterhouseCoopers Ελλάδος για περισσότερα από 10 έτη. Η εμπειρία του προέρχεται κυρίως από το χρηματοπιστωτικό τομέα, όπου έχει συνεργαστεί σχεδόν με όλες τις μεγάλες τράπεζες στην Ελλάδα και στις θυγατρικές τους στα Βαλκάνια. Είχε συμμετοχή σε ελεγκτικά και συμβουλευτικά έργα σε περισσότερες από 150 επιχειρήσεις και οργανισμούς τα τελευταία 16 χρόνια από όλους τους κλάδους σε 19 χώρες. Επιπρόσθετα, είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού τίτλου στον Εσωτερικό Έλεγχο και στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (Cass Business School), καθώς και Διδακτορικού Διπλώματος στην Εταιρική Διακυβέρνηση και τον Εσωτερικό Έλεγχο (Πάντειο Πανεπιστήμιο) με άριστα.

Γεράσιμος Ρομποτής, Οικονομικός Διευθυντής

Ο κ. Γεράσιμος Ρομποτής κατέχει τη θέση του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρίας. Ο κ. Ρομποτής έχει εργαστεί ως Οικονομικός και Φορολογικός Σύμβουλος για μεγάλες εταιρίες, συμπεριλαμβανομένης της Ε. Παγώνης Α.Ε., Ι. & Γ. Πασσαλής Α.Ε., Πήγασος Α.Ε., Vener Α.Ε., International Shipping Agencies Ltd, και έχει υπηρετήσει σε πολλά διοικητικά συμβούλια εταιριών και επιτροπών. Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου από το 1993, κάτοχος άδειας Οικονομολογικού Επαγγέλματος, καθώς επίσης και άδειας Φοροτεχνικού Α' τάξεως. Αποφοίτησε από την Ανωτάτη Σχολή Οικονομικών και Εμπορικών Επιστημών το 1989.

Αλέξανδρος – Ηρακλής Περετζής, Διευθυντής Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου

Ο κ. Περετζής κατέχει τη θέση του Διευθυντή Επενδύσεων και Χαρτοφυλακίου. Ο κ. Περετζής ξεκίνησε την καριέρα του στο χώρο του Real Estate στο Τμήμα Ανάπτυξης της Lamda Development Α.Ε. από το 2001 μέχρι το 2005. Έκτοτε, έχει εργαστεί ως στέλεχος σε διάφορες εταιρίες στον τομέα ανάπτυξης ακινήτων, όπως στην Κούμπας Συμμετοχών, στην Regus S.A. και ως εξωτερικός συνεργάτης σε άλλες εταιρίες του κλάδου. Ενδεικτικά, έχει ασχοληθεί ώστε εταιρίες να εισέλθουν σε διαφορετικές αγορές ακινήτων, όπως τα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα (Abu Dhabi) και το σύνολο των βαλκανικών χωρών για ένα ευρύ φάσμα των αναπτυξιακών

έργων, που κυμαίνονται από οικιστικά και επαγγελματικά ακίνητα έως και μαρίνες, εμπορικά κέντρα και άλλα. Λόγω της ευρείας εμπλοκής του με σχεδόν κάθε τομέα της ανάπτυξης ακινήτων, φέρει μεγάλη εμπειρία σε όλες τις φάσεις ανάπτυξης ενός έργου, ενώ έχει συμμετάσχει σε ορισμένα από τα μεγαλύτερα και υψηλού προφίλ έργα ανάπτυξης στην Ελλάδα. Κατέχει πτυχίο M.Sc. Πολιτικού Μηχανικού.

3.21.2 Εκπροσώπηση

Στην από 13.06.2016 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, αποφασίστηκαν, σχετικά με την εκπροσώπησή της, τα ακόλουθα:

Παροχή εξουσιοδοτήσεων:

1. στον Πρόεδρο του Δ.Σ. κ. Παναγιώτη Αριστείδη Χαλικιά, και
2. στην Αντιπρόεδρο κα. Παναγιώτα Χαλικιά του Μιχαήλ,

όπως εκπροσωπούν νόμιμα την Εταιρία ενώπιον πάσης ανεξαρτήτως Αρχής, παντός Δικαστηρίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, παντός Οργανισμού, οποιωνδήποτε Επιτροπών και τρίτων, νομικών ή φυσικών προσώπων, πάσης τραπεζικής και πιστωτικού ιδρύματος και δεσμεύουν την Εταιρία από κοινού, ή ο καθένας ξεχωριστά, με την υπογραφή τους κάτω από την εταιρική επωνυμία.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κ. Παναγιώτης Χαλικιάς και η Αντιπρόεδρος κα. Παναγιώτα Χαλικιά, ενεργώντας από κοινού ή ο καθένας χωριστά, έχουν το δικαίωμα να διορίζουν πληρεξούσιους με συμβολαιογραφικό έγγραφο καθορίζοντας το αντικείμενο της πληρεξουσιότητας σε αυτό.

Περαιτέρω:

1. Για ποσά μέχρι και €50 χιλ., ανά συναλλαγή με τράπεζες και πιστωτικούς οργανισμούς και ιδίως για την υπογραφή και οπισθογράφιση επιταγών, συναλλαγματικών, στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρίας, εντολών προς Τράπεζες ηλεκτρονικών ή μη, υπογραφή συμβάσεων ανοίγματος και κλεισίματος λογαριασμών, συμπεριλαμβανομένης και της υπογραφής συμβάσεων με αντικείμενο έως και €50 χιλ., προς τρίτους, την Εταιρία εκπροσωπούν και δεσμεύουν σε όλες τις σχέσεις και συναλλαγές της, ενεργώντας από κοινού κάτω από την εταιρική επωνυμία, δύο εκ των προσώπων που αναφέρονται στις κατωτέρω υπό Α και Β λίστες και ειδικότερα ένα πρόσωπο από τη Λίστα Α και ένα πρόσωπο από τη Λίστα Β.

Λίστα Α:

- Μάριος Αποστολίνας του Αποστόλου, Διευθύνων Σύμβουλος

Λίστα Β:

- Ειρήνη Στρωματιά του Γεωργίου
- Γεράσιμος Ρομποτής του Διονυσίου

2. Για τη συναλλαγή με τράπεζες και πιστωτικούς οργανισμούς και την κίνηση και διαχείριση των κεφαλαίων της Εταιρίας μέσω εντολών, ηλεκτρονικών και μη, μεταξύ των λογαριασμών της εταιρίας σε οποιαδήποτε τράπεζα και πιστωτικό οργανισμό, οποιουδήποτε ποσού, την εταιρία εκπροσωπούν και δεσμεύουν σε όλες τις σχέσεις και συναλλαγές της, ενεργώντας από κοινού κάτω από την εταιρική επωνυμία, δύο εκ των προσώπων που αναφέρονται στις κατωτέρω υπό Α και Β λίστες και ειδικότερα ένα πρόσωπο από τη Λίστα Α και ένα πρόσωπο από τη Λίστα Β.

Λίστα Α:

- Μάριος Αποστολίνας του Αποστόλου, Διευθύνων Σύμβουλος

Λίστα Β:

- Ειρήνη Στρωματιά του Γεωργίου
- Γεράσιμος Ρομποτής του Διονυσίου

3. Για την υπογραφή ιδιωτικών ή μη συμφωνητικών και συμβάσεων με τρίτους, τροποποιήσεων ή λύσεων αυτών με αντικείμενο έως και €50 χιλ. ανά έτος, εκπροσωπούν και δεσμεύουν σε όλες τις σχέσεις και συναλλαγές της, ενεργώντας από κοινού κάτω από την εταιρική επωνυμία, δύο εκ των προσώπων που αναφέρονται στις κατωτέρω υπό Α και Β λίστες και ειδικότερα ένα πρόσωπο από τη Λίστα Α και ένα πρόσωπο από τη Λίστα Β.

Λίστα Α:

- Μάριος Αποστολίνας του Αποστόλου, Διευθύνων Σύμβουλος

Λίστα Β:

- Ειρήνη Στρωματιά του Γεωργίου
- Γεράσιμος Ρομποτής του Διονυσίου

4. Για την απόκτηση ή εκποίηση ακινήτων της Εταιρίας, καθώς και για συναλλαγές και συμβάσεις, τροποποιήσεων ή λύσεων αυτών, με αντικείμενο άνω των €50 χιλ., απαιτείται προηγούμενη απόφαση του Δ.Σ., που θα εξουσιοδοτεί αυτόν ή αυτούς που θα υπογράψουν τη σχετική σύμβαση ή πράξη.

5. Ενώπιον των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών, όπως για την υπογραφή και υποβολή πάσης φύσεως φορολογικών δηλώσεων (αρχικών, συμπληρωματικών ή ανακλητικών, δηλώσεων μεταβολών κλπ) σε σχέση με οποιονδήποτε φορολογικό νόμο, την θεώρηση στοιχείων του ΚΒΣ, δηλώσεις μεταβολών στοιχείων ή δραστηριοτήτων και την πληρωμή παντός φόρου ή τέλους, οποιουδήποτε ποσού, ή είσπραξη επιστρεφόμενων φόρων, οποιουδήποτε ποσού, η Εταιρία εκπροσωπείται και δεσμεύεται με δύο υπογραφές που αναφέρονται στις κατωτέρω υπό Α και Β λίστες και ειδικότερα ένα πρόσωπο από τη Λίστα Α και ένα πρόσωπο από τη Λίστα Β.

Λίστα Α:

- Μάριος Αποστολίνας του Αποστόλου, Διευθύνων Σύμβουλος

Λίστα Β:

- Ειρήνη Στρωματιά του Γεωργίου
- Γεράσιμος Ρομποτής του Διονυσίου

6. Στο Διευθύνοντα Σύμβουλο κ. Μάριο Αποστολίνα και στον Οικονομικό Διευθυντή κ. Γεράσιμο Ρομποτή, ενεργώντας από κοινού ή ξεχωριστά, δίδεται η εντολή και το δικαίωμα να προσλαμβάνει και να απολύει το προσωπικό της Εταιρίας, και γενικά να εκπροσωπεί δικαστικώς και εξωδίκως την Εταιρία για κάθε πράξη που έχει σχέση με την πρόσληψη, εκπαίδευση και γενικά για όποιο θέμα σχετίζεται με το προσωπικό της Εταιρίας. Δηλαδή να:

α) προσλαμβάνει και απολύει το προσωπικό της Εταιρίας μετά από ενημέρωση του Δ.Σ.,

β) υπογράφει συμβάσεις μισθώσεως εργασίας, τις αναγγελίες στο ΙΚΑ και στον ΟΑΕΔ και τις καταγγελίες συμβάσεων εργασίας,

γ) εκπροσωπεί την Εταιρία ενώπιον του ΟΑΕΔ και της Επιθεώρησης Εργασίας, σχετικά με οποιοδήποτε θέμα αφορά στο προσωπικό της Εταιρίας, υπογράφοντας οποιοδήποτε σχετικό έγγραφο,

δ) υπογράφει στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρίας βεβαιώσεις και επιστολές που αφορούν στο προσωπικό της Εταιρίας, και

ε) υπογράφει βεβαιώσεις εργαζομένων της Εταιρίας, αναφορικά με:

- Καταβαλλόμενο μισθό για χρήση σε ΤΡΑΠΕΖΕΣ – ΟΕΚ.
- Επιβεβαίωση προϋπηρεσίας – για χρήση σε διαγωνισμούς πρόσληψης Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα.
- Επιβεβαίωση ειδικότητας – για χρήση σε διαγωνισμούς πρόσληψης Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα.
- Καταβολή επιδομάτων για χρήση στον ΟΑΕΔ.

Για την έκδοση και επικύρωση αντιγράφων και αποσπασμάτων των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης και του Δ.Σ. από τα οικεία βιβλία, καθώς και για την υποβολή τους στην αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή και σε λοιπές αρχές και τρίτους, εξουσιοδοτείται ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κ. Παναγιώτης Αριστείδης Χαλικιάς, η Αντιπρόεδρος και Παναγιώτα Χαλικιά και ο Διευθύνων Σύμβουλος κ. Μάριος Αποστολίνης, ενεργώντας μεμονωμένα.

3.21.3 Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

Πέραν των μελών του Δ.Σ., της Επενδυτικής Επιτροπής, της Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών και της Επιτροπής Ελέγχου, ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας είναι ο Οικονομικός Διευθυντής, ο Διευθυντής Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου, ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου και ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρίας.

Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, Οικονομικός Διευθυντής της Εταιρίας είναι ο κ. Γεράσιμος Ρομποτής, Διευθυντής Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου ο κ. Αλέξανδρος – Ηρακλής Περετζής, Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου ο κ. Κυριάκος Μπερμπεράκης και Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης ο κ. Ανδρέας Κουτούπης.

Τα βιογραφικά σημειώματα των εν λόγω Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών παρατίθενται στην ενότητα 3.21 «Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.21.4 Επιτροπές

Στην Εταιρία έχουν συσταθεί και λειτουργούν η Επενδυτική Επιτροπή, η Επιτροπή Ελέγχου και η Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών.

3.21.4.1 Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι επιφορτισμένη με τα καθήκοντα του σχεδιασμού της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρίας στο πλαίσιο των αποφάσεων του Δ.Σ., προς τους οποίους και εισηγείται επί των θεμάτων της επενδυτικής πολιτικής, και της τήρησης των διατάξεων του Καταστατικού και της εφαρμοστέας νομοθεσίας ως και των κανονιστικών αποφάσεων και συστάσεων των αρμοδίων αρχών που ρυθμίζουν την επενδυτική δραστηριότητα της Εταιρίας.

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι το ανώτερο σε συλλογικό επίπεδο επιτελικό όργανο χάραξης της επενδυτικής τακτικής της Εταιρίας και υπάγεται απ' ευθείας στο Δ.Σ.. Γνώμονας του συμβουλευτικού έργου και της πολιτικής που καλείται να διαμορφώσει, στο πλαίσιο των νομοθετικών και κανονιστικών περιορισμών, είναι οι κατευθύνσεις του Δ.Σ., σε συνδυασμό με τα εκάστοτε δεδομένα των χρηματιστηριακών αγορών, των χρηματαγορών και των αγορών επαγγελματικών ακινήτων.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) μέλη, εκ των οποίων ένας είναι ο Πρόεδρος και ένας ο Γραμματέας αυτής, τα οποία όλα ορίζονται από το Δ.Σ.. Τα μέλη της είναι εξειδικευμένοι επιστήμονες, και επιλέγονται σύμφωνα με τους εφαρμοζόμενους κανόνες, τις αποφάσεις και τις οδηγίες της εποπτεύουσας αρχής. Σημειώνεται ότι η θητεία της Επενδυτικής Επιτροπής δεν μπορεί να υπερβαίνει την διάρκεια της θητείας του Δ.Σ. που την όρισε. Στελέχη, υπάλληλοι ή μέλη του διοικητικού συμβουλίου ή της επενδυτικής επιτροπής ή πρόσωπα ασκούντα καθήκοντα αντίστοιχα προς αυτά σε άλλη Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν δύνανται να συμμετέχουν στη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής. Επίσης τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, σε περίπτωση που δεν συμμετέχουν και στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας δεν πρέπει να είναι συγγενείς α' βαθμού με τα μέλη των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας και των διευθυντικών στελεχών αυτής.

Η εν λόγω επιτροπή συνεδριάζει, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της, τουλάχιστον μία φορά το μήνα ή όποτε άλλοτε κρίνεται, από οποιοδήποτε από τα μέλη της, αναγκαίο ή σκόπιμο. Προκειμένου να ληφθεί η οποιαδήποτε απόφαση θα πρέπει να βρίσκεται σε απαρτία, δηλαδή να παρίστανται (ή εκπροσωπούνται) όλα τα μέλη της.

Είναι δυνατή η συνεδρίαση της Επενδυτικής Επιτροπής με τηλεδιάσκεψη ή κλήση συνδιάσκεψης ή με άλλα μέσα επικοινωνίας τα οποία επιτρέπουν σε όλα τα πρόσωπα που λαμβάνουν μέρος στη συνεδρίαση να ακούν το ένα το άλλο, και σύμφωνα με όσα ορίζονται από την οικεία νομοθεσία, υπό τον όρο ότι τουλάχιστον ένα μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής θα βρίσκεται στην έδρα της Εταιρίας και θα ορίζεται ως ο Γραμματέας της συνεδρίασης.

Κάθε μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής μπορεί να αντιπροσωπεύει έγκυρα μόνο ένα άλλο μέλος της. Η σχετική εξουσιοδότηση θα πρέπει να παρασχεθεί εγγράφως.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποφασίζει με ενισχυμένη πλειοψηφία, δηλαδή με τουλάχιστον δύο (2) ψήφους, με την προϋπόθεση ότι ανάμεσα στις δύο (2) ψήφους είναι και του Προέδρου της Επιτροπής και μετά από ανταλλαγή απόψεων, βάσει σχετικών εισηγήσεων του Προέδρου της Επιτροπής.

Ο Γραμματέας της είναι υπεύθυνος για την τήρηση πρακτικών των συνεδριάσεων, στα οποία καταγράφονται οι αποφάσεις της και φέρουν την υπογραφή όλων των μελών. Αντίγραφα των πρακτικών εκδίδονται από τον Πρόεδρο ή το διορισμένο, με σχετικό πρακτικό της προς τούτο, πρόσωπο. Τα μέλη της Επιτροπής, πέραν των τακτικών συνεδριάσεων, συνεργάζονται και είναι σε ουσιαστική συνεχή επικοινωνία μεταξύ τους ώστε να δύνανται να ανταλλάσσουν απόψεις.

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για την διαμόρφωση προτάσεων προς το Δ.Σ. της Εταιρίας σε σχέση με τα παρακάτω θέματα:

- τον καθορισμό των επενδυτικών στόχων, της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου και της επενδυτικής στρατηγικής και πολιτικής,
- την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων,
- τη ρευστοποίηση υπαρχουσών επενδύσεων,
- τον καθορισμό του ετήσιου προϋπολογισμού για νέες επενδύσεις και τον τρόπο χρηματοδότησης αυτών,

- τον καθορισμό των όρων μισθώσεων των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, είτε αφορούν σε νέες μισθώσεις είτε πρόκειται για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων, εφόσον τα ετήσια έσοδα από αυτές ξεπερνούν το ποσό των €50 χιλ. ετησίως, και
- την εποπτεία των ελέγχων (τεχνικών, νομικών, οικονομικών) και εκτιμήσεων που θα πραγματοποιούνται πριν την αγορά κάθε ακινήτου ή / και εταιρίας ειδικού σκοπού.

Περαιτέρω, η Επενδυτική Επιτροπή είναι απολύτως αρμόδια και αποφασίζει χωρίς την πρότερη συναίνεση του Δ.Σ. για την επαναδιαπραγμάτευση και καθορισμό νέων μισθώσεων εφόσον αυτές αφορούν ποσά μικρότερα των €50 χιλ. ετησίως.

Κατά τη λήψη των επενδυτικών αποφάσεων λαμβάνονται υπόψη κάθε φορά: (α) οι αναμενόμενες αποδόσεις της κάθε επένδυσης, (β) οι εναλλακτικές μορφές επένδυσης και οι συγκρινόμενες αποδόσεις τους, (γ) η καταλληλότητα της χρονικής στιγμής για να εισέλθει ή να αποσυρθεί η Εταιρία από τη συγκεκριμένη επένδυση, και (δ) οι αναλαμβανόμενοι κίνδυνοι και η αντιστάθμισή τους.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 09.02.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Μάριος Αποστολίνας	Πρόεδρος
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς	Γραμματέας
Παναγιώτα Χαλικιά	Μέλος

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών της εν λόγω επιτροπής παρατίθενται στην ενότητα 3.21.1 «Διοικητικό Συμβούλιο».

3.21.4.2 Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται κατ'ελάχιστον από δύο (2) μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. και ένα (1) ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ., το οποίο πρέπει να έχει αποδεδειγμένη επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής σύμφωνα με το άρθρο 37 παρ. 1 του ν. 3693/2008. Η εν λόγω επιτροπή είναι επιφορτισμένη με την παρακολούθηση των διαδικασιών της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας. Σημειώνεται ότι όλα τα μέλη της ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση, ύστερα από πρόταση του Δ.Σ., και η θητεία τους δεν μπορεί να υπερβαίνει αυτήν του Δ.Σ.. Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου θα πρέπει να είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ..

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου αναφέρονται ενδεικτικά κατωτέρω:

- η παρακολούθηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και η παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας,
- η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων,
- η επισκόπηση και παρακολούθηση θεμάτων συναφών με την ύπαρξη και διατήρηση της αντικειμενικότητας και ανεξαρτησίας του ορκωτού ελεγκτή-λογιστή ή του ελεγκτικού γραφείου,

- η σύσταση στο Δ.Σ. για την υποβολή πρότασης στη Γενική Συνέλευση σχετικά με τον ορισμό ορκωτού ελεγκτή-λογιστή,
- η αξιολόγηση των ενεργειών της Διοίκησης αναφορικά με την τήρηση του Κώδικα Δεοντολογίας και την τήρηση των κανόνων για τον εντοπισμό και την καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες,
- η εξέταση συγκρούσεων συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα με αυτήν πρόσωπα και η υποβολή σχετικών αναφορών στο Δ.Σ.,
- η διασφάλιση ύπαρξης διαδικασιών για την αποτελεσματική και ανεξάρτητη διερεύνηση ενδεχόμενων παρανομιών και παρατυπιών σε θέματα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ή για άλλα ζητήματα που άπτονται της λειτουργίας της επιχείρησης.

Η Επιτροπή Ελέγχου, για την εκπλήρωση του σκοπού της, έχει το δικαίωμα της ελεύθερης επικοινωνίας με τη Διοίκηση, τους Εσωτερικούς και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ώστε να ερευνά κάθε θέμα που περιέρχεται στην αντίληψη της, έχοντας ελεύθερη πρόσβαση σε όλα τα βιβλία και στοιχεία, εγκαταστάσεις και προσωπικό της Εταιρίας. Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει μία φορά κάθε τρίμηνο στο πλαίσιο παρακολούθησης της αποτελεσματικής λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, όπου αξιολογεί την απόδοση της Υπηρεσίας, τις παρατηρήσεις που έχουν προκύψει και τα μέτρα ή ενέργειες που πραγματοποιήθηκαν για την αντιμετώπιση των όποιων αδυναμιών παρατηρήθηκαν (συμπεριλαμβανομένων των μέτρων ή ενεργειών που τυχόν λήφθηκαν στο πλαίσιο των δεσμεύσεων που αναφέρονται στις ενότητες 3.9.3 «Συμφωνίες μεταξύ συνδεδεμένων μερών με ανταγωνιστική δραστηριότητα» και 3.21.7 «Σύγκρουση Συμφερόντων» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Επιπλέον, συνεδριάζει δύο (2) φορές το χρόνο με τους Ορκωτούς Ελεγκτές – Λογιστές της Εταιρίας χωρίς την παρουσία των μελών της Διοίκησης για θέματα που αφορούν την οικονομική κατάσταση και τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της.

Είναι δυνατή η συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου με τηλεδιάσκεψη ή κλήση συνδιάσκεψης ή με άλλα μέσα επικοινωνίας τα οποία επιτρέπουν σε όλα τα πρόσωπα που λαμβάνουν μέρος στη συνεδρίαση να ακούν το ένα το άλλο, και σύμφωνα με όσα ορίζονται από την οικεία νομοθεσία, υπό τον όρο ότι τουλάχιστον ένα μέλος της Επιτροπής Ελέγχου θα βρίσκεται στην έδρα της Εταιρίας και θα ορίζεται ως ο Γραμματέας της συνεδρίασης. Η Επιτροπή Ελέγχου βρίσκεται σε απαρτία όταν στη συνεδρίαση παρευρίσκεται ο πρόεδρος και ένα από τα άλλα δύο μέλη της. Οι αποφάσεις της εν λόγω επιτροπής λαμβάνονται με απλή πλειοψηφία, δηλαδή με τουλάχιστον δύο (2) ψήφους, με την προϋπόθεση ότι ανάμεσα στις δύο (2) ψήφους είναι και του Προέδρου της Επιτροπής, και μετά από ανταλλαγή απόψεων, βάσει σχετικών εισηγήσεων του Προέδρου της. Δεν επιτρέπεται η εξουσιοδότηση απόντος μέλους σε άλλο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου. Σε περίπτωση μη ύπαρξης πλειοψηφίας, δηλαδή δύο (2) όμοιων ψήφων, λόγω απουσίας ενός μέλους της, τότε το θέμα παραπέμπεται την επόμενη συνεδρίαση.

Στις συνεδριάσεις της εν λόγω επιτροπής μπορούν να προσκαλούνται να συμμετέχουν μέλη της Διοίκησης και οποιοδήποτε άλλο στέλεχος ή εμπειρογνώμονας, η παρουσία του οποίου απαιτείται κατά την κρίση της Επιτροπής Ελέγχου. Όλα τα στελέχη της Εταιρίας έχουν την υποχρέωση να παρουσιαστούν ενώπιον της Επιτροπής Ελέγχου κατόπιν πρόσκλησής της, και να της παράσχουν κάθε δυνατή πληροφορία προς εκπλήρωση του έργου της.

Κατά τις συναντήσεις της Επιτροπής Ελέγχου, τηρούνται πρακτικά, τα οποία αρχειοθετούνται μαζί με τα πρακτικά του Δ.Σ..

Η Επιτροπή Ελέγχου συντάσσει εξαμηνιαίες αναφορές προς το Δ.Σ., ή και όποτε άλλοτε απαιτηθεί, στις οποίες περιλαμβάνονται συνοπτικά όλα τα θέματα και παρατηρήσεις τα οποία χειρίστηκε και οι οποίες ενσωματώνονται στα πρακτικά της συνεδρίασης του Δ.Σ. κατά την οποία συζητήθηκαν τα εν λόγω θέματα.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, ως αυτή έχει οριστεί με την από 09.02.2016 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Μιχαήλ Σαπουντζόγλου	Πρόεδρος
Νικόλαος Ζερδές	Γραμματέας
Γεώργιος Γεωργόπουλος	Μέλος

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών της εν λόγω επιτροπής παρατίθενται στην ενότητα 3.21.1 «Διοικητικό Συμβούλιο».

3.21.4.3 Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών

Η Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών διασφαλίζει την ομαλή υλοποίηση και παρακολούθηση της πολιτικής αμοιβών σύμφωνα με τις ισχύουσες κανονιστικές διατάξεις.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών είναι τριμελής και αποτελείται από κατ' ελάχιστον δύο μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ., εκ των οποίων το ένα είναι ανεξάρτητο. Ο Πρόεδρος και τα μέλη της Επιτροπής ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρίας βάσει των ικανοτήτων και της εμπειρίας τους, η θητεία των οποίων δεν μπορεί να υπερβαίνει τη θητεία του Δ.Σ., που τα όρισε.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών συγκροτείται κατά τρόπο που της επιτρέπει να εκφέρει εμπειρισταωμένη και ανεξάρτητη κρίση για τις πολιτικές και πρακτικές αποδοχών και για τα κίνητρα που δημιουργούνται για τη διαχείριση κινδύνων.

Η Επιτροπή συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα, τουλάχιστον μία φορά το έτος, και όποτε κρίνεται αναγκαίο.

Είναι δυνατή η συνεδρίαση της Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών με τηλεδιάσκεψη ή κλήση συνδιάσκεψης ή με άλλα μέσα επικοινωνίας τα οποία επιτρέπουν σε όλα τα πρόσωπα που λαμβάνουν μέρος στη συνεδρίαση να ακούν το ένα το άλλο, και σύμφωνα με όσα ορίζονται από την οικεία νομοθεσία, υπό τον όρο ότι τουλάχιστον ένα μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών θα βρίσκεται στην έδρα της Εταιρίας και θα ορίζεται ως ο Γραμματέας της συνεδρίασης.

Κάθε μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών μπορεί να αντιπροσωπεύει έγκυρα μόνο ένα άλλο μέλος της. Η σχετική εξουσιοδότηση θα πρέπει να παρασχεθεί εγγράφως.

Η Επιτροπή βρίσκεται σε απαρτία όταν στη συνεδρίαση παρευρίσκεται ο πρόεδρος και ένα από τα άλλα δύο μέλη της. Οι αποφάσεις της Επιτροπής λαμβάνονται με απλή πλειοψηφία. Σε περίπτωση που παρευρίσκονται δύο από τα τρία μέλη και δεν υπάρχει ομοφωνία για κάποιο θέμα, τότε:

- Εάν υπάρχει εξουσιοδότηση του απόντος μέλους προς ένα από τα παρόντα για συγκεκριμένο θέμα, τότε η ψήφος του απόντος προσμετράται κανονικά και η απόφαση λαμβάνεται κατά πλειοψηφία.
- Εάν δεν υπάρχει εξουσιοδότηση του απόντος μέλους προς ένα από τα παρόντα για συγκεκριμένο θέμα, τότε το θέμα παραπέμπεται στην επόμενη συνεδρίαση της Επιτροπής.

- Ειδικές συνεδριάσεις διεξάγονται εκτάκτως όταν το απαιτούν οι περιστάσεις, όπου και όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο.

Στις συνεδριάσεις της Επιτροπής μπορούν να προσκαλούνται να συμμετέχουν μέλη της Διοίκησης και οποιοδήποτε άλλο στέλεχος ή εμπειρογνώμονας, η παρουσία του οποίου απαιτείται κατά την κρίση της Επιτροπής. Όλα τα στελέχη της Εταιρίας (εφόσον υπάρχουν και θυγατρικές) έχουν την υποχρέωση να παρουσιαστούν ενώπιον της Επιτροπής κατόπιν πρόσκλησής της.

Κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων της, η Επιτροπή προβαίνει τακτικά σε διαβουλεύσεις με τη Διοίκηση της Εταιρίας.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 09.02.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Γεώργιος Κοντογιώργης	Πρόεδρος
Μιχαήλ Σαπουντζόγλου	Γραμματέας
Γεώργιος Γεωργόπουλος	Μέλος

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών της εν λόγω επιτροπής παρατίθενται στην ενότητα 3.21.1 «Διοικητικό Συμβούλιο».

3.21.5 Εταιρική Διακυβέρνηση

3.21.5.1 Κώδικας, Πολιτικές και Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρία έχει υιοθετήσει και συμμορφώνεται με τις αρχές της εταιρικής διακυβέρνησης που ισχύουν στην Ελλάδα για τις εισηγμένες εταιρίες, όπως αυτές διατυπώνονται στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, του ν. 3016/2002, του ν. 3693/2008, του ν. 3873/2010, του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. και του ν. 4209/2013 περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων.

Ειδικότερα, η Εταιρία, με την από 23.01.2013 απόφαση του Δ.Σ., ενέκρινε τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος εν συνεχεία τροποποιήθηκε με τις από 09.02.2016 και 26.05.2016 αποφάσεις του Δ.Σ.. Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας έχει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπει ο ν. 3016/2002, όπως σήμερα ισχύει, και καθορίζει την οργανωτική δομή της Εταιρίας, τις αρμοδιότητες των επιτροπών, διευθύνσεων, υπηρεσιών και τμημάτων καθώς και τις σχέσεις με τη Διοίκηση και μεταξύ τους. Συγκεκριμένα, καθορίζει μεταξύ άλλων, τις αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, της Επιτροπής Ελέγχου, της Επιτροπής Αποδοχών και Παροχών, της Διεύθυνσης Επενδύσεων και Χαρτοφυλακίου, της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, της Υπηρεσίας Εταιρικών Ανακοινώσεων και της Υπηρεσίας Εξυπηρέτησης Μετόχων.

Τέλος, η Εταιρία, με την από 23.01.2013 απόφαση του Δ.Σ., ενέκρινε τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, ο οποίος, εν συνεχεία, τροποποιήθηκε με τις από 09.02.2016 και 26.05.2016 αποφάσεις του Δ.Σ. Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης συντάχθηκε κατ' εφαρμογή του ν. 3873/2010. Ο ως άνω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, μεταξύ άλλων, εμπεριέχει τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης που διέπουν τον τρόπο διοίκησης και ελέγχου της Εταιρίας και είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (www.ici-reic.com). Ο ως άνω Κώδικας λαμβάνει υπόψη το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις εισηγμένες εταιρίες του ΕΣΕΔ, ο οποίος αντικατέστησε τον αρχικό ΚΕΔ που είχε καταρτιστεί με πρωτοβουλία του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ), και κατ' επέκταση τις Αρχές Εταιρικής

Διακυβέρνησης του ΟΟΣΑ και τις «Αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης στην Ελλάδα – Οδηγίες για τον Ανταγωνιστικό Μετασχηματισμό της» της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρία, με σκοπό την επίτευξη εταιρικής διακυβέρνησης υψηλού επιπέδου και την ενίσχυση του υφισταμένου πλαισίου διαχείρισης κινδύνων, έχει υιοθετήσει τις ακόλουθες κύριες πρακτικές και πολιτικές εταιρικής διακυβέρνησης, οι οποίες είναι εναρμονισμένες με τις δραστηριότητές της και τις διατάξεις του ν. 4209/2013 περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και εξασφαλίζουν τη διαφάνεια και την αποτελεσματικότητα των λειτουργιών της.

Πολιτική Αμοιβών και Παροχών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Ανώτερων Διοικητικών και Οικονομικών Στελεχών

Η Εταιρία, με την από 10.02.2016 απόφαση του Δ.Σ., ενέκρινε την Πολιτική Αμοιβών και Παροχών μελών του Δ.Σ. και Ανώτερων Διοικητικών και Οικονομικών Στελεχών. Η εν λόγω πολιτική συντάχθηκε κατ' εφαρμογή του άρθρου 13 του ν. 4209/2013 και το Παράρτημα ΙΙ της Οδηγίας 2011/61/ΕΕ και στοχεύει να συνδράμει στην πλήρη διαφάνεια σχετικά με τη διαμόρφωση της πολιτικής αμοιβών μελών του Δ.Σ. και των ανωτάτων διευθυντικών, διοικητικών και οικονομικών στελεχών της Εταιρίας, ώστε να διασφαλίζεται ότι οι αμοιβές και παροχές είναι ανάλογες με τα καθήκοντα και τις ευθύνες τους, και ότι συνδέονται με την αξιολόγηση της απόδοσής τους και αποφεύγεται η έκθεση της Εταιρίας σε υπερβολικούς κινδύνους.

Εγχειρίδιο Διαχείρισης Κινδύνων

Η Εταιρία, με την από 09.02.2016 απόφαση του Δ.Σ. ενέκρινε το Εγχειρίδιο Διαχείρισης Κινδύνων. Το εν λόγω Εγχειρίδιο συντάχθηκε κατ' εφαρμογή του ν. 4209/2013 και του Κανονισμού (ΕΕ) 231/2013 και στοχεύει να:

- προσδιορίσει και να περιγράψει τις αρχές, τις πολιτικές και τις διαδικασίες στις οποίες βασιζόμενη η Εταιρία διαχειρίζεται κάθε τύπο κινδύνου που ενσωματώνονται στις δραστηριότητές της. Η συγκεκριμένη πολιτική και οι σχετικές έγγραφες διαδικασίες, που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία, παρέχουν στο σύνολο των εργαζομένων (συμπεριλαμβανομένης της διοίκησης και των διευθυντών) ένα γενικό πλαίσιο για τη διαχείριση διαφορετικών τύπων κινδύνων,
- ελαχιστοποιήσει τις απώλειες που σχετίζονται με τους διαφορετικούς τύπους κινδύνων και να προστατέψει την Εταιρία από οικονομικές ζημιές και ενδεχόμενη βλάβη της φήμης της, και
- εγκαταστήσει ένα δυνατό εσωτερικό περιβάλλον ελέγχου όσον αφορά στην διαχείριση κινδύνων της Εταιρίας, καθώς και να παρέχει τη δυνατότητα στην γραμμές επιχειρηματικής δραστηριοποίησης της Εταιρίας να επιτύχουν του στόχους απόδοσής τους και, ταυτόχρονα, να υποστηρίξουν τη συνεχή βελτίωση της διαχείρισης κινδύνων.

Πολιτική Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Εταιρία, με την από 09.02.2016 απόφαση του Δ.Σ., ενέκρινε την Πολιτική Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρίας, προκειμένου να διαχειριστεί επαρκώς τον κίνδυνο συμμόρφωσης που αναλαμβάνεται από την Εταιρία. Η Πολιτική Κανονιστικής Συμμόρφωσης και οι σχετικές διαδικασίες και έλεγχοι, που περιλαμβάνονται σε αυτήν, αποτελούν το συνολικό πλαίσιο συμμόρφωσης της Εταιρίας, διασφαλίζοντας τη συμμόρφωση με το νομικό, εποπτικό και κανονιστικό πλαίσιο που καθορίζουν τις λειτουργίες της Εταιρίας, όπως, επίσης, τους εσωτερικούς κανονισμούς, τον Κώδικα Συμπεριφοράς/Δεοντολογίας που στοχεύουν στην επιτυχή διαχείριση κάθε περίπτωσης συγκρουόμενων συμφερόντων.

Ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης του προσωπικού και των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Σε συμμόρφωση με το άρθρο 9 παρ. 9 του ν. 4209/2013 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 231/2013, η Εταιρία έχει συνάψει ασφαλιστήρια επαγγελματικής ευθύνης για την κάλυψη της αστικής ευθύνης που προκύπτει από επαγγελματική αμέλεια του προσωπικού και των μελών των διοικητικών διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων.

3.21.5.2 Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου

Καθήκον της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου είναι να βοηθά την Εταιρία στην επίτευξη των στόχων της μέσω μιας συστηματικής και οργανωμένης προσέγγισης που σαν σκοπό έχει την αξιολόγηση και βελτίωση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, των πολιτικών και διαδικασιών διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης.

Για την επίτευξη του σκοπού αυτού το τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου αναλύει και αξιολογεί τις δραστηριότητες της Εταιρίας και υποβάλλει στο Δ.Σ. προτάσεις για την βελτίωση τους.

Οι αρμοδιότητές της είναι:

- η διενέργεια γενικών ή δειγματοληπτικών ελέγχων σε όλες τις λειτουργίες και συναλλαγές της Εταιρίας για να διαπιστωθεί η πιστή εφαρμογή των πάσης φύσεως κανονισμών, διαδικασιών λειτουργίας και προληπτικών ελεγκτικών μηχανισμών που έχουν θεσπισθεί για κάθε κατηγορία συναλλαγών της,
- η διασφάλιση της συμμόρφωσης με το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της, καθώς και η διατύπωση συστάσεων με βάση τα αποτελέσματα των ελέγχων που πραγματοποιούνται και την εξακρίβωση της συμμόρφωσης με τις συστάσεις αυτές,
- η αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του λογιστικού συστήματος και του συστήματος πληροφορικής της Εταιρίας, η συστηματική παρακολούθηση της ορθής εφαρμογής των λογιστικών αρχών και προτύπων που εφαρμόζει η Εταιρία και των κανόνων επεξεργασίας, διαχείρισης και ασφαλούς φύλαξης στοιχείων και πληροφοριών,
- η έγγραφη ενημέρωση του Δ.Σ., τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο, για το διενεργούμενο από αυτούς έλεγχο και η παράσταση στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας,
- η διενέργεια ειδικών ερευνών, όπου αυτό απαιτείται,
- η συνεργασία με τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρίας και έγκριση της παροχής πληροφοριών στη διάρκεια των ελέγχων,
- ο έλεγχος τήρησης των δεσμεύσεων που περιέχονται στα ενημερωτικά δελτία και στα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρίας σχετικά με τη χρήση κεφαλαίων που αντλήθηκαν από το Χ.Α.,
- ο έλεγχος νομιμότητας των αμοιβών και πάσης φύσεως παροχών προς τα μέλη της Διοίκησης και τους Διαχειριστές αναφορικά με τις αποφάσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρίας,
- ο έλεγχος των σχέσεων και συναλλαγών της Εταιρίας με συνδεδεμένες εταιρίες, καθώς και των σχέσεων της Εταιρίας με τις εταιρίες στο κεφάλαιο των οποίων συμμετέχουν με ποσοστό τουλάχιστον 10% μέλη του Δ.Σ. ή μέτοχοι της Εταιρίας,
- η παρακολούθηση της εφαρμογής και της συνεχούς τήρησης του κανονισμού και του Καταστατικού της Εταιρίας, καθώς και της εν γένει νομοθεσίας που αφορά την Εταιρία και ιδιαίτερα της νομοθεσίας

των ανωνύμων εταιριών, των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και της χρηματιστηριακής νομοθεσίας, η έγγραφη ενημέρωση σε τακτά χρονικά διαστήματα προς το Δ.Σ. για την εφαρμογή του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας,

- η αναφορά στο Δ.Σ. της Εταιρίας περιπτώσεων σύγκρουσης ιδιωτικών συμφερόντων των μελών του Δ.Σ. ή των Διευθυντικών στελεχών της Εταιρίας με τα συμφέροντα της Εταιρίας, τις οποίες διαπιστώνουν κατά την άσκηση των καθηκόντων τους (συμπεριλαμβανομένης της αναφοράς τυχόν μη τήρησης των δεσμεύσεων που αναφέρονται στις ενότητες 3.9.3 «Συμφωνίες μεταξύ συνδεδεμένων μερών με ανταγωνιστική δραστηριότητα» και 3.21.7 «Σύγκρουση Συμφερόντων» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- η παροχή, μετά από έγκριση του Δ.Σ. της Εταιρίας, οποιασδήποτε πληροφορίας ζητηθεί εγγράφως από Εποπτικές Αρχές,
- η συνεργασία με τις Εποπτικές Αρχές και η διευκόλυνσή τους με κάθε δυνατό τρόπο του έργου παρακολούθησης, ελέγχου και εποπτείας που αυτές ασκούν.

Επιπλέον, η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, στο τέλος της κάθε κλειομένης εταιρικής χρήσης, θα ελέγχει και θα συμπεριλαμβάνει στην Έκθεση Εσωτερικού Ελέγχου, που υποβάλλει στην Επιτροπή Ελέγχου και δια μέσου αυτής στο Δ.Σ., τις διαπιστώσεις – ευρήματα σχετικά με τη συμμόρφωση των εταιριών Ajolico Trading Limited και Intercontinental Real Estate and Development Corporation, καθώς και των φυσικών προσώπων κ.κ. Παναγιώτη Αριστείδη Χαλικιά και Παναγιώτας Χαλικιά με τις δεσμεύσεις των συμβάσεων που περιγράφονται στην ενότητα 3.9.3 «Συμφωνίες μεταξύ Συνδεδεμένων Μερών με Ανταγωνιστική Δραστηριότητα» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Προκειμένου να επιτευχθεί κατάλληλος και αποδοτικός εσωτερικός έλεγχος της Εταιρίας, το Δ.Σ. οφείλει να παρέχει στα μέλη της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου όλα τα απαραίτητα μέσα και πληροφορίες που απαιτούνται για την διενέργεια του εκάστοτε ελέγχου.

3.21.5.3 Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων

Με την από 09.02.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, ορίστηκε υπεύθυνος της Υπηρεσίας Εξυπηρέτησης Μετόχων της Εταιρίας ο κ. Φοίβος Βόμβας.

Η Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων έχει την ευθύνη της άμεσης και ισότιμης πληροφόρησης των μετόχων της Εταιρίας, καθώς και της εξυπηρέτησής τους σε θέματα άσκησης των δικαιωμάτων τους με βάση το νόμο και το Καταστατικό της. Οι αρμοδιότητές της είναι οι ακόλουθες:

- η μέριμνα για την άμεση, ορθή και ισότιμη εξυπηρέτηση των μετόχων σχετικά με:
 - διανομή μερισμάτων,
 - πράξεις εκδόσεως νέων μετοχών, διανομής, εγγραφής, παραιτήσεως και μετατροπής,
 - χρονική περίοδος άσκησης των σχετικών δικαιωμάτων ή μεταβολές στα αρχικά χρονικά περιθώρια (π.χ. επέκταση του χρόνου άσκησης των δικαιωμάτων),
 - παροχή πληροφοριών σχετικά με τις Τακτικές ή Έκτακτες Συνελεύσεις και τις αποφάσεις τους,
 - απόκτηση ιδίων μετοχών και διάθεσή τους ή τυχόν ακύρωση αυτών,
- η μέριμνα στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, να είναι διαθέσιμη στους μετόχους η Ετήσια Οικονομική Έκθεση καθώς και να διατίθενται, εφόσον ζητηθούν, από κάθε

ενδιαφερόμενο, σε έγγραφη ή ηλεκτρονική μορφή, όλες οι δημοσιευμένες εταιρικές εκδόσεις (Ετήσια Οικονομική Έκθεση, Ενημερωτικό Δελτίο, περιοδικές και οικονομικές καταστάσεις, εκθέσεις του Δ.Σ. και των ορκωτών ελεγκτών λογιστών), και

- η τήρηση σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία του μετοχολογίου της Εταιρίας και η ενημέρωση του. Για το σκοπό αυτό, έχει την ευθύνη επικοινωνίας με το Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων.

Η ενημέρωση των επενδυτών γίνεται από την Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων, σε συνεργασία με τις λοιπές διευθύνσεις, η οποία έχει την ευθύνη να παρέχει σε ιδιώτες και θεσμικούς επενδυτές συστηματική πληροφόρηση για την πορεία της Εταιρίας.

Αναλυτικότερα, η ενημέρωση των επενδυτών πραγματοποιείται με:

- την απάντηση σε ημερήσια βάση ερωτημάτων των επενδυτών σχετικά με τις εξελίξεις της Εταιρίας,
- τη διοργάνωση εταιρικών παρουσιάσεων, και
- τη δημιουργία και συντήρηση του σχετικού τμήματος της ιστοσελίδας της Εταιρίας με οικονομικά στοιχεία, δελτία τύπου, αναλυτικές ανακοινώσεις αποτελεσμάτων και οτιδήποτε άλλο ενδιαφέρει τους επενδυτές.

3.21.5.4 Υπηρεσία Εταιρικών Ανακοινώσεων

Με την από 09.02.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, ορίστηκε υπεύθυνος της Υπηρεσίας Εταιρικών Ανακοινώσεων της Εταιρίας ο κ. Εμμανουήλ Θανόγλου.

Η υπηρεσία Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει την ευθύνη της συμμόρφωσης της Εταιρίας με τις υποχρεώσεις δημοσιοποίησης προνομιακών πληροφοριών¹² (εφεξής οι «Προνομιακές Πληροφορίες») και συναλλαγών που προβλέπονται από την εφαρμοστέα νομοθεσία. Οι αρμοδιότητές της είναι οι ακόλουθες:

- η δημοσιοποίηση Προνομιακών Πληροφοριών που αφορούν άμεσα την Εταιρία, ή, σε περίπτωση συνδρομής των προϋποθέσεων της εφαρμοστέας νομοθεσίας, η αναβολή δημοσιοποίησης Προνομιακών Πληροφοριών και η διασφάλιση της εμπιστευτικότητας των εν λόγω Προνομιακών Πληροφοριών για όσο διάστημα διαρκεί η αναβολή δημοσιοποίησης,
- η γνωστοποίηση συναλλαγών των υπόχρεων προσώπων¹³ (εφεξής τα «Υπόχρεα Πρόσωπα») ή και συνδεδεμένων προσώπων¹⁴ (εφεξής τα «Συνδεδεμένα Πρόσωπα») που διενεργούνται για δικό τους λογαριασμό και αφορά μετοχές που εκδίδονται από την Εταιρία ή παράγωγα ή άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα που είναι συνδεδεμένα με αυτές,
- ο έλεγχος λειτουργίας της ιστοσελίδας της Εταιρίας και εμφάνισης σε αυτή κάθε Προνομιακής Πληροφορίας που δημοσιεύεται για τουλάχιστον έξι (6) μήνες,

¹² Γεγονότα ή καταστάσεις που πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 7 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.

¹³ Ως υπόχρεα πρόσωπα ορίζονται τα αναφερόμενα στις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.

¹⁴ Οι έχοντες στενό δεσμό με πρόσωπα που έχουν πρόσβαση σε Προνομιακές Πληροφορίες, κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 1 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.

- η κατάρτιση καταλόγου των προσώπων που έχουν πρόσβαση σε Προνομιακές Πληροφορίες, η ενημέρωση του καταλόγου σε περίπτωση μεταβολής των στοιχείων που περιλαμβάνει και η διάθεσή του στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αμέσως μόλις αυτή το ζητήσει.
- η κατάρτιση καταλόγου των Υπόχρεων ή και Συνδεδεμένων Προσώπων, η ενημέρωση του καταλόγου σε περίπτωση μεταβολής των στοιχείων που περιλαμβάνει και η υποβολή του στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς,
- η δημοσιοποίηση των πληροφοριών που αναφέρονται στα άρθρα 9,10, 11, 15 και 16 του ν. 3556/2007, και
- η εκπλήρωση των υποχρεώσεων τακτικής και έκτακτης ενημέρωσης που προβλέπει η ενότητα 4.1 του Κανονισμού του Χ.Α.

Οι εταιρικές ανακοινώσεις σχετικά με τη δημοσιοποίηση των ανωτέρω πληροφοριών έχουν το ελάχιστο περιεχόμενο, υποβάλλονται σύμφωνα με τις διαδικασίες και εντός των προθεσμιών που αναφέρονται στις υπ' αριθ. 3/347/12.7.2005 και 1/434/3.7.2007 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και στην υπ' αριθ. 27/17.7.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α.. Η Υπηρεσία Εταιρικών Ανακοινώσεων φέρει την ευθύνη σύνταξης και δημοσιοποίησης των εταιρικών ανακοινώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας.

3.21.6 Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη δήλωσαν τα εξής:

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στην Εταιρία, και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα, οι οποίες αναφέρονται στα σημείο 3, καθώς και στην ενότητα 3.21.7 «Συγκρούσεις Συμφερόντων» του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες σημαντικές για την Εταιρία.
2. Δε διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας ή τα διευθυντικά στελέχη της, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:
 - Ο κ. Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ, ο οποίος κατέχει σήμερα τη θέση του Προέδρου του Δ.Σ. και είναι μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας, είναι αδερφός της κας Παναγιώτας Χαλικιά, η οποία κατέχει τη θέση της Αντιπροέδρου του Δ.Σ. και είναι μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας.
3. Δεν διατελούν, κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ούτε είναι εταίροι σε άλλη εταιρία ή νομικό πρόσωπο με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνομα	Εταιρία που συμμετέχει	Θέση Δ.Σ./Εταίρος
Παναγιώτα Χαλικιά	Ajolico Trading Limited	Μέτοχος
	Intercontinental Real Estate Corporation	Μέτοχος, Μέλος Δ.Σ.
	Republic Bank of Chicago	Μέτοχος, Μέλος Δ.Σ.
	Tech Metra Ltd.	Πρόεδρος Δ.Σ.
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς	Ajolico Trading Limited	Μέτοχος
	Intercontinental Real Estate Corporation	Μέτοχος, Μέλος Δ.Σ.
	Republic Bank of Chicago	Μέτοχος, Μέλος Δ.Σ.
Γεώργιος Γεωργόπουλος	Πειραιώς Α.Ε.Π.Ε.Υ.	Μέλος Δ.Σ.
	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Γενικός Διευθυντής
Νικόλαος Ζερδές	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΙΚΕΡΜΙ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
	ΚΟΥΤΛΑΣ Τ.Ε.Μ.Γ.Ε. Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
	ΘΕΡΜΟΠΥΛΛΑΙ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
Γεράσιμος Ρομποτής	Δ. ΚΙΤΣΟΣ & ΣΙΑ Ε.Ε.	Ετερόρρυθμος Εταίρος

4. Δεν διατέλεσαν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ή εταίροι σε άλλη εταιρία ή νομικό πρόσωπο, σε οποιαδήποτε στιγμή των πέντε (5) τελευταίων ετών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνομα	Εταιρία που συμμετέχει	Θέση Δ.Σ./Εταίρος	Χρονικό διάστημα
Παναγιώτα Χαλικιά	Ajolico Trading Limited	Μέτοχος	Απρίλιος 2011-σήμερα
	Intercontinental Real Estate Corporation	Μέτοχος, Μέλος Δ.Σ.	Άνω των 5 ετών
	Republic Bank of Chicago	Μέτοχος, Μέλος Δ.Σ.	Άνω των 5 ετών
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς	Ajolico Trading Limited	Μέτοχος	Απρίλιος 2011-σήμερα
	Intercontinental Real Estate Corporation	Μέτοχος, Μέλος Δ.Σ.	Άνω των 5 ετών
	Republic Bank of Chicago	Μέτοχος, Μέλος Δ.Σ.	Άνω των 5 ετών
Γεώργιος Γεωργόπουλος	Πειραιώς Α.Ε.Π.Ε.Υ.	Μέλος Δ.Σ.	Ιούνιος 2013-σήμερα
	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής	Δεκέμβριος 2013-σήμερα
	BlueTerra Α.Ε.	Μέτοχος	2006-Ιούνιος 2016
Νικόλαος Ζερδές	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΙΚΕΡΜΙ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	Άνω των 5 ετών
	ΚΟΥΤΛΑΣ Τ.Ε.Μ.Γ.Ε. Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	Άνω των 5 ετών

	ΘΕΡΜΟΠΥΛΑΙ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	Άνω των 5 ετών
	BlueTerra Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	Ιούνιος 2013 - Ιούνιος 2016
Μιχαήλ Σαπουντζόγλου	Alpha Yachtings S.A.	Διευθύνων Σύμβουλος	Ιανουάριος 2003- Απρίλιος 2016
Γεράσιμος Ρομποτής	Ε.ΠΑΓΩΝΗ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	Απρίλιος 2009- Ιανουάριος 2014
	CHRISMOTOR Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	Απρίλιος 2000- Ιούνιος 2014
	ΤΖΕΜΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	Μάρτιος 2009- Ιανουάριος 2014
	Δ.ΚΙΤΣΟΣ & ΣΙΑ Ε.Ε.	Ετερόρρυθμος Έταιρος	Ιούνιος 2005- σήμερα
Αλέξανδρος – Ηρακλής Περετζής	TRIERIS REAL ESTATE	Μέλος Δ.Σ.	Μάρτιος 2010- Ιούλιος 2016

5. Δεν έχει υπάρξει οποιαδήποτε καταδικαστική απόφαση εναντίον τους για την τέλεση δόλιας πράξης κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη.

6. Δεν έχουν συμμετάσχει σε οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε (5) ετών, ενεργώντας υπό την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή εταίρου ή ιδρυτή ή γενικού διευθυντή.

7. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε δημόσιας επίσημης κριτικής ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν), ούτε έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στην διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε (5) ετών.

8. Οι υποχρεώσεις, που απορρέουν από την ιδιότητα/θέση τους, δε δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή άλλες υποχρεώσεις τους, λαμβάνοντας υπόψη όσα αναφέρονται κατωτέρω στην ενότητα 3.21.7 «Σύγκρουση Συμφερόντων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

9. Η τοποθέτηση στη θέση τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας με τους κυριότερους μετόχους της Εταιρίας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρίας και πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων.

10. Δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε περιορισμός, ο οποίος αφορά τη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρίας που κατέχουν.

11. Κατά τους τελευταίους 12 μήνες, δεν απέκτησαν μετοχές (ή δικαιώματα προαίρεσης ή παράγωγα του Χρηματιστηρίου Αθηνών επί μετοχών) της Εταιρίας.

12. Δεν κατέχουν, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου, μετοχές (ή δικαιώματα προαίρεσης ή παράγωγα του Χ.Α. επί μετοχών) της Εταιρίας, με την εξαίρεση του κ. Παναγιώτη-Αριστείδη Χαλικιά, ο οποίος συμμετέχει άμεσα στο μετοχικό κεφαλαίο της Εταιρίας.

3.21.7 Σύγκρουση Συμφερόντων

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 3016/2002, απαγορεύεται στα μέλη του Δ.Σ. και σε κάθε τρίτο πρόσωπο στο οποίο το Δ.Σ. αναθέτει εξουσίες να έχουν συμφέροντα που συγκρούονται με τα συμφέροντα της Εταιρίας. Όλα τα μέλη του Δ.Σ. και κάθε τρίτος στον οποίο το Δ.Σ. έχει αναθέσει εξουσίες υποχρεούνται να ενημερώσουν, εγκαίρως, τα υπόλοιπα μέλη του Δ.Σ., αναφορικά με κάθε συμφέρον το οποίο μπορεί να προκύψει από συναλλαγές της Εταιρίας που εμπíπτουν στην αρμοδιότητά τους, καθώς και με κάθε άλλη σύγκρουση συμφερόντων, η οποία μπορεί να προκύψει κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων τους μεταξύ αυτών και της Εταιρίας ή άλλων συνδεδεμένων εταιριών κατά την έννοια του άρθρου 42ε του κ.ν. 2190/1920.

Ο κ. Παναγιώτης Αριστείδης Χαλικιάς (μέτοχος, Πρόεδρος Δ.Σ. και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) και η κα Παναγιώτα Χαλικιά (Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι μέτοχοι της βασικής μετόχου της Εταιρίας, ήτοι της Ajolico Trading Limited, η οποία, σύμφωνα με το σκοπό της δύναται, μεταξύ άλλων, να αποκτά και να κατέχει μετοχές, κινητές αξίες κτλ. που έχουν εκδοθεί από οποιαδήποτε εταιρία, καθώς και να αποκτά ή κατέχει, εκμισθώνει, κατασκευάζει, συντηρεί και διαχειρίζεται ακίνητη περιουσία οποιουδήποτε είδους και τύπου. Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μοναδική δραστηριότητα της Ajolico Trading Limited αποτελεί η συμμετοχή της στην Εταιρία.

Επιπλέον, ο κ. Παναγιώτης Αριστείδης Χαλικιάς είναι Πρόεδρος, μέλος του διοικητικού συμβουλίου και μέτοχος της εταιρίας Intercontinental Real Estate and Development Corporation και η κα Παναγιώτα Χαλικιά είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου και μέτοχος της ίδιας ως άνω εταιρίας, η οποία, σύμφωνα με τον καταστατικό σκοπό της, παρέχει υπηρεσίες αναφορικά με ακίνητα και την ανάπτυξη ακινήτων. Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Intercontinental Real Estate and Development Corporation διατηρεί επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία, άμεσα ή μέσω συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών, στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής και στον Καναδά.

Όσον αφορά στα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρίας, η από 26.05.2016 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας παρέσχε άδεια, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 1 του κ.ν. 2190/1920 ώστε:

(α) ο κ. Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς και η κα Παναγιώτα Χαλικιά να μπορούν να συμμετέχουν στο διοικητικό συμβούλιο ή στη διοίκηση ή να παρέχουν τις υπηρεσίες τους στις εταιρίες Ajolico Trading Limited και Intercontinental Real Estate and Development Corporation, υπό την προϋπόθεση ότι οι εν λόγω εταιρίες θα συμμορφώνονται με τους όρους των από 17.02.2016 συμβάσεων που έχουν καταρτίσει με την Εταιρία, όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν (βλ. ενότητα 3.9.3 «Συμφωνίες μεταξύ Συνδεδεμένων Μερών με Ανταγωνιστική Δραστηριότητα» του Ενημερωτικού Δελτίου),

(β) όλα τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρίας να μπορούν να συμμετέχουν στο διοικητικό συμβούλιο ή στη διοίκηση ή να παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε εταιρίες με παρεμφερή καταστατικό σκοπό με αυτόν της Εταιρίας, υπό τον περιορισμό ότι η ανωτέρω συμμετοχή ή παροχή υπηρεσιών δεν θα περιλαμβάνει εταιρίες που δραστηριοποιούνται στις εκάστοτε χώρες που δραστηριοποιείται ή προτίθεται να δραστηριοποιηθεί η Εταιρία σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα επενδυτική πολιτική της, και ειδικότερα, σήμερα, στην Ελλάδα, την Κύπρο, τη Βουλγαρία, την Κροατία, τη Ρουμανία και τη Σερβία.

Σε κάθε περίπτωση, πριν την εν λόγω συμμετοχή ή την έναρξη παροχής υπηρεσιών εκ μέρους των μελών του Δ.Σ. και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρίας, τα εν λόγω πρόσωπα θα πρέπει (α) να ακολουθούν τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 23 του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρίας - ήτοι να προβούν σε γραπτή δήλωση προς την Επιτροπή Ελέγχου, η οποία γνωμοδοτεί και παραπέμπει στο Δ.Σ. της Εταιρίας, το οποίο, με τη σειρά του, επιτρέπει ή απαγορεύει την εν λόγω συμμετοχή ή παροχή υπηρεσιών ή παραπέμπει το ζήτημα προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, και (β) να τηρούν τις

υποχρεώσεις που απορρέουν από τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρίας.

Αναφορικά με τις δεσμεύσεις των εταιριών Ajolico Trading Limited και Intercontinental Real Estate and Development Corporation, καθώς και των φυσικών προσώπων κ.κ. Παναγιώτη – Αριστείδη Χαλικιά και Παναγιώτας Χαλικιά βλ. ενότητα 3.9.3 «Συμφωνίες μεταξύ Συνδεδεμένων Μερών με Ανταγωνιστική Δραστηριότητα» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σχετικά σημειώνεται ότι, προκειμένου να εξασφαλισθεί η αποτελεσματικότητα των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και εσωτερικού ελέγχου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρίας, η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου είναι υπεύθυνη για τη διενέργεια ελέγχων σε όλες τις λειτουργίες και συναλλαγές της Εταιρίας, προκειμένου να διαπιστωθεί η πιστή εφαρμογή των πάσης φύσεως κανονισμών, διαδικασιών λειτουργίας και προληπτικών ελεγκτικών μηχανισμών που έχουν θεσπισθεί για κάθε κατηγορία συναλλαγών της, καθώς και η αναφορά στο Δ.Σ. περιπτώσεων σύγκρουσης ιδιωτικών συμφερόντων των μελών του Δ.Σ. ή των διευθυντικών στελεχών της Εταιρίας με τα συμφέροντα της Εταιρίας. Προς το σκοπό αυτό, ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου ενημερώνει το Δ.Σ., τουλάχιστον μία (1) φορά το τρίμηνο για τους διενεργούμενους ελέγχους από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου και για θέματα που αφορούν στην τήρηση των προβλεπόμενων στο ν. 3016/2002 περί εταιρικής διακυβέρνησης. Επιπλέον, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει μία (1) φορά κάθε τρίμηνο, στο πλαίσιο παρακολούθησης της αποτελεσματικής λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, όπου αξιολογεί τις παρατηρήσεις που έχουν προκύψει από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου και τα μέτρα ή ενέργειες που πραγματοποιήθηκαν για την αντιμετώπιση των όποιων αδυναμιών παρατηρήθηκαν (συμπεριλαμβανομένων των μέτρων ή ενεργειών που τυχόν λήφθηκαν στο πλαίσιο των δεσμεύσεων που αναφέρονται στην παρούσα ενότητα).

Επιπλέον, η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, στο τέλος της κάθε κλειομένης εταιρικής χρήσης θα ελέγχει και θα συμπεριλαμβάνει στην Έκθεση Εσωτερικού Ελέγχου, που υποβάλλει στην Επιτροπή Ελέγχου και δια μέσου αυτής στο Δ.Σ., τις διαπιστώσεις – ευρήματα σχετικά με τη συμμόρφωση των εταιριών Ajolico Trading Limited και Intercontinental Real Estate and Development Corporation, καθώς και των φυσικών προσώπων κ.κ. Παναγιώτη Αριστείδη Χαλικιά και Παναγιώτας Χαλικιά με τις δεσμεύσεις των συμβάσεων που περιγράφονται στην ενότητα 3.9.3 «Συμφωνίες μεταξύ Συνδεδεμένων Μερών με Ανταγωνιστική Δραστηριότητα» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω αναφερόμενων, οι ως άνω υφιστάμενες δραστηριότητες των κ.κ. Παναγιώτη Αριστείδη Χαλικιά και Παναγιώτας Χαλικιά δεν συνιστούν ανταγωνιστικές δραστηριότητες προς τις δραστηριότητες της Εταιρίας και, επομένως, δεν τίθεται θέμα σύγκρουσης συμφερόντων κατά την έννοια του κ.ν. 2190/1920 και του άρθρου 2 του ν. 3016/2002.

Δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ της Εταιρίας και των λοιπών μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, καθώς και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών, καθώς και τρίτων μερών, παρόχων υπηρεσιών στην Εταιρία.

3.21.8 Αμοιβές και Οφέλη

Για τα ως άνω μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη παρατίθενται ακολούθως το ύψος της καταβληθείσας αμοιβής, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε υπό όρους ή αναβαλλόμενης αμοιβής, καθώς και τα οφέλη σε είδος που χορήγησε η Εταιρία για τη χρήση 2015.

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συνολικές Ετήσιες Μικτές Αποδοχές 2015 (συμπεριλαμβανομένων εργοδοτικών εισφορών) (σε €)	Μεικτές Αμοιβές Δ.Σ. (σε €)	Οφέλη σε Είδος
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς	Πρόεδρος, εκτελεστικό μέλος	-	-	-
Παναγιώτα Χαλικιά ⁽¹⁾	Αντιπρόεδρος, εκτελεστικό μέλος	-	-	-
Μάριος Αποστολίνης ⁽²⁾	Διευθύνων Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος	-	-	-
Γεώργιος Γεωργόπουλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	-	517	-
Γεώργιος Κοντογιώργης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	-	517	-
Μιχαήλ Σαπουντζόγλου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	-	-	-
Νικόλαος Ζερδές ⁽³⁾	Μη εκτελεστικό μέλος	-	-	-
Κυριάκος Μπερμπεράκης	Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου	14.372	-	-
Γεράσιμος Ρομποτής	Οικονομικός Διευθυντής	9.600	-	-
Αλέξανδρος – Ηρακλής Περετζής ⁽⁴⁾	Διευθυντής Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου	-	-	-
Απόστολος Ταμβακάκης ⁽⁵⁾	Εκτελεστικό μέλος	-	517	-
Κυριάκος Ευαγγέλου ⁽⁶⁾	Διευθύνων Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος	17.080	517	-
Αναστάσιος Γαβριηλίδης ⁽⁷⁾	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	-	-	-
Κυριάκος Ριρής ⁽⁸⁾	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	-	-	-
Σταύρος Σιώκος ⁽⁹⁾	Αντιπρόεδρος και εκτελεστικό μέλος	-	-	-
Σύνολο		41.052	2.068	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία.

(1) Η κα Παναγιώτα Χαλικιά κατείχε τη θέση της Διευθύνουσας Συμβούλου από την 23.03.2015, σύμφωνα με την απόφαση του Δ.Σ., έως την 04.01.2016, παρέχοντας τις υπηρεσίες της αμισθί.

(2) Ο κ. Αποστολίνης Μάριος εκλέχθηκε μέλος του Δ.Σ. σύμφωνα με την από 30.11.2015 απόφαση του Δ.Σ., επανεξελέγη δε ως εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρίας με την από 04.01.2016 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

(3) Ο κ. Νικόλαος Ζερδές εκλέχθηκε μέλος του Δ.Σ. σύμφωνα με την από 09.02.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας.

(4) Ο κ. Αλέξανδρος – Ηρακλής Περετζής ορίστηκε Διευθυντής Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου με την από 30.06.2016 απόφαση του Δ.Σ.

(5) Ο κ. Απόστολος Ταμβακάκης αποχώρησε από το Δ.Σ. την 04.02.2015.

(6) Ο κ. Κυριάκος Ευαγγέλου κατείχε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου έως την 23.03.2015, οπότε και αποχώρησε από το Δ.Σ..

(7) Ο κ. Αναστάσιος Γαβριηλίδης αποχώρησε από το Δ.Σ. την 04.01.2016.

(8) Ο κ. Κυριάκος Ριρής αποχώρησε από το Δ.Σ. την 09.02.2016.

(9) Ο κ. Σταύρος Σιώκος αποχώρησε από το Δ.Σ. την 17.11.2015.

Σημειώνεται ότι τα μέλη του Δ.Σ. αμείβονται για την ιδιότητά τους αυτή μόνον όταν παρίστανται αυτοπροσώπως στις συνεδριάσεις του Δ.Σ.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, οι συνολικές μεικτές αμοιβές μελών του Δ.Σ. που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα χρήσης 2015 ανέρχονται σε €2 χιλ..

Σημειώνεται ότι οι προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού ανήλθαν σε €5 χιλ. την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015.

Σύμφωνα με δήλωσή τους, τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών όργανα και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη, δεν έχουν συνάψει με την Εταιρία συμβάσεις παροχής υπηρεσιών, οι οποίες προβλέπουν την παροχή οφελών κατά τη λήξη της σχέσης τους με την Εταιρία.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι:

- Η Εταιρία δεν έχει προβλέψει ή καταλογίσει για τη χρήση 2015 στα δεδουλευμένα έξοδα ποσά για συντάξεις, αποζημιώσεις ή παρεμφερή οφέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και ανώτερων διοικητικών στελεχών.
- Με την από 09.02.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, συστάθηκε η Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών.
- Πέραν των ανωτέρω αμοιβών, δεν υφίστανται άλλες αμοιβές και οφέλη για τα μέλη του Δ.Σ., τα ανώτερα διοικητικά στελέχη και τα μέλη των εποπτικών, διοικητικών και διαχειριστικών οργάνων από την Εταιρία.

3.22 Προσωπικό

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρίας κατά την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 31.12.2015:

Στοιχεία Απασχολούμενου Προσωπικού			
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Σύνολο	5	4	4

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία.

Την 25.01.2016, καταρτίσθηκε σύμβαση εργασίας μεταξύ της Εταιρίας και του Διευθύνοντος Συμβούλου κ. Μάριου Αποστολίνα και την 30.06.2016 καταρτίσθηκε σύμβαση εργασίας, με ημερομηνία έναρξης την 01.08.2016, μεταξύ της Εταιρίας και του Διευθυντή Επενδύσεων και Χαρτοφυλακίου κ. Αλέξανδρου-Ηρακλή Περετζή. Επίσης, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρία έχει καταρτίσει συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με έξι (6) πρόσωπα και ο συνολικός αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της ανέρχεται σε εννέα (9) άτομα.

Σημειώνεται ότι, κανένας από τους εργαζόμενους της Εταιρίας δεν είναι μέλος επαγγελματικού σωματείου.

Η Εταιρία δεν παρέχει πρόσθετες παροχές στο προσωπικό της.

Για πληροφορίες σχετικά με τις αμοιβές και τα έξοδα του προσωπικού για την υπερδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31.12.2013 και για τις χρήσεις 2014 και 2015 βλ. ενότητα 3.15.1 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Στοιχείων Κατάστασης Συνολικών Εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.23 Πρόγραμμα Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών

Η Εταιρία δεν διατηρεί πρόγραμμα παροχής δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών.

3.24 Μετοχικό Κεφάλαιο

3.24.1 Εξέλιξη του Μετοχικού Κεφαλαίου

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, κατά την 31.12.2015, ανερχόταν στο ποσό των €31.500.000,00, διαιρούμενο συνολικά σε 315.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €100,0 εκάστη.

Η εξέλιξη του μετοχικού κεφαλαίου κατά την τελευταία τριετία, έχει ως ακολούθως:

Με την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίσθηκε η μείωση της ονομαστικής ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρίας από €100,0 σε €4,0 η κάθε μία, η Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των €10.500.000, με έκδοση 2.625.000 νέων κοινών με ψήφο ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 η κάθε μία και η Εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. Οι τροποποιήσεις του Καταστατικού της Εταιρίας εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 6559/27.05.2016 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής που καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. την 30.05.2016. Η καταβολή της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου πιστοποιήθηκε με την από 12.07.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, η οποία εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτ. 11188/16/20.07.2016 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ την 20.07.2016.

Συνεπώς, μετά την πλήρη κάλυψη της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου, το πλήρως καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται, στο σύνολό του, σε €42.000.000, διαιρούμενο συνολικά σε 10.500.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €4,0 εκάστη.

Δεν υφίσταται συμφωνία υπό ή άνευ όρων που να προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

Η Εταιρία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές και δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Δεν υπάρχει δικαίωμα ή/και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με εγκεκριμένο αλλά μη εγγεγραμμένο κεφάλαιο, ή για δέσμευση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Δεν υφίσταται δικαίωμα προαίρεσης για το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, ούτε συμφωνία (υπό όρους ή άνευ) που να προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

Δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής (warrants). Επίσης, δεν υφίστανται μετοχές που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

3.25 Μέτοχοι

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

Μέτοχοι	Μετοχική Σύνθεση Εταιρίας	
	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής
Ajolico Trading Limited ⁽¹⁾	7.500.000	71,4%
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς	375.000	3,6%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.625.000	25,0%
Σύνολο:	10.500.000	100,0%

Πηγή: Μετοχολόγιο της 12.07.2016.

(1) Οι μέτοχοί της δεν κατέχουν έμμεσα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρία (κατά την έννοια του άρθρου 10 του ν. 3556/2007), ενώ η Ajolico Trading Limited δεν ελέγχεται κατά την έννοια του ν. 3556/2007 από κάποιο φυσικό πρόσωπο. Δεν υφίσταται συμφωνία μεταξύ των μετόχων της για την συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.

Η Εταιρία ελέγχεται από την Ajolico Trading Limited, η οποία κατέχει το 71,4% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας.

Πέραν της Ajolico Trading Limited, κανείς εκ των λοιπών μετόχων της Εταιρίας δεν μπορεί να θεωρηθεί, βάσει της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, ως ασκών τον άμεσο ή έμμεσο έλεγχό της.

Κάθε μετοχή της Εταιρίας παρέχει δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Ο αριθμός των ψήφων κάθε μετόχου ισούται με τον αριθμό των μετοχών του. Τα δικαιώματα των μετόχων ασκούνται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρίας. Η Εταιρία δηλώνει ότι δεν γνωρίζει την ύπαρξη οποιασδήποτε συμφωνίας μεταξύ μετόχων για ενιαία ψήφο στη Γενική Συνέλευση και, συνεπώς, οι ψήφοι των μετόχων στις Γενικές Συνελεύσεις είναι ισάριθμες προς τις μετοχές που κατέχουν.

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα των μετοχών.

Η Εταιρία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά στον έλεγχο της Εταιρίας. Επιπλέον, η Εταιρία δεν γνωρίζει πληροφορίες σχετικές με συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της που να ρυθμίζουν θέματα άμεσου ή έμμεσου ελέγχου επ' αυτής.

Στο βαθμό που η Εταιρία γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από την μέτοχό της δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό. Προς διασφάλιση αυτού, η Εταιρία φροντίζει να τηρεί όλους τους προβλεπόμενους από τη κείμενη νομοθεσία περί εταιρικής διακυβέρνησης μηχανισμούς.

Σημειώνεται ότι αποτελεί λόγο καταγγελίας ομολογιακού δανείου αρχικού ποσού €31.500 χιλ. και διάρκειας δεκαπέντε (15) ετών, βάσει του από 09.05.2012 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και Σύμβασης Κάλυψης, εάν η άμεση ή/και έμμεση συμμετοχή α) από τη βασική μέτοχο της Εταιρίας, Ajolico Trading Ltd ως προς τη συμμετοχή της στην Εταιρία ή/και β) από τους κ.κ. Παναγιώτη – Αριστείδη Χαλικιά, Ελένη Χαλικιά και Παναγιώτα Χαλικιά, ως προς τη συμμετοχή τους στην Ajolico Trading Ltd, καταστούν μικρότερες του 67% καθ' οιανδήποτε στιγμή κατά τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου, χωρίς τη ρητή, έγγραφη συναίνεση του εκπροσώπου των ομολογιούχων.

3.26 Καταστατικό

Η Εταιρία ιδρύθηκε στην Ελλάδα, στις 22.03.2012 ως ανώνυμη εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.». Για τις διεθνείς συναλλαγές της Εταιρίας, η επωνυμία της Εταιρίας είναι «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY» και ο διακριτικός τίτλος «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL REIC».

Έδρα της Εταιρίας είναι ο Δήμος Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής, επί της Μαρίνας Φλοίσβου (Κτίριο 4, Γρ. 1.02).

Η Εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 120108101000.

Η διάρκειά της ορίστηκε, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Καταστατικού της, σε πενήντα (50) έτη, αρχόμενη από τη νόμιμη σύστασή της.

Η νομική κατάσταση της Εταιρίας, όσον αφορά στην ίδρυσή της και στην καταστατική της λειτουργία, είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού της Εταιρίας, σκοπός της είναι αποκλειστικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, καθώς και η λειτουργία της ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ν. 4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει.

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Καταστατικού, οι μετοχές της Εταιρίας είναι υποχρεωτικά ονομαστικές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 παρ. 9 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει. Ακόμα, οι μετοχές της Εταιρίας είναι αδιαίρετες και οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων, που απορρέουν από αυτή. Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Καταστατικού, κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση και σε περίπτωση συγκυριότητας επί μετοχής, το δικαίωμα των συγκυρίων ασκείται υποχρεωτικώς μόνο από έναν κοινό αντιπρόσωπο. Τέλος, οι μετοχές της Εταιρίας, μετά την Εισαγωγή, θα είναι άυλες και θα καταχωρούνται στα αρχεία του Συστήματος Αύλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) που διαχειρίζεται η «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΛ.Κ.Α.Τ.) και παρακολουθούνται με καταχωρίσεις στα αρχεία αυτά. Δεν υφίσταται άλλη κατηγορία μετοχών που να έχει ειδικά δικαιώματα, προνόμια και περιορισμούς σε σχέση με τις μετοχές της Εταιρίας.

Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, συμπεριλαμβανομένης αυτής που γίνεται με εισφορές σε είδος ή έκδοση ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής τους σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων κατά τον χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του κ.ν. 2190/1920. Εάν η εταιρία έχει ήδη εκδώσει μετοχές περισσότερων κατηγοριών, στις οποίες τα δικαιώματα ψήφου ή συμμετοχής στα κέρδη ή τη διανομή του προϊόντος της εκκαθάρισης είναι διαφορετικά μεταξύ τους, είναι δυνατή η αύξηση του κεφαλαίου με μετοχές μίας μόνο από τις κατηγορίες αυτές. Στην περίπτωση αυτή, το δικαίωμα προτίμησης παρέχεται στους μετόχους των άλλων κατηγοριών μόνο μετά τη μη άσκηση του δικαιώματος από τους μετόχους της κατηγορίας στην οποία ανήκουν οι νέες μετοχές.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Καταστατικού, η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας είναι το ανώτατο όργανο αυτής, συγκαλούμενο από το Δ.Σ. και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση. Οι αποφάσεις της δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν. Η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για: α) τροποποίηση του καταστατικού, β) αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, γ) εκλογή μελών Δ.Σ., δ) εκλογή ελεγκτών, ε) έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, στ)

διάθεση των ετήσιων κερδών, ζ) συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρίας, η) διορισμό εκκαθαριστών και θ) έκδοση ομολογιακού δανείου.

Στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν υπάγονται α) αυξήσεις που αποφασίζονται κατά τις παρ. 1 και 14 του άρθρου 13 του κ.ν. 2190/20 από το Δ.Σ., καθώς και αυξήσεις που επιβάλλονται από διατάξεις άλλων νόμων, β) η τροποποίηση του καταστατικού από το Δ.Σ., σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 11, τις παρ. 2 και 13 του άρθρου 13 και την παρ. 4 του άρθρου 17β του κ.ν. 2190/20, γ) η εκλογή, κατά το καταστατικό, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 18 του κ.ν. 2190/20, συμβούλων σε αντικατάσταση παραιτηθέντων, αποθανόντων ή απωλεσάντων την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, δ) η απορρόφηση, κατά το άρθρο 78 του Κ.Ν. 2190/20, ανώνυμης εταιρίας από άλλη ανώνυμη εταιρία που κατέχει το 100% των μετοχών της και ε) η δυνατότητα διανομής κερδών ή προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα εταιρική χρήση με απόφαση του Δ.Σ., εφόσον έχει υπάρξει σχετική εξουσιοδότηση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση έχουν οι μέτοχοι που παρίστανται είτε αυτοπροσώπως είτε νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Σύμφωνα με το άρθρο 12 του Καταστατικού, κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Δ.Σ., ή όταν κωλύεται αυτός, ο νόμιμος αναπληρωτής του. Χρέη Γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο. Αφού εγκριθεί ο κατάλογος των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση προχωρά στην εκλογή του Προέδρου και ενός Γραμματέα που εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτη.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει όποιος εμφανίζεται ως κάτοχος μετοχών στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την έναρξη της πέμπτης ημέρας πριν από την ημέρα της αρχικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης και κατά την έναρξη της τέταρτης ημέρας πριν από την ημέρα της επαναληπτικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (Ημερομηνία Καταγραφής - Record Date) και η σχετική επιβεβαίωση πραγματοποιείται ηλεκτρονικά μέσω της απευθείας ηλεκτρονικής σύνδεσης της Εταιρίας με τα αρχεία του Σ.Α.Τ. Σημειώνεται ότι η ως άνω ρύθμιση ισχύει ως προς την Εταιρία υπό την προϋπόθεση της Εισαγωγής.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, σε κάθε Γενική Συνέλευση το Δ.Σ. φροντίζει ώστε η αναλυτική πρόσκληση και τα σχετικά έγγραφα και πληροφορίες να είναι διαθέσιμα στους μετόχους τουλάχιστον 20 ημέρες πριν από τη συνεδρίαση, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, σχεδίων αποφάσεων ή σχολίων του Δ.Σ. για κάθε θέμα της ημερησίας διάταξης και του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της πρόσκλησης. Η πρόσκληση περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, πληροφορίες που αφορούν το χρόνο και τον τόπο της Γενικής Συνέλευσης, τα θέματα ημερησίας διάταξης, τους μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, οδηγίες για τον τρόπο συμμετοχής και άσκησης των δικαιωμάτων τους, αυτοπροσώπως ή δι' αντιπροσώπου, τη διαδικασία για ψήφο μέσω αντιπροσώπου, τα δικαιώματα των μετόχων μειοψηφίας και τη διεύθυνση της ιστοσελίδας της Εταιρίας, όπου είναι διαθέσιμες οι προβλεπόμενες από το νόμο πληροφορίες σχετικά με τη Γενική Συνέλευση. Σημειώνεται ότι η ως άνω ρύθμιση ισχύει ως προς την Εταιρία υπό την προϋπόθεση της Εισαγωγής.

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του Καταστατικού, η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως επί των θεμάτων της ημερησίας διάταξης, όταν εκπροσωπείται σ' αυτήν τουλάχιστον το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και οι αποφάσεις της λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων, που εκπροσωπούνται στη Συνέλευση.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Καταστατικού, κατ' εξαίρεση, προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν:

1. στη μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρίας,
2. στη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής,
3. στην επαύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων,
4. στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που δεν προβλέπεται από το Καταστατικό, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 13 του κ.ν. 2190/20, εκτός εάν επιβάλλεται από το νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών,
5. στη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός εάν γίνεται σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 16 του κ.ν. 2190/20,
6. στη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών,
7. στη συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρίας,
8. παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το Δ.Σ. για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 13 του κ.ν. 2190/20,
9. και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται στο νόμο,

η Συνέλευση ευρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες τα δύο τρίτα (2/3) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Οι αντίστοιχες αποφάσεις λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση. Σε περίπτωση που δεν επιτευχθεί απαρτία, συγκαλούνται επαναληπτικές Γενικές Συνελεύσεις κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 11 του Καταστατικού (η απαιτούμενη απαρτία μειώνεται στο 50% και 20% του καταβεβλημένου κοινού μετοχικού κεφαλαίου κατά την πρώτη και δεύτερη επαναληπτική αντίστοιχα, ενώ η απαιτούμενη πλειοψηφία για τη λήψη απόφασης παραμένει 2/3 των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση).

Σύμφωνα με το άρθρο 13 του Καταστατικού, τα πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης υπογράφονται από τον Πρόεδρο της Γενικής Συνέλευσης και το Γραμματέα της. Αντίγραφα και αποσπάσματα των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης υπογράφονται από τον Πρόεδρο του Δ.Σ. ή τον αναπληρωτή του ή από μέλος του Δ.Σ., ειδικά εξουσιοδοτημένο για το σκοπό αυτό με απόφαση του Δ.Σ., που υποβάλλεται στις κατά το νόμο διατυπώσεις δημοσιότητας.

Οι μέτοχοι της Εταιρίας έχουν δικαίωμα να λαμβάνουν από την Εταιρία τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και τις αντίστοιχες εκθέσεις του Δ.Σ. και των ελεγκτών 10 ημέρες πριν την ετήσια Γενική Συνέλευση. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρία, κατά το διάστημα από την ημερομηνία της δημοσίευσης της πρόσκλησης για τη Γενική Συνέλευση μέχρι την ημερομηνία πραγματοποίησής αυτής, θα πρέπει να αναρτήσει στον ιστότοπό της, μεταξύ άλλων, όλα τα έγγραφα που απαιτείται να υποβληθούν στη Γενική Συνέλευση.

Ως προς τα δικαιώματα μειοψηφίας, αυτά προβλέπονται στα άρθρα 39 και 40 του κ.ν. 2190/1920, βλ. κατωτέρω ενότητα 4.5.6 «Δικαιώματα Μειοψηφίας» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Καταστατικού, η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας και αρχίζει την πρώτη (1^η) Ιανουαρίου και λήγει την τριακοστή πρώτη (31^η) Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Καταστατικού, για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το Καταστατικό έχουν εφαρμογή οι εκάστοτε ισχύουσες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που αφορούν σε ανώνυμες εταιρίες και σε εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει.

Αναλυτική περιγραφή των διατάξεων του Καταστατικού και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρίας που αφορούν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων παρατίθενται στην ενότητα 3.21 «Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Το Καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει διατάξεις που να αντικρούουν τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 όπως ισχύει.

Δεν υφίσταται διάταξη του Καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού λειτουργίας της Εταιρίας, της οποίας η εφαρμογή ενδέχεται να καθυστερήσει, να αναβάλει ή να παρεμποδίσει αλλαγή στον έλεγχο της Εταιρίας. Δεν υπάρχουν όροι που επιβάλλονται από το Καταστατικό, τη διοικητική πράξη σύστασης ή τον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της Εταιρίας και οι οποίοι να διέπουν τις μεταβολές στο επίπεδο του κεφαλαίου, αυστηρότεροι απ' ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

Δεν υφίσταται διάταξη του Καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού λειτουργίας της Εταιρίας η οποία καθορίζει ειδικότερο όριο ιδιοκτησίας, πέραν του οποίου κάθε συμμετοχή πρέπει να γνωστοποιείται. Αναλυτική περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων, καθώς και των ενεργειών που απαιτούνται για την μεταβολή των δικαιωμάτων τους παρατίθενται στην ενότητα 4.5 «Δικαιώματα Μετόχων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι διατάξεις που περιγράφονται στην παρούσα ενότητα αποτυπώνουν τις διατάξεις του κωδικοποιημένου Καταστατικού όπως αυτές τροποποιήθηκαν δυνάμει της από 24.03.2016 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε τις τροποποιήσεις του καταστατικού δυνάμει της υπ' αριθμ. 255/17.05.2016 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της. Εν συνέχεια, οι ως άνω τροποποιήσεις εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 6559/27.05.2016 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, η οποία καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 30.05.2016.

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

4.1 Βασικές Πληροφορίες

4.1.1 Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας για τους επόμενους 12 μήνες επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές της. Στο πλαίσιο αυτό, η ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία, κατ' εντολή του Συμβούλου Έκδοσης, σε σχετική έκθεσή της με ημερομηνία 20.07.2016, εκφράζει το ακόλουθο συμπέρασμα επί της δήλωσης της Διοίκησης για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης για τους επόμενους δώδεκα μήνες:

«Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της INTERKONTINENTAL INTERNAΣIONAL ANΩNYMH ETAIPPEIA EPENΔYΣEΩN AKINHTHΣ ΠEPIOYΣIAC

Εξετάσαμε τη «Δήλωση Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης» (εφεξής η «ΔΕΚΚ»), που διατυπώνεται από τη διοίκηση της εταιρίας INTERKONTINENTAL INTERNAΣIONAL A.E.E.A.Π. (η «Διοίκηση»), στην Ενότητα 4.1.1 «Δήλωση για την επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης» του από 18.07.2016 συνταχθέντος Ενημερωτικού Δελτίου αναφορικά με την εισαγωγή του συνόλου των κοινών ονομαστικών μετοχών της εταιρίας INTERKONTINENTAL INTERNAΣIONAL A.E.E.A.Π. (η «Εταιρία» ή ο «Εκδότης») στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας.

Ευθύνη Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρίας αφού εξέτασε τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης, τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της υπό εξέταση περιόδου, λαμβάνοντας υπόψη και την τρέχουσα οικονομική συγκυρία εξέφρασε την άποψη ότι το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για να καλύψει τις τρέχουσες δραστηριότητες της Εταιρίας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες, όπως αυτό προκύπτει από τις χρηματοοικονομικές εκτιμήσεις που η ίδια έχει καταρτίσει σε μηνιαία βάση.

Η σύνταξη και παρουσίαση της ΔΕΚΚ αποτελεί ευθύνη της Διοίκησης του Εκδότη, σύμφωνα με την παράγραφο 3.1 του Παραρτήματος ΙΙΙ του Κανονισμού (ΕΚ) αριθμός 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως προβλέπεται από τις παραγράφους 107-126, που εμπεριέχονται στις αναθεωρημένες προτάσεις της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority «ESMA», αναφορικά με τη συνεπή εφαρμογή του ανωτέρω Κανονισμού στα πλαίσια της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με σκοπό την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της τελευταίας στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η Διοίκηση έχει επίσης την ευθύνη για την κατάρτιση των σχετικών χρηματοοικονομικών προβλέψεων, όπως και των παραδοχών που υιοθετήθηκαν για την κατάρτιση των εν λόγω προβλέψεων. Επίσης, η Διοίκηση έχει την ευθύνη για τη συνεπή εφαρμογή του ανωτέρω Κανονισμού περί έκδοσης ενημερωτικού δελτίου.

Ευθύνη Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η δική μας ευθύνη, ως νόμιμοι ελεγκτές της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΝ.3693/2008, είναι η διατύπωση συμπεράσματος, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης», για την υπό εξέταση ΔΕΚΚ, την υποστήριξη των σχετικών παραδοχών και, συνεπώς, την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης της Εταιρίας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες, με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας. Επιπλέον, αξιολογήσαμε την εφαρμογή των «Αρχών για την προετοιμασία δηλώσεων επάρκειας κεφαλαίου κίνησης» από τη Διοίκηση, όπως περιγράφονται στις παραγράφους 124 – 126 που περιλαμβάνονται στην επικαιροποίηση των προαναφερόμενων αναθεωρημένων προτάσεων της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Market Authority-ESMA).

Σχεδιάσαμε και διενεργήσαμε την εργασία μας με σκοπό να αποκτήσουμε τις πληροφορίες, αναλύσεις και επεξηγήσεις που θεωρήσαμε αναγκαίες, όπου αυτές ήταν διαθέσιμες, προκειμένου να αξιολογήσουμε κατά πόσο η ΔΕΚΚ συνάδει με τις υιοθετηθείσες παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης.

Σημειώνεται ότι η υπό εξέταση ΔΕΚΚ, οι σχετικές χρηματοοικονομικές εκτιμήσεις, οι καταρτισθείσες αναλύσεις ευαισθησίας, καθώς και οι βασικές παραδοχές στις οποίες βασίστηκαν οι χρηματοοικονομικές εκτιμήσεις, έχουν διαμορφωθεί με βάση τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες. Συνεπώς, δεν μπορούμε να διαβεβαιώσουμε ότι η πραγματική διαμόρφωση του κεφαλαίου κίνησης θα είναι αυτή που προβλέπεται από τη Διοίκηση και σημαντικές αποκλίσεις μπορεί να προκύψουν στην επόμενη περίοδο.

Συμπέρασμα

Με βάση την εξέταση των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν για την υποστήριξη των παραδοχών και, συνεπώς, της επάρκειας κεφαλαίου κίνησης, η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της.

Με βάση την εξέταση των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι η υπό εξέταση ΔΕΚΚ έχει διατυπωθεί κατάλληλα από τη Διοίκηση, με βάση τις παραδοχές που παρατίθενται στην Ενότητα 4.1.1 «Δήλωση για την επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης» του Ενημερωτικού Δελτίου και σύμφωνα με τις προβλέψεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 και τις αναθεωρημένες προτάσεις της ESMA για τη συνεπή εφαρμογή του ΕΚ 809/2004.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση, που απαιτείται από τον Σύμβουλο Έκδοσης, συντάχθηκε για να ενσωματωθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

Αθήνα, 18 Ιουλίου 2016
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891
ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,
Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113»

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες της προαναφερθείσας έκθεσης διασφάλισης του ορκωτού ελεγκτή λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία επί της δήλωσης επάρκειας κεφαλαίου κίνησης της Διοίκησης της Εταιρίας περιλαμβάνονται στο παρόν Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου με τη μορφή και στο πλαίσιο στο οποίο περιλαμβάνονται, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρίας.

Η πληροφόρηση που περιέχεται στην προαναφερθείσα έκθεση διασφάλισης του ορκωτού ελεγκτή λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία επί της δήλωσης επάρκειας κεφαλαίου κίνησης της Διοίκησης της Εταιρίας έχει αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

4.1.2 Κεφαλαιακή Διάρθρωση & Συνολικό Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος

Στους πίνακες που ακολουθούν, οι οποίοι έχουν συνταχθεί από την Εταιρία για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου βάσει επεξεργασμένων στοιχείων για τη χρήση 2015 και για τη περίοδο 01.01.-12.07.2016, παρουσιάζονται η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρίας την 31.12.2015 και την 12.07.2016, ημερομηνία κατά την οποία πιστοποιήθηκε η καταβολή της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Η κεφαλαιακή διάρθρωση της Εταιρίας την 31.12.2015 και την 12.07.2016 αναλύεται ως ακολούθως:

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΧΡΕΟΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	Όπως δημοσιεύτηκαν την 31.12.2015	Όπως αναμορφώθηκαν την 12.07.2016
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (α)	1.099	4.491
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις / εξασφαλίσεις ^{(1), (3)}	627	962
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις / εξασφαλίσεις	472	3.529 ⁽⁴⁾
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	30.064	29.547
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις / εξασφαλίσεις ^{(2), (3)}	30.064	29.547
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις / εξασφαλίσεις	0	0
Σύνολο Υποχρεώσεων (α)+(β)	31.163	34.038
Ίδια Κεφάλαια		
Μετοχικό Κεφάλαιο	31.500	42.000
Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	0	3.990
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	16.050	16.050
Λοιπά αποθεματικά	758	758
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ)	48.308	62.798⁽⁵⁾
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων (α)+(β)+(γ)	79.471	96.836

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία.

Σημειώσεις:

- (1) Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις με εξασφαλίσεις αποτελούν το βραχυπρόθεσμο μέρος του μακροχρόνιου ομολογιακού δανείου, με υπόλοιπο ύψους €30.691 χιλ. την 31.12.2015, το οποίο λήγει την 20.07.2027.
- (2) Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εξασφαλίσεις αφορούν στο μακροπρόθεσμο μέρος του ανωτέρω υπό στοιχείο (1) περιγραφόμενου εξασφαλισμένου μακροχρόνιου ομολογιακού δανείου.
- (3) Οι εξασφαλίσεις και εγγυήσεις που έχουν παρασχεθεί προς εξασφάλιση του ως άνω υπό στοιχεία (1) και (2) ομολογιακού δανείου, τόσο κατά το βραχυπρόθεσμο όσο και κατά το μακροπρόθεσμο μέρος αυτού, περιγράφονται αναλυτικά στα κεφάλαια 3.8.7.4 «Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματα Εξασφαλίσεις» και 3.9.2 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- (4) Περιλαμβάνεται και η υποχρέωση ποσού €2.600 χιλ., που αφορά στην εξόφληση του υπολοίπου τιμήματος για την απόκτηση του νέου ακινήτου την 12.07.2016 είτε μέσω δανείου είτε εξ ιδίων διαθεσίμων της Εταιρίας.
- (5) Δεν περιλαμβάνονται τα αποτελέσματα της περιόδου 01.01.-12.07.2016.

Σημειώνεται ότι η αύξηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, την 12.07.2016 σε σχέση με την 31.12.2015, οφείλεται στην υποχρέωση ποσού €2.600 χιλ., που αφορά στην εξόφληση του υπολοίπου τιμήματος για την απόκτηση του νέου ακινήτου την 12.07.2016 είτε μέσω δανείου είτε εξ ιδίων διαθεσίμων της Εταιρίας, στην αύξηση του φόρου επενδύσεων (σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016), στην αύξηση του τέλους χαρτοσήμου, στην αύξηση υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, στην αποπληρωμή

κεφαλαίου των τοκοχρεολυτικών δόσεων Ιανουαρίου και Απριλίου 2016 ύψους €182,7 χιλ. και των αναλογούντων τόκων για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο 2015 ύψους €94 χιλ.

Επιπλέον, την 12.07.2016, το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά το ποσό των €10.500.000 με Ιδιωτική Τοποθέτηση και έκδοση 2.625.000 νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,0 η κάθε μία, σύμφωνα με την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται οι καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας την 31.12.2015:

ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ		
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	Όπως δημοσιεύτηκαν την 31.12.2015	Όπως αναμορφώθηκαν την 12.07.2016
A. Ταμείο	0	0
B. Ταμειακά Διαθέσιμα	20.779	35.948
Γ. Εμπορεύσιμα Χρεόγραφα	4.228 ⁽¹⁾	2.720
Δ. Ρευστότητα (Α+Β+Γ)	25.007	38.668
E. Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	81 ⁽²⁾	163
ΣΤ. Σύνολο (Δ+Ε)	25.088	38.831
Z. Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	0
H. Βραχυπρόθεσμο Μέρος Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων ⁽³⁾	627	962
Θ. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	0	3.529 ⁽⁴⁾
I. Ενδεχόμενες Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	472	0
Κ. Βραχυπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος (Z+H+Θ+I)	1.099	4.491
Λ. Καθαρό Βραχυπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος / (Ταμειακά Διαθέσιμα) (Κ-ΣΤ)	(23.989)	(34.340)
M. Μακροπρόθεσμα Δάνεια	0	0
N. Μακροπρόθεσμο Μέρος Ομολογιακού Δανείου ⁽³⁾	30.064	29.547
Ξ. Λοιπές μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	0	0
O. Ενδεχόμενες Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0	0
Π. Μακροπρόθεσμο Χρέος (M+N+Ξ+O)	30.064	29.547
Ρ. Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος / (Διάθεσιμα) (Λ+Π)	6.075	(4.793)

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία.

Σημειώσεις:

- (1) Περιλαμβάνουν εισηγμένα ομόλογα υπερεθνικών οργανισμών αξίας €3.573 χιλ. και εισηγμένο εταιρικό ομόλογο αξίας €655 χιλ.
- (2) Περιλαμβάνουν Εμπορικές απαιτήσεις – μισθώματα €78 χιλ. και Λοιπές απαιτήσεις €3 χιλ.
- (3) Οι εξασφαλίσεις και εγγυήσεις που έχουν παρασχεθεί προς εξασφάλιση του ως άνω ομολογιακού δανείου, τόσο κατά το βραχυπρόθεσμο όσο και κατά το μακροπρόθεσμο μέρος αυτού, περιγράφονται αναλυτικά στα κεφάλαια 3.10.7.4 «Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματα Εξασφαλίσεις» και 3.9.2 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- (4) Αφορά στην εξόφληση του υπολοίπου τιμήματος για την απόκτηση του νέου ακινήτου την 12.07.2016 είτε μέσω δανείου είτε εξ ιδίων διαθεσίμων της Εταιρίας.

Όπως απεικονίζεται στους ανωτέρω πίνακες, τα συνολικά ίδια κεφάλαια της Εταιρίας την 12.07.2016 ανέρχονταν σε €62.798 χιλ. και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος σε €(4.793) χιλ.

Η μεταβολή των ταμειακών διαθεσίμων, την 12.07.2016 σε σχέση με την 31.12.2015, οφείλεται:

- στα αντληθέντα κεφάλαια από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους €14.490 χιλ.,
- στην είσπραξη-εισροή του προϊόντος ρευστοποίησης των επενδυτικών εισηγμένων ομολόγων πολυεθνικών οργανισμών στη λήξη τους ποσού €1.758 χιλ.,
- στην καθαρή λειτουργική ταμειακή εισροή ύψους €1.722 χιλ. μείον την αρνητική συναλλαγματική διαφορά των καταθέσεων σε δολάρια Η.Π.Α. ύψους €401 χιλ., και
- στην καταβολή μέρους του τιμήματος του νέου επενδυτικού ακινήτου στο Ηράκλειο Κρήτης ύψους €2.400 χιλ.

Η μείωση των εμπορεύσιμων χρεωγράφων της Εταιρίας, την 12.07.2016 σε σχέση με την 31.12.2015, οφείλεται στη ρευστοποίηση των επενδυτικών εισηγμένων ομολόγων πολυεθνικών οργανισμών στη λήξη τους ύψους €1.758 χιλ.

Σημειώνεται ότι η Εταιρία δεν έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις, εκτός του ότι βρίσκεται σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος της χρήσης 2015 από την ελεγκτική εταιρία ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, από τον οποίο, όμως, δεν να αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις εν λόγω οικονομικές καταστάσεις (βλ. και ενότητα 3.3 «Φορολογικός Έλεγχος» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 1 εδ. α) του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., η Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλει να επενδύει τα διαθέσιμα της αποκλειστικά σε ακίνητη περιουσία, καθώς και δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της. Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρίας της 31.12.2015, το ποσοστό συμμετοχής των επενδύσεων σε ακίνητα επί του συνόλου του ενεργητικού της ανέρχεται σε 68,43%.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρίας, που επηρεάζουν ουσιαστικά την οικονομική θέση της Εταιρίας που θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη στον παρόν στάδιο.

4.1.3 Λόγοι της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων

Η Εταιρία, με την από 24.03.2016 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, αποφάσισε την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, καλυπτόμενη με Ιδιωτική Τοποθέτηση, με έκδοση μέχρι 2.625.000 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,00 εκάστη. (βλ. ενότητα 4.2 «Όροι της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου»). Μετά την ως άνω ολοκλήρωση της πιστοποίησης της καταβολής της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρίας την 12.07.2016, το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας είναι καταμεμημένο σε 38 επενδυτές, εκ των οποίων κανένας δεν κατέχει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5%, σύμφωνα με το ν. 3371/2005 και την § 3.1.2.1.4 (4.β.) του Κανονισμού του Χ.Α.. Από τους εν λόγω επενδυτές, οι 11 ανήκουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών, ενώ οι 27 ανήκουν στην κατηγορία των Ιδιωτών Επενδυτών.

Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια που προέκυψαν από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ανήλθαν σε €14.490 χιλ. Σημειώνεται ότι οι δαπάνες έκδοσης θα καταβληθούν από τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας. Σύμφωνα με την από 29.02.2016 Έκθεση του Δ.Σ. της Εταιρίας και την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η Εταιρία σκοπεύει να επενδύσει τα αντληθέντα κεφάλαια σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. και σύμφωνα με την επενδυτική της πολιτική, όπως αναφέρεται στην ενότητα 3.8.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική» του Ενημερωτικού Δελτίου και επικαιροποιείται από την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας εντός του πλαισίου του επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρίας. Η Εταιρία

προτίθεται να χρησιμοποιήσει το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων σε διάστημα 24 μηνών από την ημερομηνία που κατέστησαν διαθέσιμα στην Εταιρία.

Σε κάθε περίπτωση, βασικός στόχος της Εταιρίας είναι η δημιουργία μεσομακροπρόθεσμης προστιθέμενης αξίας για τους μετόχους της, η οποία θα επιτευχθεί μέσω της στρατηγικής της για περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της. Για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, η Εταιρία προσβλέπει σε περαιτέρω επενδύσεις κυρίως στην ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων, καθώς και σε επιλεκτικές επενδύσεις στην Ν.Α. Ευρώπη. Στόχος της Εταιρίας είναι η αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών, που πληρούν τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει.

Η Εταιρία δηλώνει ότι δεν έχει καταρτίσει νομικά δεσμευτικές συμφωνίες και ότι δεν έχει αναλάβει καμία ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων, που θα χρηματοδοτηθούν από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, ήτοι εξαγορές εταιριών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές, καθώς και ότι δεν υπάρχουν σημαντικές επενδύσεις που να βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δεσμεύεται να ενημερώνει το Χ.Α, καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.2 του Κανονισμού του Χ.Α. και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α. και 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της Εταιρίας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α., καθώς και, όπου απαιτείται, με τα μέσα που προβλέπονται στο ν.3556/2007, όπως ισχύει.

Επιπλέον, η Εταιρία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις της χρηματιστηριακής νομοθεσίας.

4.2 Όροι της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου

Η από 24.03.2016 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρίας, μεταξύ άλλων, αποφάσισε:

1. (i) Τη μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρίας με αντίστοιχη αύξηση του συνολικού αριθμού τους και συγκεκριμένα τη μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από €100,00 σε €4,00 εκάστη, (ii) την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου μέχρι του ποσού των €10.500.000, με καταβολή μετρητών, καλυπτόμενη με ιδιωτική τοποθέτηση (δηλαδή μέσω διαδικασίας που δεν αποτελεί δημόσια προσφορά κατά την έννοια του ν. 3401/2005) στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις εξαιρέσεις και τις προϋποθέσεις του ν. 3401/2005, και ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2 εδ. α) προσφορά κινητών αξιών, η οποία απευθύνεται μόνον σε ειδικούς επενδυτές, και γ) προσφορά κινητών αξιών η οποία απευθύνεται σε επενδυτές οι οποίοι αποκτούν κινητές αξίες με συνολική αξία τουλάχιστον €100.000 ανά επενδυτή του ν. 3401/2005, με την έκδοση μέχρι 2.625.000 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,00 εκάστη
2. Την παροχή εξουσιοδότησης στο Δ.Σ., σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 6 του κ.ν. 2190/1920, ως ισχύει, να ορίσει την τιμή διάθεσης των νέων μετοχών εντός χρονικού διαστήματος, το οποίο δεν μπορεί να υπερβεί το ένα (1) έτος. Η δε διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσής τους να αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».
3. Την έγκριση της Εισαγωγής.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, στην από 06.06.2016 συνεδρίασή του, όπως εξουσιοδοτήθηκε από τη Γενική Συνέλευση, καθόρισε την τιμή διάθεσης των νέων μετοχών σε €5,52 ανά μετοχή και, στην από 12.07.2016 συνεδρίασή του, πιστοποίησε την καταβολή της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου (ύψους €10.500.000) και των συνολικών εσόδων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (ύψους €14.490.000), ήτοι ποσό ύψους €3.990.000, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Συνοπτικά, οι όροι της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ		
Αριθμός Μετοχών πριν την Ιδιωτική Τοποθέτηση	7.875.000	Κοινές ονομαστικές
ΈΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ:		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με Ιδιωτική Τοποθέτηση		
Ιδιωτική Τοποθέτηση, η οποία απευθύνεται α) σε επενδυτές οι οποίοι αποκτούν μετοχές με συνολική αξία τουλάχιστον €100.000 ανά επενδυτή, και β) μόνον σε ειδικούς επενδυτές.	2.625.000	Κοινές ονομαστικές
Σύνολο Μετοχών μετά την Ιδιωτική Τοποθέτηση	10.500.000	Κοινές ονομαστικές
Ονομαστική Αξία Μετοχής ⁽¹⁾	4,00	Ευρώ
Τιμή Διάθεσης ανά Μετοχή	5,52	Ευρώ
Συνολικά Έσοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	14.490.000	Ευρώ
Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.:		Τίτλος μίας (1) μετοχής

(1) Με την από 24.03.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας μειώθηκε η ονομαστική αξία των μετοχών από €100,00 σε €4,00 εκάστη με αντίστοιχη αύξηση του συνολικού αριθμού αυτών σε 7.875.000.

Το σύνολο των μετοχών, οι οποίες θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση, θα είναι άυλες, ονομαστικές, κοινές με δικαίωμα ψήφου.

Σημειώνεται ότι οι τροποποιήσεις του καταστατικού της Εταιρίας εγκρίθηκαν δυνάμει της υπ' αριθμ. 255/17.05.2016 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Εν συνέχεια, οι ως άνω τροποποιήσεις εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 6559/27.05.2016 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής που καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ την 30.05.2016 και η από 12.07.2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου περί πιστοποίησης καταβολής της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ στις 20.07.2016.

4.3 Πληροφορίες σχετικά με τις Κινητές Αξίες που Εισάγονται προς Διαπραγμάτευση

Οι μετοχές της Εταιρίας έχουν εκδοθεί βάσει των διατάξεων του κ.ν. 2190/1920 και του Καταστατικού της Εταιρίας και είναι υποχρεωτικά ονομαστικές, βάσει του άρθρου 21 παρ. 9 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει.

Οι μετοχές της Εταιρίας που εισάγονται προς διαπραγμάτευση θα είναι άυλες, κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές εκφρασμένες σε Ευρώ, οι οποίες θα εισαχθούν στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετόχων είναι το «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρία» («ΕΛ.Κ.Α.Τ.»).

Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. θα είναι ο άυλος τίτλος μιας (1) κοινής ονομαστικής μετοχής.

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των κινητών αξιών της Εταιρίας, κατά την τελευταία χρήση και την τρέχουσα περίοδο. Επίσης, δεν έχουν εκδοθεί κανενός είδους ομολογίες μετατρέψιμες σε μετοχές ή συμμετέχουσες στα κέρδη, ούτε κοινοί ή εξαιρετικοί ιδρυτικοί τίτλοι ή κινητές αξίες με τίτλους επιλογής (warrants).

Δεν υπάρχουν κοινωνίες μετόχων, συμφωνίες μεταξύ μετόχων με οποιοδήποτε περιεχόμενο, δικαστική επιδίωξη ή επιδίωξη δικαιωμάτων ή αξιώσεων μετόχων από διεισδυτικές συμβάσεις, άσκηση δικαιώματος μειοψηφίας.

Η Εταιρία δεν έχει συνάψει συμβάσεις ειδικής διαπραγμάτευσης της μετοχής της.

Η μεταβίβαση κυριότητας των άυλων μετοχών πραγματοποιείται μέσω του Χ.Α. και ολοκληρώνεται με την καταχώρισή της στα αρχεία που τηρούνται από την Ε.Χ.Α.Ε. Οι λογαριασμοί κινητών αξιών των επενδυτών πιστώνονται και χρεώνονται από τους χειριστές του λογαριασμού μετά από κάθε συναλλαγή. Η μεταβίβαση των άυλων μετοχών είναι δυνατό να διενεργείται και εξωχρηματιστηριακά έναντι τιμήματος ή χωρίς, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που τέθηκαν από την Οδηγία 2004/39/ΕΚ «Αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων» (MiFID).

Κατόπιν αιτήματος των κατόχων εισηγμένων μετοχών που διαπραγματεύονται στο Χ.Α., η Ε.Χ.Α.Ε. εκδίδει πιστοποιητικά δυνάμει των οποίων βεβαιώνονται πληροφορίες αναφορικά με τη μετοχική τους ιδιότητα, τα στοιχεία των μετοχών, τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν, την αιτία έκδοσης του πιστοποιητικού και οποιαδήποτε ενέχυρα ή εμπράγματα βάρη υφίστανται επί των μετοχών. Τα εν λόγω πιστοποιητικά εκδίδονται κατόπιν αιτήσεως του μετόχου προς την Ε.Χ.Α.Ε., είτε απευθείας, είτε μέσω του χειριστή λογαριασμού. Πιστοποιητικά δύναται επίσης να εκδοθούν απευθείας από το χειριστή λογαριασμού μέσω του Σ.Α.Τ. κατόπιν αιτήματος του μετόχου προς τον οικείο χειριστή λογαριασμού, υπό την προϋπόθεση ότι οι μετοχές για τις οποίες έχουν ζητηθεί τα πιστοποιητικά τηρούνται σε λογαριασμό που διαχειρίζεται ο εν λόγω χειριστής. Το πρόσωπο που εμφανίζεται στα αρχεία της Ε.Χ.Α.Ε. θεωρείται ότι είναι ο νόμιμος κύριος της άυλης μετοχής.

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες, πλήρως αποπληρωμένες και ελεύθερα μεταβιβάσιμες από τους κατόχους τους και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα και μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.7 παρ. 1) του Κανονισμού του Χ.Α., μέτοχοι εταιριών με εκτιμώμενη κεφαλαιοποίηση μικρότερη των εκατό εκατομμυρίων (100.000.000) ευρώ, οι οποίοι κατά το χρόνο έγκρισης της εισαγωγής των μετοχών στην Αγορά Αξιών συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο του πέντε τοις εκατό (5%) στο μετοχικό κεφάλαιο του εκδότη επιτρέπεται να μεταβιβάσουν κατά το πρώτο (1^ο) έτος μετά την εισαγωγή μετοχές, που αντιστοιχούν κατ' ανώτατο όριο σε ποσοστό είκοσι πέντε (25%) του συνόλου των μετοχών τους. Ο ως άνω περιορισμός ισχύει για τη μέτοχο που ελέγχει την Εταιρία, ήτοι την Ajolico Trading Limited.

Σημειώνεται ότι αποτελεί λόγο καταγγελίας ομολογιακού δανείου αρχικού ποσού €31.500 χιλ. και διάρκειας δεκαπέντε (15) ετών, βάσει του από 09.05.2012 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και Σύμβασης Κάλυψης, εάν η άμεση ή/και έμμεση συμμετοχή α) από τη βασική μέτοχο της Εταιρίας, Ajolico Trading Ltd ως προς τη συμμετοχή της στην Εταιρία ή/και β) από τους κ.κ. Παναγιώτη – Αριστείδη Χαλικιά, Ελένη Χαλικιά και Παναγιώτα Χαλικιά, ως προς τη συμμετοχή τους στην Ajolico Trading Ltd, καταστούν μικρότερες από 67% επί του μετοχικού κεφαλαίου καθ' οιαδήποτε στιγμή κατά τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου, χωρίς τη ρητή, έγγραφη συναίνεση του εκπροσώπου των ομολογιούχων.

4.4 Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. είναι το ακόλουθο:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΓΕΓΟΝΟΣ
21.07.2016	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
22.07.2016	Δημοσίευση ανακοίνωσης για την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.
22.07.2016	Δημοσίευση ανακοίνωσης του τρόπου και του τόπου της διάθεσης του Ενημερωτικού Δελτίου
22.07.2016	Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου
27.07.2016	Πίστωση των μετοχών στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων επενδυτών
02.08.2016	Έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

Σημειώνεται ότι το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή, θα υπάρξει σχετική ανακοίνωση στον Τύπο.

4.5 Δικαιώματα Μετόχων

4.5.1 Γενικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές σύμφωνα με το άρθρο 7 του Καταστατικού της και οι οποίες έχουν εκδοθεί υποχρεωτικά ως ονομαστικές, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 9 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει.

Μετά την Εισαγωγή, όλες οι μετοχές της Εταιρίας θα είναι άυλες, θα διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χ.Α., θα καταχωρούνται στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) υπό τη διαχείριση της «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΛ.ΚΑ.Τ.) και θα παρακολουθούνται με καταχωρήσεις στα αρχεία αυτά. Η μεταβίβαση κυριότητας άυλων μετοχών πραγματοποιείται χρηματιστηριακά μέσω καταχωρήσεων στα αρχεία της ΕΛ.ΚΑ.Τ. Οι λογαριασμοί αξιών των επενδυτών πιστώνονται και χρεώνονται από τους χειριστές των λογαριασμών μετά από κάθε συναλλαγή.

Η ΕΛ.ΚΑ.Τ. εκδίδει πιστοποιητικά στους κατόχους μετοχών που είναι εισηγμένες και διαπραγματεύονται στο Χ.Α., τα οποία περιέχουν πληροφορίες σχετικές με την ιδιότητά τους ως μετόχους, και κατόπιν αιτήματος, στοιχεία αναγνώρισης των μετοχών, τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν, το λόγο έκδοσης του πιστοποιητικού και τυχόν ενέχυρα ή βάρη επί των μετοχών. Αυτά τα πιστοποιητικά εκδίδονται κατόπιν υποβολής αιτήματος μετόχου προς την ΕΛ.ΚΑ.Τ. απευθείας ή μέσω χειριστή λογαριασμού. Πιστοποιητικά μπορούν, επίσης, να εκδίδονται απευθείας από τους χειριστές λογαριασμών μέσω του Σ.Α.Τ., κατόπιν αιτήματος μετόχου προς το χειριστή λογαριασμού, εφόσον οι μετοχές για τις οποίες ζητείται το πιστοποιητικό τηρούνται σε λογαριασμό που χειρίζεται ο συγκεκριμένος χειριστής.

Η ως άνω καταχώριση στα παραπάνω αρχεία συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του Καταστατικού και των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης και του Δ.Σ., οι οποίες λαμβάνονται μέσα στο πλαίσιο της δικαιοδοσίας τους και του νόμου.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των €42.000.000, διαιρούμενο συνολικά σε 10.500.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €4,0 εκάστη και είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ονομαστικές και αδιαίρετες. Σημειώνεται ότι, η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. θα είναι ο άυλος τίτλος μιας (1) κοινής ονομαστικής μετοχής και ότι οι μετοχές θα διαπραγματεύονται σε Ευρώ.

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες πλήρως αποπληρωμένες και ελεύθερα μεταβιβάσιμες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα και μεταβίβαση των μετοχών.

Κάθε μετοχή είναι αδιαίρετη απέναντι στην Εταιρία και ενσωματώνει δικαιώματα κατ' αναλογία προς το ποσοστό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας το οποίο αντιπροσωπεύει. Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρίας περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν. Σε περίπτωση συγκυριότητας επί μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται υποχρεωτικώς μόνο από έναν κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων, που απορρέουν από αυτή τη μετοχή. Σε περίπτωση έκδοσης νέων μετοχών λόγω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, επιτρέπεται η έκδοση προνομιούχων μετοχών, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, συμπεριλαμβανομένης αυτής που γίνεται με εισφορές σε είδος, ή έκδοση ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής τους σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων κατά τον χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του κ.ν. 2190/1920. Εάν η Εταιρία έχει ήδη εκδώσει μετοχές περισσότερων κατηγοριών, στις οποίες τα δικαιώματα ψήφου ή συμμετοχής στα κέρδη ή τη διανομή του προϊόντος της εκκαθάρισης είναι διαφορετικά μεταξύ τους, είναι δυνατή η αύξηση του κεφαλαίου με μετοχές μίας μόνο από τις κατηγορίες αυτές. Στην περίπτωση αυτή, το δικαίωμα προτίμησης παρέχεται στους μετόχους των άλλων κατηγοριών μόνο μετά τη μη άσκηση του δικαιώματος από τους μετόχους της κατηγορίας στην οποία ανήκουν οι νέες μετοχές.

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.

Η Εταιρία δεν έχει συνάψει σύμβαση ειδικής διαπραγμάτευσης για τις μετοχές της ούτε έχει εκδώσει ανταλλάξιμες ομολογίες.

Δεν υφίστανται δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά την τελευταία και τρέχουσα χρήση.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας και δεσμευτικές προσφορές για απόκτηση των μετοχών της Εταιρίας ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και μεταβίβασης των μετοχών της Εταιρίας.

Δεν υφίστανται δικαιώματα προαίρεσης για τις μετοχές της Εταιρίας ή συμφωνίες (με ή χωρίς αιρέσεις) που να προβλέπουν ότι το μετοχικό κεφάλαιο θα αποτελέσει αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

Δεν υφίστανται μετατρέψιμες ή ανταλλάξιμες κινητές αξίες ή τίτλοι παραστατικοί δικαιωμάτων κτήσης μετοχών (warrants).

Κάθε μετοχή της Εταιρίας, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της.

4.5.2 Δικαίωμα Μερισματος

Για πληροφορίες βλ. ενότητα 3.19 «Μερισματική Πολιτική » του Ενημερωτικού Δελτίου.

4.5.3 Δικαίωμα Ψήφου και Περιορισμοί

Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας. Κάθε μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στα αρχεία του Σ.Α.Τ. που διαχειρίζεται η ΕΛ.Κ.Α.Τ. κατά την έναρξη της πέμπτης (5ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης ή σε περίπτωση επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης, κατά την έναρξη της τέταρτης (4ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης. Η μετοχική ιδιότητα πιστοποιείται ηλεκτρονικά από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. με απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση της Εταιρίας με τα αρχεία του Σ.Α.Τ. Συνεπώς, για να συμμετάσχει και να ψηφίσει στην Γενική Συνέλευση ο μέτοχος δεν απαιτείται να προσκομίσει σχετική έγγραφη βεβαίωση της ΕΛ.Κ.Α.Τ. Μέτοχος, που δεν συμμορφώνεται με τα παραπάνω, μετέχει στη Γενική Συνέλευση μόνο με την άδειά της. Δεν υπάρχουν περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου για τους κατόχους μετοχών της Εταιρίας.

4.5.4 Δικαιώματα Προτίμησης

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας μπορεί να αυξηθεί δυνάμει απόφασης της Γενικής Συνέλευσης ή του Δ.Σ.. Για τη λήψη αυτής της απόφασης απαιτείται αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

Αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας οι οποίες αποφασίζονται από τους μετόχους της Εταιρίας πραγματοποιούνται με τροποποίηση του Καταστατικού, με την επιφύλαξη ορισμένων εξαιρέσεων. Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, συμπεριλαμβανομένης αυτής που γίνεται με εισφορές σε είδος, ή έκδοση ομολογίων με δικαίωμα μετατροπής τους σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων κατά τον χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του κ.ν. 2190/1920. Εάν η Εταιρία έχει ήδη εκδώσει μετοχές περισσότερων κατηγοριών, στις οποίες τα δικαιώματα ψήφου ή συμμετοχής στα κέρδη ή τη διανομή του προϊόντος της εκκαθάρισης είναι διαφορετικά μεταξύ τους, είναι δυνατή η αύξηση του κεφαλαίου με μετοχές μίας μόνο από τις κατηγορίες αυτές. Στην περίπτωση αυτή, το δικαίωμα προτίμησης παρέχεται στους μετόχους των άλλων κατηγοριών μόνο μετά τη μη άσκηση του δικαιώματος από τους μετόχους της κατηγορίας στην οποία ανήκουν οι νέες μετοχές.

Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται εντός της προθεσμίας, την οποία όρισε το όργανο της Εταιρίας που αποφάσισε την αύξηση. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 11 του κ.ν. 2190/1920, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκαπέντε (15) ημερών. Εάν, και στο βαθμό που οι υφιστάμενοι μέτοχοι δεν ασκήσουν το δικαίωμα προτίμησης μέσα στο διάστημα που ορίζεται από το αρμόδιο εταιρικό όργανο της Εταιρίας, το Δ.Σ. μπορεί να διαθέσει ελεύθερα τις νέες μετοχές ή μετατρέψιμες ομολογίες, ανάλογα με την περίπτωση.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται, σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 3 και 4 του άρθρου 29 και της παρ. 2 του άρθρου 31 του κ.ν. 2190/20, μπορεί να περιοριστεί ή να καταργηθεί το δικαίωμα

προτίμησης. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, το Δ.Σ. 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 Συνέλευσης υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του κ.ν. 2190/20.

4.5.5 Δικαίωμα στο Προϊόν της Εκκαθάρισης

Η Εταιρία υπόκειται στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 σχετικά με την εκκαθάριση, οι οποίες προβλέπουν συνοπτικά τα ακόλουθα:

Η διαδικασία της εκκαθάρισης ακολουθεί τη λύση της Εταιρίας. Η Εταιρία λύεται: α) όταν παρέλθει ο χρόνος διάρκειάς της που ορίζεται στο Καταστατικό, εκτός αν προηγουμένως αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση η παράταση της διάρκειάς της, β) με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (ήτοι, με απαρτία 2/3 για την αρχική συνέλευση, 50% για την πρώτη επαναληπτική και 20% για τη δεύτερη επαναληπτική και πλειοψηφία 2/3 των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση), γ) όταν κηρυχθεί η Εταιρία σε κατάσταση πτώχευσης, δ) με δικαστική απόφαση, σύμφωνα με τα άρθρα 48 και 48α του κ.ν. 2190/1920. Σημειώνεται ότι, εκκαθάριση δεν ακολουθεί τη λύση της Εταιρίας με την κήρυξη της σε πτώχευση.

Μετά την λήψη απόφασης ή την έκδοση της δικαστικής απόφασης για τη λύση και την εκκαθάριση της Εταιρίας, οι εκκαθαριστές θα πρέπει να κάνουν απογραφή της εταιρικής περιουσίας, να ολοκληρώσουν χωρίς καθυστέρηση όλες τις εκκρεμείς υποθέσεις της, να μετατρέψουν σε χρήμα την εταιρική περιουσία, να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις της και να εισπράξουν τις απαιτήσεις της. Μπορούν δε να ενεργήσουν και νέες πράξεις εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της Εταιρίας. Μετά το πέρας της εκκαθάρισης, οι εκκαθαριστές 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. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης.

4.5.6 Δικαιώματα Μειοψηφίας

Για τα δικαιώματα μειοψηφίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 όπως ισχύει, και τα οποία έχουν ως ακολούθως:

- Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Δ.Σ. υποχρεούται να συγκαλεί Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής, η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Δ.Σ.. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Εάν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Δ.Σ. εντός είκοσι (20) ημερών από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες μετόχους με δαπάνες της εταιρίας, με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου της έδρας της Εταιρίας, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη.
- Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Δ.Σ. υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, εάν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Δ.Σ. δεκαπέντε (15),

τουλάχιστον, ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Τα πρόσθετα θέματα πρέπει να δημοσιεύονται ή να γνωστοποιούνται, με ευθύνη του Δ.Σ., κατά το άρθρο 26 του κ.ν. 2190/20, επτά (7), τουλάχιστον, ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Η αίτηση για την εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή από σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση και η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται με τον ίδιο τρόπο, όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη, δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των μετόχων στην ιστοσελίδα της Εταιρίας, μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους μετόχους. Επίσης, με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Δ.Σ. θέτει στη διάθεση των μετόχων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 27 παράγραφος 3 του κ.ν. 2190/1920, έξι τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, σχέδια αποφάσεων για θέματα που έχουν περιληφθεί στην αρχική ή την αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη, αν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Δ.Σ. επτά τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης.

- Το Δ.Σ. δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους μετόχους κατά τα ανωτέρω οριζόμενα, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται προφανώς σε αντίθεση με το νόμο και τα χρηστά ήθη.
- Με αίτηση μετόχου ή μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μια μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, Τακτική ή Έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης, αυτή που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία, όμως, δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από τριάντα (30) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η μετ' αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων, σε αυτήν δε, μπορούν να μετάσχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 27 παρ. 2 και 28α του κ.ν. 2190/20.
- Μετά από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, που υποβάλλεται στην εταιρία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Δ.Σ. υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρίας, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης. Το Δ.Σ. μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στην ιστοσελίδα της εταιρίας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Δ.Σ. υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι Τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Δ.Σ. ή τους διευθυντές της Εταιρίας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρίας με αυτούς. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, το Δ.Σ. μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Δ.Σ., σύμφωνα με τις παρ. 3 ή 6 του άρθρου 18 του κ.ν. 2190/20.
- Μετά από αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στην Εταιρία εντός της προθεσμίας της προηγούμενης παραγράφου, το Δ.Σ. υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρίας. Το Δ.Σ. μπορεί να αρνηθεί την παροχή των

πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Δ.Σ., σύμφωνα με τις παρ. 3 ή 6 του άρθρου 18 του κ.ν. 2190/20, εφόσον τα αντίστοιχα μέλη του Δ.Σ. έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.

- Σε περίπτωση αίτησης μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η λήψη απόφασης για οποιοδήποτε θέμα της ημερήσιας διάταξης Γενικής Συνέλευσης γίνεται με ονομαστική κλήση.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 1/20 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου έχουν δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρίας από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρίας, κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 40 και 40α του κ.ν. 2190/1920.
- Μέτοχοι της Εταιρίας, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, δικαιούνται να ζητήσουν από το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας στην οποία εδρεύει η Εταιρία τον έλεγχο της Εταιρίας, εφόσον από την όλη πορεία αυτής, καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται, όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 40 και 40α του κ.ν. 2190/1920.
- Σε όλες τις περιπτώσεις που αναφέρονται ανωτέρω, οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν τη μετοχική τους ιδιότητα και τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος. Τέτοια απόδειξη αποτελεί η προσκόμιση βεβαίωσης από το φορέα στον οποίο τηρούνται οι οικείες κινητές αξίες ή η πιστοποίηση της μετοχικής ιδιότητας με απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση φορέα και Εταιρίας.
- Μέτοχοι της Εταιρίας που εκπροσωπούν το 1/20 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δικαιούνται να ζητήσουν την ακύρωση απόφασης Γενικής Συνέλευσης που λήφθηκε χωρίς να παρασχεθούν οι πληροφορίες που ζητήθηκαν από αυτούς σύμφωνα με τα ανωτέρω.
- Μέτοχοι της Εταιρίας που εκπροσωπούν τα 2/100 (2%) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δικαιούνται να ζητήσουν την ακύρωση απόφασης Γενικής Συνέλευσης στην οποία δεν παρέστησαν ή παρέστησαν και αντιτάχθηκαν σε απόφαση που λήφθηκε κατά παράβαση του νόμου ή του Καταστατικού της Εταιρίας ή λήφθηκε από Γενική Συνέλευση που δεν είχε νόμιμα συγκληθεί ή συγκροτηθεί ή λήφθηκε κατά κατάχρηση της εξουσίας της πλειοψηφίας.
- Μέτοχοι της Εταιρίας που εκπροσωπούν το 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου έχουν δικαίωμα να ασκήσουν αγωγή στο αρμόδιο δικαστήριο ζητώντας τη λύση της Εταιρίας εάν υφίσταται σπουδαίος λόγος, που κατά τρόπο προφανή και μόνιμο, καθιστά τη συνέχιση της Εταιρίας αδύνατη.
- Μέτοχοι της Εταιρίας που εκπροσωπούν το 1/10 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δικαιούνται να ζητήσουν από το Δ.Σ. ή τους εκκαθαριστές την άσκηση εταιρικής αγωγής για αξιώσεις της Εταιρίας κατά των μελών του Δ.Σ. που απορρέουν από τη διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων.
- Μέτοχοι της Εταιρίας που εκπροσωπούν το 1/5 του εκπροσωπούμενου στη Γενική Συνέλευση κεφαλαίου δικαιούνται να αντιταχθούν σε απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με την οποία η Εταιρία παραιτείται των αξιώσεών της προς αποζημίωση κατά μελών του Δ.Σ. ή συμβιβάζεται για αυτές.

4.5.7 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 [$10\% * (\text{επιτόκιο ΕΚΤ} + 1\%)$] (ν. 2778/1999, ν. 3522/2006). Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις Α.Ε.Ε.Α.Π.

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρίας και των μετόχων της (ν. 2778/1999, ν. 2992/2002, ν. 3522/2006 ν. 3842/2010). Ως εκ τούτου, τα μερίσματα που η Α.Ε.Ε.Α.Π. 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.

Ως χρόνος απόκτησης του εισοδήματος από τα μερίσματα λογίζεται η ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας (ΠΟΛ.13/1978).

4.5.8 Φορολογία του Κέρδους από την Πώληση Μετοχών Εταιριών Εισηγμένων στο Χ.Α.

Κεφαλαιακά κέρδη που πραγματοποιούνται από μεταβιβάσεις εισηγμένων μετοχών από φυσικά πρόσωπα που κατέχουν λιγότερο από 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη δεν υπόκεινται σε φορολόγηση ως κεφαλαιακά κέρδη ανεξάρτητα από το αν τα εν λόγω φυσικά πρόσωπα είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος. Επιπλέον, τα κεφαλαιακά κέρδη που πραγματοποιούνται από μεταβιβάσεις εισηγμένων μετοχών, που έχουν αποκτηθεί πριν από την 1η Ιανουαρίου 2009, απαλλάσσονται της φορολογίας εισοδήματος, ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής του μεταβιβάζοντος στο μετοχικό κεφάλαιο του εκδότη (ΠΟΛ.1032/26.1.2015).

Δυνάμει του Νέου Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, τα κεφαλαιακά κέρδη που πραγματοποιούνται από μεταβιβάσεις εισηγμένων μετοχών από φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τουλάχιστον 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη και τα οποία είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος θα υπόκεινται σε φόρο ποσοστού 15%, μετά το συμψηφισμό των σχετικών ζημιών των προηγούμενων πέντε ετών από την πώληση των εισηγμένων ή μη μετοχών, μεριδίων σε προσωπικές εταιρίες και κρατικών ομολόγων και εντόκων γραμματίων ή εταιρικών ομολόγων. Ο εν λόγω φόρος εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση για το συγκεκριμένο εισόδημα. Γενικά, το εν λόγω φορολογητέο εισόδημα θα ισούται με τη διαφορά μεταξύ των τιμών απόκτησης και πώλησης των ίδιων μετοχών. Η τιμή απόκτησης και η τιμή πώλησης των μετοχών καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα συναλλαγών, που εκδίδονται από το αρμόδιο πιστωτικό ίδρυμα ή την εταιρία παροχής επενδυτικών υπηρεσιών οι οποίες κατατίθενται στο Χ.Α. κατά την ημέρα διακανονισμού της συναλλαγής.

Σύμφωνα με το Νέο Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος τα κεφαλαιακά κέρδη από πώληση μετοχών που εισπράχθηκαν από φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τουλάχιστον 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη και που είναι φορολογικοί κάτοικοι σε άλλες χώρες με τις οποίες η Ελλάδα έχει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας απαλλάσσονται από τη φορολόγηση εισοδήματος στην Ελλάδα, υπό την προϋπόθεση ότι οι δικαιούχοι έχουν υποβάλλει στις φορολογικές αρχές της Ελλάδος τα έγγραφα που απαιτούνται από την εφαρμοστέα σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία.

Κεφαλαιακά κέρδη από διάθεση μετοχών που πραγματοποιείται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες με φορολογική κατοικία ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα με την οποία εγκατάσταση συνδέονται τα σχετικά

κέρδη, θα υπόκεινται στον εταιρικό φόρο ποσοστού 29%, αν ο δικαιούχος τηρεί λογιστικά βιβλία με διπλογραφικό σύστημα στην Ελλάδα ή 26% για τα πρώτα €50.000 και 33% από εκεί και έπειτα, αν ο δικαιούχος τηρεί λογιστικά βιβλία με απλογραφικό σύστημα στην Ελλάδα.

Κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση μετοχών που πραγματοποιούνται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που είναι φορολογικοί κάτοικοι χωρών με τις οποίες η Ελλάδα έχει εν ισχύ σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας και δεν έχουν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, δεν υπόκεινται σε φορολόγηση στην Ελλάδα υπό την προϋπόθεση ότι οι δικαιούχοι έχουν υποβάλλει στις φορολογικές αρχές της Ελλάδος τα έγγραφα που απαιτούνται από την εφαρμοστέα σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία και ότι η σχετική σύμβαση αποκλείει τη φορολόγηση των κερδών αυτών στην Ελλάδα. Τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που δεν διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα και οι οποίες έχουν φορολογική κατοικία είτε σε χώρα με την οποία η Ελλάδα δεν έχει εν ισχύ σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας είτε σε χώρα που έχει εν ισχύ σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας με την Ελλάδα αλλά η σύμβαση αυτή δεν αποκλείει τη φορολόγηση των σχετικών κεφαλαιακών κερδών στην Ελλάδα μπορεί είτε να μην υπόκεινται σε φορολόγηση κεφαλαιακών κερδών στην Ελλάδα είτε να έχουν όμοια φορολογική αντιμετώπιση με τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος.

Η νομοθεσία για τη φορολόγηση των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση των μετοχών είναι καινούρια και για το λόγο αυτό οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους δικούς τους συμβούλους για τη φορολόγηση της μεταβίβασης μετοχών σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

Επιβάλλεται φόρος με συντελεστή 2 τοις χιλίοις (2‰) στην πώληση μετοχών της Εταιρίας. Ο φόρος υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης και βαρύνει τον πωλητή των μετοχών, επιβάλλεται δε στις χρηματιστηριακές πωλήσεις των εν λόγω μετοχών (άρθρ. 9, παρ. 2, ν. 2579/1998, Αρθρ. 27, παρ. 2, ν. 2703/1999).

Κόστη Μεταβίβασης

Η ΕΛ.ΚΑ.Τ. χρεώνει ένα τέλος (σήμερα ύψους 0,0325%) στον αγοραστή και στον πωλητή για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Η εξωχρηματιστηριακή πώληση και μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών υπόκειται επίσης σε τέλος ύψους 0,0325%, εφόσον διενεργείται απευθείας από επενδυτές (€20 κατ' ελάχιστον) ή 0,08%, εφόσον διενεργείται μεταξύ χειριστών Σ.Α.Τ. (το οποίο μετράται με βάση την τιμή που έχει συμφωνηθεί από τα μέρη στη σχετική συναλλαγή είτε με βάση την τιμή κλεισίματος της αγοράς για τις αντίστοιχες μετοχές την ημερομηνία της σχετικής συναλλαγής, όποια από τις δύο είναι υψηλότερη) το οποίο χρεώνεται στον αγοραστή και τον πωλητή από την εταιρία ΕΛ.ΚΑ.Τ. για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Ο πωλητής και ο αγοραστής επίσης πληρώνουν μια ελεύθερα διαπραγματεύσιμη προμήθεια στους χρηματιστές.

Χαρτόσημο

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών και η πληρωμή των μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με τέλος χαρτοσήμου.

4.5.9 Φόρος Δωρεάς και Κληρονομίας

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 2961/2001, όπως ισχύει κατόπιν της τροποποίησής του από το ν. 3842/2010, η απόκτηση εισηγμένων μετοχών στο Χ.Α. αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο, 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.

4.6 Διασπορά Μετοχών

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι μέτοχοι, πριν (24.03.2016) και μετά την ολοκλήρωση της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Μέτοχοι	Πριν την Ιδιωτική Τοποθέτηση		Μετά την Ιδιωτική Τοποθέτηση	
	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	% Συμμετοχής
Ajolico Trading Limited ⁽¹⁾	7.500.000	95,2%	7.500.000	71,4%
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς	375.000	4,8%	375.000	3,6%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	-	-	2.625.000	25,0%
Σύνολο	7.875.000	100,0%	10.500.000	100,0%

Πηγή: Μετοχολόγιο της 12.07.2016.

(1) Οι μέτοχοι της δεν κατέχουν έμμεσα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρία (κατά την έννοια του άρθρου 10 του ν. 3556/2007), ενώ η Ajolico Trading Limited δεν ελέγχεται (κατά την έννοια του ν. 3556/2007) από κάποιο φυσικό πρόσωπο. Δεν υφίσταται συμφωνία μεταξύ των μετόχων της για την συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.

Μετά την ολοκλήρωση της κάλυψης της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας είναι κατανεμημένο σε 38 επενδυτές, εκ των οποίων κανένας δεν κατέχει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5%.

4.7 Σύμβουλος Έκδοσης

Σύμβουλος Έκδοσης είναι η Εθνική Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.. Σημειώνεται ότι η εν λόγω εταιρία δεν έχει συμφέροντα, τα οποία δύναται να επηρεάσουν σημαντικά την Εισαγωγή, εκτός από την αμοιβή που θα λάβει σχετικά με την Εισαγωγή (βλ. ενότητα 3.5 «Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων και Δηλώσεις Συμφερόντων» του Ενημερωτικού Δελτίου).

4.8 Δαπάνες Έκδοσης

Οι δαπάνες για την Εισαγωγή (φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου, εισφορά Επιτροπής Ανταγωνισμού, τέλη προς Χ.Α. και Ε.Χ.Α.Ε. και Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, αμοιβή Συμβούλου Έκδοσης, αμοιβή Ορκωτών Ελεγκτών, αμοιβή δικηγορικού γραφείου, έξοδα εκτύπωσης Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον Τύπο κ.λπ.), οι οποίες θα καταβληθούν από ίδια κεφάλαια της Εταιρίας, εκτιμώνται ως ακολούθως:

Περιγραφή Εκτιμώμενων Δαπανών	
<i>(σε χιλ. ευρώ)</i>	
Πόρος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς & Τέλη για το Ενημερωτικό Δελτίο	32
Δικαιώματα Χ.Α.	23
Δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε. για την εισαγωγή και καταχώρηση των μετοχών	42
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	105
Εισφορά Επιτροπής Ανταγωνισμού	14
Λοιπά (αμοιβή Συμβούλου Έκδοσης, νομικού ελεγκτή, ορκωτών ελεγκτών, ανακοινώσεις κ.λ.π.)	284
Σύνολο	500

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ετησία Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2015



**ΙΝΤΕΡΚΟΝΤΙΝΕΝΤΑΛ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
"INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π."**

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31/12/2015

Μάρτιος 2016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	22
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015	
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	25
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	26
Πίνακας Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	27
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	28
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	
1. Γενικές πληροφορίες	29
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	29
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	46
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	49
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	51
6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις	52
7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	53
8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	53
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	53
10. Μετοχικό Κεφάλαιο	54
11. Δανειακές Υποχρεώσεις	54
12. Εγγυήσεις	55
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	55
14. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	55
15. Έσοδα από μισθώματα	55
16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	56
17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	56
18. Λοιπά έξοδα	56
19. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	56
20. Φόροι	56
21. Κέρδη ανά μετοχή	56
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	57
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	58
24. Μεταγενέστερα γεγονότα	59
Στοιχεία και πληροφορίες	60

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ'όσων γνωρίζουμε, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.**».

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ'όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.**». συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

Αθήνα , 31 Μαρτίου 2016

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Μάριος Αποστολίνης
ΑΔΤ Ρ594816**

**Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015

Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν. 2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ιντερκοντινένταλ Ιντερνάσιοναλ ΑΕΕΑΠ (η «Εταιρεία») για τη χρήση 2015. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 3873/2010.

Ιστορικό της Εταιρείας

Η Εταιρεία, είναι αδειοδοτημένη αρμοδίως ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 22.03.2013, μετά από άδεια λειτουργίας που έλαβε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, με την αριθ. 5/604/06.12.2011 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Η πρώτη επένδυση της Εταιρείας ήταν ένα χαρτοφυλάκιο 14 εμπορικών ακινήτων (της πρώην Εμπορικής Τράπεζας) το Μάρτιο του 2012. Στη συνέχεια, κατά την διαχειριστική χρήση που έληξε την 31.12.2014 αποκτήθηκε ένα ισόγειο κατάστημα/υπεραγορά και ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων και καταστημάτων. Κατά την διαχειριστική χρήση που έληξε την 31.12.2015 αποκτήθηκε ένα επιπλέον ακίνητο (διαμέρισμα).

Τα συνολικά 17 ακίνητα περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφεία και βρίσκονται σε όλη την Ελλάδα: 11 στην Αθήνα, 2 στη Θεσσαλονίκη καθώς και στην Κρήτη, Βόλο, Κέρκυρα, Ζάκυνθο. Οι βασικοί μισθωτές είναι η τράπεζα Alpha Bank (μακροχρόνια σύμβαση), το ΙΚΑ/ΕΤΑΜ και η εταιρεία Σκλαβενίτης.

Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Κατά την προηγούμενη χρήση η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση του Επενδυτικού της Σχεδίου αξιολογώντας διάφορα επενδυτικά ακίνητα που εμπίπτουν στα ποιοτικά χαρακτηριστικά της Επενδυτικής της Στρατηγικής.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2015 στο Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων περιλαμβάνονται 17 ακίνητα, αποτελούμενα κυρίως από καταστήματα και γραφειακούς χώρους σε περιοχές μεγάλης προβολής και εμπορικότητας, ανά την Επικράτεια.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2015, σύμφωνα με την εκτίμηση του Τακτικού Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ήταν Ευρώ 54.513 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2014 : Ευρώ 50.970 χιλιάδες).

Τα Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα χαρακτηρίστηκαν, όπως και στις προηγούμενες δύο χρήσεις, από την προσήλωση τους στην υψηλή βιώσιμη κερδοφορία, που προκύπτει από τον συνδυασμό του υψηλού δείκτη μισθωμένων χώρων, με υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων λόγω απουσίας ουσιωδών επισφαλειών, που παράγουν κορυφαίες αποδόσεις

ενοικίων της αγοράς επενδυτικών ακινήτων, και οδηγούν σε υψηλή απόδοση των Επενδυμένων Κεφαλαίων – IRR (16,32%).

Αναλυτικότερα :

Έσοδα:

Ο Κύκλος Εργασιών – Έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας ανήλθαν σε **Ευρώ 4.406,4 χιλιάδες** (2014: Ευρώ 3.728,3 χιλιάδες), ως αποτέλεσμα κυρίως της αύξησης των μισθωμάτων της μακροχρόνιας λειτουργικής μίσθωσης των ακινήτων επένδυσης στην πρώην Εμπορική Τράπεζα – νυν ALPHA BANK, και των 2 νέων αποκτήσεων στο τέλος του 2014.

Το αρνητικό επενδυτικό κλίμα δεν επηρέασε τα έσοδα της Εταιρείας, λόγω προσυμφωνημένων μακροχρόνιων μισθωμάτων. Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία για την κλεισμένη χρήση ήταν θετική και ανήλθε στα **Ευρώ 2.596,6 χιλιάδες** (2014 : Ευρώ -321,9 χιλιάδες) καταγράφοντας θετική αποτίμηση συνολικών Ευρώ **2.835,8** χιλιάδες από κτήσεως τους.

Λειτουργικά Έξοδα:

Τα Άμεσα Λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με τα ακίνητα των επενδύσεων ανήλθαν σε **Ευρώ 258,5 χιλιάδες** (2014: Ευρώ 200,8 χιλιάδες), αποτελούμενα κυρίως από αμοιβές ορκωτών εκτιμητών – δικηγορικά και συμβολαιογραφικά έξοδα – δημοτικά τέλη καθαριότητας – ασφάλιστρα - κοινόχρηστα – Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων ΕΝΦΙΑ κ.ο.κ.

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** την 31/12/2015 ανήλθαν σε **Ευρώ 249 χιλιάδες** δηλ.5,7% επί των μισθωμάτων (2014 : Ευρώ 297,7 χιλιάδες δηλ.8% επί των μισθωμάτων).

Λειτουργικά Κέρδη – Κέρδη προ Φόρων:

Τα **Λειτουργικά Κέρδη** την 31/12/2015 ανήλθαν σε **Ευρώ 6.495,4 χιλιάδες** δηλ.147,4% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένης και της θετικής διαφοράς αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων (2014: Ευρώ 2.916,8 χιλιάδες δηλ. 78,3% επί των μισθωμάτων).

Τα **Κέρδη προ Φόρων** την 31/12/2015 ανήλθαν σε **Ευρώ 8.272,7 χιλιάδες** δηλ.187,8% επί των μισθωμάτων, μαζί με τις θετικές Συναλλαγματικές Διαφορές Ταμειακών Διαθεσίμων Ευρώ 2.103,5 χιλιάδες και την αφαίρεση των καθαρών Χρηματοοικονομικών Εξόδων Ευρώ 326,2 χιλιάδες. (2014 : Ευρώ 4.890,3 χιλιάδες δηλ. 131,2% επί των μισθωμάτων μαζί με τις θετικές Συναλλαγματικές Διαφορές Ταμειακών Διαθεσίμων Ευρώ 2.100,3 χιλιάδες και την αφαίρεση των καθαρών Χρηματοοικονομικών Εξόδων Ευρώ 126,8 χιλιάδες).

Φόρος – Καθαρά Κέρδη Χρήσεως:

Ο Φόρος την 31/12/2015 ανήλθε σε **Ευρώ 81,0 χιλιάδες** δηλ.1,9% επί των μισθωμάτων, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε **Ευρώ 8.191,7 χιλιάδες**, δηλ.185,9% επί των μισθωμάτων (2014 : Ο Φόρος την 31/12/2014 ανήλθε σε Ευρώ 85,7 χιλιάδες δηλ. 2,3% επί των μισθωμάτων, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε Ευρώ 4.804,6 χιλιάδες).

Βασικοί Δείκτες

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση της σε τριμηνιαία βάση, εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση των κάτωθι αριθμοδεικτών , που περιγράφονται ως ακολούθως :

Προσαρμοσμένη Καθαρή Απόδοση Ενοικίων επί Επενδύσεων Ακινήτων	<u>Έσοδα από προς/να ενοίκια 12' μηνου βάσεως - Επισφαλείς Απαιτήσεις Ενοικίων</u> Επενδύσεις Ακινήτων	X 100
Μεικτή Απόδοση Ενοικίων επί Επενδύσεων Ακινήτων	<u>Έσοδα από ενοίκια</u> Επενδύσεις Ακινήτων	X 100
Καθαρή Απόδοση Ενοικίων επί Επενδύσεων Ακινήτων	<u>Έσοδα από ενοίκια - Επισφαλείς Απαιτήσεις Ενοικίων</u> Επενδύσεις Ακινήτων	X 100
Απόδοση Επενδυμένων Κεφαλαίων	<u>(Καθ.Κέρδη)-(Θετικές Συναλλ. Διαφορές)-(Τόκοι Έσοδα)-(Θετική Αναπροσ.Ακινήτων)</u> (Επενδύσεις Ακινήτων)-(Μετοχικό Κεφάλαιο)-(Θετική Αναπροσ.Ακινήτων)	X 100
Γενική Ρευστότητα	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Κεφάλαια από Λειτουργία/Μετοχή	<u>Συνολικές Ταμειακές Ροές από Λειτουργική δραστηριότητα</u> Τεμάχια Μετοχών	
Υποχρ. προς Σύνολο Ενεργητικού	<u>Συνολικές Υποχρεώσεις</u> Σύνολο Ενεργητικού	
Δανειακές Υποχρ. προς Επενδύσεις	<u>Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις</u> Επενδύσεις Ακινήτων	
Εσωτερική Λογιστική Αξία Μετοχής	<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Τεμάχια Μετοχών	
Κέρδη ανά Μετοχή	<u>Καθ.Κέρδη</u> Τεμάχια Μετοχών	

31/12/2015 31/12/2014

Δείκτες Απόδοσης

Προσαρμοσμένη Καθαρή Απόδοση Ενοικίων	8,21%	8,14%
Μεικτή Απόδοση Ενοικίων	8,10%	7,31%
Καθαρή Απόδοση Ενοικίων	8%	7,21%
Ποσοστό πληρότητας μισθωμένων χώρων	91% *	96%
* Αγορά ακινήτου εντός Δεκ.2015- προς μίσθωση		
Ποσοστό Εισπραξιμότητας Ενοικίων	99,03%	98,55%
Απόδοση Επενδυμένων Κεφαλαίων	16,32%	11,58%

Δείκτες Ρευστότητας

Γενική Ρευστότητα	22,82	22,65
Κεφάλαια από την Λειτουργία	3.204.582	2.707.542
Κεφάλαια από την Λειτουργία/Ευρώ ανά Μετοχή	10,17	8,60

Δείκτες Μόχλευσης

Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	39,24%	43,98%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV	56,40%	60,88%

Δείκτες Αγοράς

Εσωτερική Λογιστική Αξία Μετοχής - NAV	Ευρώ 153,36	Ευρώ 127,63
Κέρδη ανά Μετοχή	Ευρώ 26,01	Ευρώ 15,25

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη διαχειριστική χρήση

Κατά την κλειόμενη διαχειριστική χρήση η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός διαμερίσματος 1ου ορόφου (κατοικία-επαγγελματικός χώρος) συνολικής επιφάνειας 349,38 τ.μ., στη συμβολή των οδών Βασ. Γεωργίου Β' 12 & Ρηγίλλης, στην Αθήνα. Οι προαναφερθέντες οδοί παρέχουν σύνδεση με δυο νευραλγικές οδικές αρτηρίες, τις Λεωφόρους Βασ. Σοφίας και Βασ. Κωνσταντίνου. Στην τριγύρω περιοχή συναντώνται κτίρια πρεσβειών, το αστυνομικό τμήμα Συντάγματος και το Ωδείο Αθηνών. Το εν λόγω διαμέρισμα διαθέτει εξώστες επί της Β. Γεωργίου Β', επί της Ρηγίλλης και επί του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου. Βρίσκεται εντός εξώροφου κτιρίου κατοικιών το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 444,94 τ.μ. (ποσοστό συνιδιοκτησίας 11% στο εν λόγω οικόπεδο). Επιπρόσθετα, έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης υπογείου επιφανείας 10 τ.μ. Η αντικειμενική αξία του διαμερίσματος είναι 1.538.051,42 ευρώ, το τίμημα αγοράς ανήλθε σε 846.848,33 ευρώ ενώ η εκτιμηθείσα αξία του στις 31.12.2015 υπολογίσθηκε σε 1.256.000 ευρώ.

Προοπτικές για τη χρήση 2016

Το 2015 υπήρξε μια δύσκολη χρονιά για την Ελλάδα. Η διαδικασία των διαπραγματεύσεων με τους θεσμούς και η συνεχιζόμενη πολιτική αστάθεια «πάγωσε» διάφορα επενδυτικά σχέδια προκαλώντας στασιμότητα σε διάφορους κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανόμενης και της κτηματαγοράς. Ενώ σε γενικές γραμμές υπάρχουν πολλοί επενδυτές ακίνητης περιουσίας που δείχνουν υψηλό ενδιαφέρον για την Ελλάδα - προερχόμενοι κυρίως από το εξωτερικό - παράγοντες όπως ο περιορισμός στην κίνηση κεφαλαίων και το υψηλό κόστος του τραπεζικού δανεισμού λειτουργούν ανασταλτικά για την πραγματοποίηση αγοραπωλησιών.

Από την άλλη, οι αποδόσεις γραφειακών χώρων κινήθηκαν ελαφρώς πτωτικά το δεύτερο εξάμηνο. Αξίζει να σημειωθεί πως το επίπεδο ενοικίων γραφείων πρώτης κατηγορίας, είναι περίπου το μισό από τα επίπεδα του 2008. Τα προηγούμενα χρόνια υπήρξε τάση γραφειακής μετεγκατάστασης, οι χρήστες μετακόμιζαν σε κτήρια ίδιας ή ακόμη και υψηλότερης ποιότητας με χαμηλότερα ενοίκια. Για το 2016 τα αγοραία ενοίκια ποιοτικών γραφείων δεν αναμένεται να μεταβληθούν. Επίσης, στις πρωτογενείς αγορές καταστημάτων πολλοί προχωρούν στο άνοιγμα νέων σημείων πώλησης, επωφελούμενοι από τις χαμηλές μισθωτικές αξίες. Ως αποτέλεσμα, τα κενά καταστήματα έχουν περιοριστεί και μάλιστα σε δρόμους όπως η Ερμού έχουν παρατηρηθεί σημαντικές μισθώσεις σε υψηλότερες τιμές.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία/καταστήματα/αποθήκες) αναμένεται να ανακάμψει σταδιακά, με την προϋπόθεση ότι η θα σταματήσει το κλίμα αβεβαιότητας και η Ελλάδα θα ξεφύγει σταδιακά από τον κύκλο της ύφεσης. Το ενδιαφέρον των περισσότερων επενδυτών επαγγελματικής ακίνητης περιουσίας στρέφεται σήμερα σε υψηλής ποιότητας, εν λειτουργία ακίνητα εισοδήματος για τα οποία στην παρούσα φάση υπάρχουν αρκετές διαπραγματεύσεις. Αν αυτές ολοκληρωθούν μέσα στο 2016 ενδεχομένως να πιέσουν σε χαμηλότερα επίπεδα τις μισθωτικές αποδόσεις για τα καλύτερα ('prime') επαγγελματικά ακίνητα. Κατά τα άλλα, υπάρχει αξιοσημείωτο ενδιαφέρον για τουριστικά ακίνητα, κλάδος ο οποίος επωφελήθηκε από μια σημαντική αύξηση στον αριθμό ξένων τουριστών και βελτίωση των εσόδων.

Κύριος στόχος της Εταιρείας μας παραμένει η μέσο-μακροπρόθεσμη αξία για τους μετόχους της, πρωτίστως μέσα από ένα ποιοτικό χαρτοφυλάκιο σταθερού εισοδήματος. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία αξιολογεί αδιάλειπτα νέες επενδυτικές ευκαιρίες κυρίως σε επαγγελματικά ακίνητα τα οποία πρέπει να πληρούν μια σειρά από προϋποθέσεις: υψηλή ποιότητας κατασκευής, ιδανικά σε τιμές κάτω του κόστους αντικατάστασης, σε καλές τοποθεσίες, μισθώσεις με αξιόπιστους μισθωτές με όσο το δυνατό μακροχρόνια συμβόλαια. Με τον τρόπο αυτό η Εταιρεία προσπαθεί να ελαχιστοποιήσει τους πολυποίκιλους κινδύνους από το ρευστό μακροοικονομικό περιβάλλον, εξασφαλίζει μια σημαντική αρχική μισθωτική απόδοση και δημιουργεί προοπτικές για σημαντικές μελλοντικές υπεραξίες. Παράλληλα, σε μικρότερη κλίμακα, εξετάζονται επιλεκτικές τοποθετήσεις σε ξενοδοχειακά ακίνητα. Οι πολύ μικρές δανειακές υποχρεώσεις και η μεγάλη ρευστότητα της Εταιρείας της δίνουν τη δυνατότητα να εκμεταλλευτεί τις ελκυστικές αναδυόμενες επενδυτικές ευκαιρίες.

Σε κάθε περίπτωση, πρέπει να τονισθεί πως η Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του 2016 και για τα επόμενα έτη, θα δίνει έμφαση στην κατάλληλη διαχείριση και συντήρηση των ακινήτων και στην ενεργή επαφή με τους μισθωτές.

Τέλος, η Εταιρεία στοχεύει στην ενδυνάμωση και διεύρυνση της μετοχικής της βάσης, με την προσέλκυση νέων επενδυτών για συμμετοχή στο μετοχικό της κεφάλαιο, έχοντας ως απώτερο σκοπό την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών και την υλοποίηση της στρατηγικής ανάπτυξής της.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Το 2015 αποτέλεσε έτος σημαντικών εξελίξεων σε χρηματοοικονομικό επίπεδο στην Ελλάδα. Τα βασικά χαρακτηριστικά αυτών συνοψίζονται στις δύο εκλογικές αναμετρήσεις και ένα δημοψήφισμα, στις παρατεταμένες αλλά και τεταμένες διαπραγματεύσεις με τους «Εταίρους» της Ε.Ε. και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο που σαν επιστέγασμα είχαν την υπογραφή και εφαρμογή του 3^{ου} Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής – Μνημόνιο, συνοδευόμενο από την τραπεζική αργία, την επιβολή περιορισμών ανάληψης και μεταφοράς κεφαλαίων-capital controls και την 3^η ανακεφαλαιοποίηση των τεσσάρων ελληνικών συστημικών τραπεζών.

Το ΑΕΠ παρέμεινε στα ίδια περίπου επίπεδα με πέρυσι στα Ευρώ 178 δις, με απουσία άμεσων επενδύσεων, με επιμονή του υψηλού ποσοστού ανεργίας στα επίπεδα του 25% έως 26% που προκύπτει από την επίσημη καταγραφή, με αύξηση της συνολικής φορολογίας αλλά αμετάβλητο τον ήδη υψηλό ΕΝΦΙΑ , και αύξηση των Μη Εξυπηρετούμενων Δάνειων – NPLs (συνολικά στα +100 δις Ευρώ περίπου). Κυρίαρχα χαρακτηριστικά της οικονομίας είναι η αβεβαιότητα και η διάχυση των δεικτών ασφυξίας σε όλους τους τομείς της.

Οι εξελίξεις αυτές δεν επηρέασαν αρνητικά το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ούτε και τις αποδόσεις αυτού, λόγω της πιστής εφαρμογής όλων των ποιοτικών κριτηρίων που έχει θέσει η Διοίκηση, τόσο την επιλογή των επενδυτικών ακινήτων όσο και των μισθωτών αυτών, και με πρόσθετη έμφαση την διαχείριση μελλοντικών κινδύνων.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση οικονομικής θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Η Εταιρεία προσπαθεί να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή της (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες για τα επόμενα 12 χρόνια δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή. Από το συγκεκριμένο μισθωτή απορρέει πάνω από το 85% των ετησιοποιημένων συνολικών εσόδων από μισθώματα της Εταιρείας. Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία είχε θετικό αποτέλεσμα αποτίμησης από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. Επιπρόσθετα, οι μισθώσεις με την ALPHA BANK ορίζουν το 3,5% ως ελάχιστη εγγυημένη αύξηση των μισθωμάτων, επομένως σε καταστάσεις αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στο έσοδο της Εταιρείας.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και τους χρεωστικούς τίτλους. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεδομένου ότι το 85% των εσόδων της Εταιρείας προέρχονται από λειτουργική μίσθωση καταστημάτων της Alpha Bank τα οποία είναι συνδεδεμένα για την εξόφληση των χρεολυσίων του ομολογιακού δανείου από το ίδιο τραπεζικό ίδρυμα, δεν αναμένονται ζημιές από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

Η συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago, στην οποία η Εταιρεία διατηρεί την πλειονότητα των ταμειακών της διαθεσίμων, διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 12,2% και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των Προτιμητέων Προμηθευτών της FDIC. Ως εκ τούτου δεν αναμένονται ζημιές επί των καταθέσεων της.

Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από τα χρηματικά διαθέσιμα και χρεωστικό τίτλο σε Δολάρια ΗΠΑ.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής τιμών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω των μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Το δάνειο της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Επιπρόσθετα, οι χρεωστικοί τίτλοι σταθερού επιτοκίου εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο μεταβολών της εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να

διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Το σύνολο των υποχρεώσεων είναι πληρωτέο εντός δωδεκαμήνου από τη λήξη της χρήσης.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Η Εταιρεία προς το παρόν επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις και οι φορολογικές αλλαγές.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει σε λειτουργία υποκαταστήματα.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24 περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 22 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως συνδεδεμένα μέρη η Εταιρεία στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- AJOLICO Trading Limited, Βασικός Μέτοχος (95,24%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π..
- Παναγιώτης – Αριστέιδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Μέτοχος 33,3344% AJOLICO Trading Limited , Μέτοχος 4,76% INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., Μέτοχος 33,3344% AJOLICO Trading Limited

Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην διαχείριση και οικονομική πολιτική τους

Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία - στα πλαίσια των υποχρεώσεών της που απορρέουν από το Νόμο - έχει ξεκινήσει την προετοιμασία για την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των

Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και της Κατάστασης Επενδύσεων που έχουν σημαντική επίδραση σε αυτές.

Διανομή κερδών

Λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες διατάξεις, η ΑΕΕΑΠ υποχρεούται (άρθρο 27 Ν.4141/2013) να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του κ.ν. 2190/1920 ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να προτείνει τη μη διανομή μερίσματος στην παρούσα χρήση με σκοπό τη διακράτηση των κερδών για σχηματισμό ισόποσου αποθεματικού, στα πλαίσια της συνετής κεφαλαιακής διαχείρισης της Εταιρείας.

Ως εκ τούτου για την τρέχουσα χρήση το διοικητικό συμβούλιο προτείνει την διανομή κερδών ως εξής:

Τακτικό Αποθεματικό Ευρώ 409.584

Έκτακτο Αποθεματικό Ευρώ 7.782.096

Εταιρική διακυβέρνηση

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφούμενη με τις διατάξεις του Ν.2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013, (άρθρο 24), έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.ici-reic.com.

ii. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Ως σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται το σύνολο των διαδικασιών που τίθενται σε εφαρμογή από το ΔΣ, τη Διοίκηση και το υπόλοιπο προσωπικό μιας Εταιρείας, με σκοπό τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των εταιρικών εργασιών, την

αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και των οικονομικών καταστάσεων καθώς και την συμμόρφωση με τους εφαρμοστέους νόμους και κανονισμούς. Το ΔΣ:

- Θα πρέπει να παρουσιάζει στους μετόχους και το κοινό μια σαφή αξιολόγηση της πραγματικής θέσης και των προοπτικών της εταιρείας, και να διασφαλίζει την αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων και την ορθότητα των ανακοινώσεων, όπου αυτές επιβάλλονται.
- Θα πρέπει να διατηρεί ένα αποτελεσματικό σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και σύστημα διαχείρισης κινδύνων, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων.
- Θα πρέπει να παρακολουθεί την εφαρμογή της Εταιρικής στρατηγικής και να την επανεξετάζει τακτικά.
- Θα πρέπει να ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η επιχείρηση και την αποτελεσματικότητα του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων. Η ανασκόπηση θα πρέπει να καλύπτει όλους τους ουσιώδεις ελέγχους, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών ελέγχων, του ελέγχου συμμόρφωσης, καθώς και τους ελέγχους των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων.
- Το ΔΣ μέσω της Επιτροπής Ελέγχου θα πρέπει να αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή, με τους εξωτερικούς και εσωτερικούς ελεγκτές, για να λαμβάνει τακτική ενημέρωση από τους αυτούς, για την ορθή λειτουργία του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), εξελίσσεται και προσαρμόζεται στις τρέχουσες οικονομικές – κοινωνικές – επιχειρηματικές συνθήκες, προς εξασφάλιση της διαφάνειας και της ορθής επιχειρηματικής δεοντολογίας, καθώς και της ορθής διαχείρισης των Εταιρικών πόρων, σε κάθε επίπεδο Διοίκησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι ο μοναδικός θεματοφύλακας της εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), τα μέλη του οποίου εκλέγονται σύμφωνα με κριτήρια , όπως η ικανότητα επιτυχούς διαχείρισης, η ακεραιότητα, η αξιοπιστία, η εταιρική αφοσίωση, η εμπειρία και άλλες προσωπικές δεξιότητες, που πρέπει να συνυπάρχουν, για την επίτευξη των εταιρικών στόχων.

Επιπλέον, η συνδυαστική σχέση μεταξύ των εκτελεστικών - μη εκτελεστικών - ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, εγγυάται την συνέχεια η /και την ομαλή διαδοχή στην ανώτατη διοίκηση της Εταιρείας, εξασφαλίζοντας την συνέχιση των επιτυχών αποτελεσμάτων.

Η εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) , καθώς η επιτυχής λειτουργία της Εταιρείας, προσανατολισμένη στους εταιρικούς στόχους, παρακολουθείται από το Διοικητικό Συμβούλιο διά μέσου της Επιτροπής Ελέγχου, που αναφέρεται σε αυτό.

Οργανωτική δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας είναι απλή και ευέλικτη. Κατά την 31/12/2015 αποτελείται από ολιγάριθμο προσωπικό (4 εργαζόμενοι) με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.

Καθήκοντα και αρμοδιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει και θεσπίζει όλα εκείνα τα πρόσωπα που είναι αρμόδια να διενεργούν τραπεζικές συναλλαγές και έκδοση επιταγών καθώς και τα άτομα που είναι υπεύθυνα με τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που τις επιτρέπουν να χαράσσει μακροπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση.

Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο τις επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους την κατάλληλη χρονική στιγμή για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής πορείας της Εταιρείας.

Πλαίσιο Εσωτερικού Ελέγχου

Το πλαίσιο του Εσωτερικού Ελέγχου απαρτίζεται από :

- Την Επιτροπή Ελέγχου που συγκροτείται αποκλειστικά από Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (ανεξάρτητα και μη), στην οποία αναφέρονται η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και η Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.
- Την εγκατάσταση και εφαρμογή της Εταιρικής Διακυβέρνησης, δια μέσον της καθολικής εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας (ΕΚΛ), της Πολιτικής Κανονιστικής Συμμόρφωσης, της

Πολιτικής Διαχείρισης Κινδύνων και της Πολιτικής Αμοιβών και Παροχών, από όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα Διευθυντικά Στελέχη, τα Εποπτικά Όργανα, τους Εργαζομένους και τους Συνεργάτες της Εταιρείας.

- Τον Εσωτερικό Έλεγχο, που διενεργείται τακτικά (ανά τρίμηνο) και κατά περίπτωση (ad hoc) αποπερατωμένου εκάστοτε με την έκδοση Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου που υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου.

Για την εξυπηρέτηση του εταιρικού σκοπού και τον εντοπισμό εσωτερικών και εξωτερικών κινδύνων που δύναται να διακινδυνεύσουν την εταιρική λειτουργία ή τα εταιρικά αποτελέσματα, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί κατά διαστήματα όλες τις ληφθείσες πληροφορίες από την Επιτροπή Ελέγχου, από τούς μηχανισμούς Εσωτερικού Ελέγχου και από τα Διευθυντικά Στελέχη της Διοίκησης.

Διαχείριση κινδύνων

Η διαχείριση κινδύνων είναι μία συνεχής και εξελισσόμενη διεργασία, η οποία διατρέχει την εσωτερική οργάνωση της Εταιρείας. Οι βασικές αρχές και οι στόχοι αυτής της διαχείρισης περιγράφονται στην Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων που αποτυπώνεται στο Εγχειρίδιο Διαχείρισης Κινδύνων.

Οι βασικοί στόχοι της Πολιτικής αυτής είναι να:

- Προσδιορίσει και να περιγράψει, τις αρχές, τις πολιτικές και τις διαδικασίες στις οποίες βασιζόμενη η Εταιρεία διαχειρίζεται κάθε τύπο κινδύνου που ενσωματώνεται στις δραστηριότητές της.
- Ελαχιστοποιήσει τις απώλειες που σχετίζονται με τους διαφορετικούς τύπους κινδύνων και να προστατέψει την Εταιρεία από οικονομικές ζημιές και ενδεχόμενη βλάβη της φήμης της.
- Εγκαταστήσει ένα δυνατό και αποτελεσματικό εσωτερικό περιβάλλον ελέγχου όσον αφορά στην Διαχείριση Κινδύνων της Εταιρείας. Επιπλέον παρέχει τη δυνατότητα στις γραμμές επιχειρηματικής δραστηριοποίησης της Εταιρείας να επιτύχουν τους στόχους απόδοσής τους και ταυτόχρονα να υποστηρίξουν την συνεχή βελτίωση της Διαχείρισης Κινδύνων

Επιπροσθέτως, στα πλαίσια της διαφάνειας και της επιτυχούς αντιμετώπισης των επιχειρηματικών κινδύνων, διευκολύνεται η διαρκής πρόσβαση του διοικητικού προσωπικού στα ανώτατα διοικητικά στελέχη. Τούτο δίνει τη δυνατότητα για συναντίληψη έναντι των κινδύνων για την έγκαιρη και οργανωμένη αντιμετώπισή τους καθώς και για τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν.

iii. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά το Άρθρο 10 παρ.1 στοιχεία γ), δ), στ), η) και θ) της Οδηγίας 2004/25/EK

- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK:

A- Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, με άμεση συμμετοχή, με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31/12/2015 είναι η ακόλουθη:

Ajolico Trading Limited	95,24%
-------------------------	--------

B- Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, με έμμεση συμμετοχή, με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31/12/2015 είναι η ακόλουθη:

Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς	36,52%
----------------------------------	--------

Ελένη Χαλικιά	31,74%
---------------	--------

Παναγιώτα Χαλικιά	31,74%
-------------------	--------

- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, δε υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, η τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από την Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920. Ο διορισμός των μελών του ΔΣ γίνεται από την Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, η έκδοση νέων μετοχών υπόκειται στις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης και στα οριζόμενα στην παράγραφο 1β του άρθρου 13 και στο άρθρο 7β του Κ.Ν. 2190/1920. Η διάθεση μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με την μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης, υπόκεινται στην απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και στα οριζόμενα στην παράγραφο 13 του άρθρου 13 του Κ.Ν.2190/1920.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Το Δ.Σ. διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι ενημερώνονται 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. Αναλυτικότερα σχετικά με την προετοιμασία της Γ.Σ σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3884/2010, η Εταιρεία αναρτά στον ιστότοπο της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική γλώσσα, πληροφορίες σχετικά με:

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, - τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν, - τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,
- την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη της συνέλευσης, συμπεριλαμβανομένων σχεδίων των αποφάσεων προς συζήτηση και ψήφιση, αλλά και τυχόν συνοδευτικών εγγράφων,
- τον προτεινόμενο κατάλογο υποψήφιων μελών του Δ.Σ. και τα βιογραφικά τους (εφόσον υπάρχει θέμα εκλογής μελών), και
- το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.

ί. Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας, ο Γενικός Διευθυντής και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Δ.Σ. παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων που τίθενται προς συζήτηση και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι.

ii. Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.

iii. Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τις προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας.

iv. Περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθίσταται διαθέσιμη στον ιστότοπο της εταιρείας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μεταφρασμένη στην αγγλική.

v. Στη Γ.Σ. της Εταιρείας δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που εμφανίζεται με την ιδιότητα αυτή στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας. Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει την δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο εφόσον το επιθυμεί. Κατά τα λοιπά η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 28^α)

v. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του

Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Δ.Σ.

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από πέντε (5) έως έντεκα (11) συμβούλους σύμφωνα με το καταστατικό της. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έχει ως εξής :

- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ – Πρόεδρος ΔΣ –Εκτελεστικό Μέλος
- Παναγιώτα Χαλικιά του Μιχαήλ –Αντιπρόεδρος ΔΣ – Εκτελεστικό Μέλος
- Μάριος Αποστολίνης του Αποστόλου – Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Γεωργόπουλος του Ιωάννη – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Κοντογιώγης του Δημητρίου – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Νικόλαος Ζερδές του Ιωάννη – Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Μιχαήλ Σαπουντζόγλου του Δημητρίου – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι διαδικασίες που αφορούν την αναπλήρωση ή αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις διαδικασίες συγκρότησης και λήψης αποφάσεων περιλαμβάνονται αναλυτικά στο καταστατικό της Εταιρείας και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Πρώτιστη υποχρέωση και καθήκον των μελών του Δ.Σ. είναι η διαρκής επιδίωξη της ενίσχυσης της μακροχρόνιας αξίας της Εταιρείας, η προάσπιση του γενικού εταιρικού συμφέροντος καθώς και η εφαρμογή και τήρηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει συνταχθεί για την υποστήριξη των παραπάνω σκοπών.

Το Δ.Σ. αποτελείται από εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη. Η ιδιότητα των μελών του Δ.Σ. ως εκτελεστικών ή μη ορίζεται από το Δ.Σ. και επικυρώνεται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Εκτελεστικά Μέλη θεωρούνται αυτά που ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας, και περιλαμβάνουν τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και τα Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας και, ενώ Μη Εκτελεστικά τα επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων, μέσω της συμμετοχής τους στο ΔΣ. Τα Μη Εκτελεστικά μέλη αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το ένα τρίτο των μελών του ΔΣ. Μεταξύ των Μη Εκτελεστικών μελών τουλάχιστον δύο είναι Ανεξάρτητα Μέλη τα οποία ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων κατά τη διάρκεια της θητείας τους δεν κατέχουν μετοχές σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και δεν θα πρέπει να έχουν σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία.

Το ΔΣ καθορίζει και ελέγχει την ύπαρξη ή μη σχέσης εξάρτησης των υποψηφίων ανεξάρτητων μελών προτού προτείνει την εκλογή τους από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Δ.Σ.

Επιτροπή Ελέγχου Η Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τρία Μη Εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα οποία έχουν αποδεδειγμένη και επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου έχει ως εξής :

- Μιχάλης Σαπουντζόγλου- Πρόεδρος , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Νικόλαος Ζερδές - Γραμματέας ,μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Γεώργιος Γεωργόπουλος –Μέλος , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επιφορτισμένη με την παρακολούθηση των διαδικασιών της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση ύστερα από πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου. Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι ακόλουθες (ενδεικτικά):

- η παρακολούθηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,

- η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και η παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας
- η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- Η αξιολόγηση των ενεργειών της Διοίκησης αναφορικά με την τήρηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και την τήρηση των κανόνων για τον εντοπισμό και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της η Επιτροπή Ελέγχου έχει το δικαίωμα της ελεύθερης επικοινωνίας με τη Διοίκηση, τους Εσωτερικούς και Εξωτερικούς Ελεγκτές ώστε να ερευνά κάθε θέμα που περιέρχεται στην αντίληψη της, έχοντας ελεύθερη πρόσβαση σε όλα τα βιβλία και στοιχεία, εγκαταστάσεις και προσωπικό της εταιρείας.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή, είναι επιφορτισμένη με τα καθήκοντα του σχεδιασμού της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας στα πλαίσια των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, προς τους οποίους και εισηγείται επί των θεμάτων της επενδυτικής πολιτικής, και της τήρησης των διατάξεων του καταστατικού και της Εφαρμοστέας Νομοθεσίας ως και των κανονιστικών αποφάσεων και συστάσεων των αρμοδίων αρχών που ρυθμίζουν την επενδυτική δραστηριότητα της εταιρίας.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 3 μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο ορίζει το Πρόεδρο και τον Γραμματέα αυτής. Τα μέλη της είναι εξειδικευμένοι επιστήμονες, και επιλέγονται σύμφωνα με τους εφαρμοζόμενους κανόνες , αποφάσεις και οδηγίες της εποπτεύουσας αρχής,.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής έχει ως εξής:

- Μάριος Αποστολίνας – Πρόεδρος – Διευθύνων Σύμβουλος- Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς – Γραμματέας – Πρόεδρος ΔΣ – Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Παναγιώτα Χαλικιά – Μέλος – Αντιπρόεδρος ΔΣ – Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών

Έργο της Επιτροπής Αποδοχών είναι η επεξεργασία και η εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας , που προορίζεται και εφαρμόζεται για τον καθορισμό των συνολικών αποδοχών των Στελεχών πού αποτελούν την Ανώτατη

Διοίκηση της , καθώς και εκείνους στους οποίους έχει ανατεθεί η Ανάλυση Επενδυτικού Κινδύνου αλλά και λειτουργιών Ελέγχου, Διοίκησης, Μάρκετινγκ, Ανθρώπινου Δυναμικού και Πωλήσεων, είτε είναι Μέλη Εκτελεστικά ή Μη Εκτελεστικά, προορισμένα όμως να ασκήσουν επιρροή ή διοίκηση ή μετέχοντα στη λήψη αποφάσεων για την ανάληψη επενδυτικού κινδύνου, ιδίως όταν οι συνολικές αμοιβές τους είναι ίδιες ή όμοιες με αυτές των Στελεχών Ανωτάτης Διοίκησης, γνωστοποιημένα δεόντως στην Εποπτική Αρχή.

Η σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών έχει ως εξής:

- Γεώργιος Κοντογιώργης – Πρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Μιχάλης Σαπουντζόγλου- Γραμματέας , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Γεώργιος Γεωργόπουλος –Μέλος , ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα , 31 Μαρτίου 2016

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ Ρ594816**



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**», που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων 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 παρουσίασης των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2015, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43α (παρ.3δ) του κ.ν. 2190/1920.

β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α (παρ.3α) και 37 του κ.ν. 2190/1920.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2016
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



ΠραϊσογουτερχαουςΚουπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



**ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ
ΧΡΗΣΗΣ**

ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31/12/2015	31/12/2014
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	54.413.000	50.969.574
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	13.500	15.500
		<u>54.426.500</u>	<u>50.985.074</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	81.347	100.994
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	8	4.228.077	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	20.779.037	20.673.508
		<u>25.088.461</u>	<u>20.774.502</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>79.514.962</u>	<u>71.759.576</u>
<u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	31.500.000	31.500.000
Λοιπά αποθεματικά		758.445	435.130
Κέρδη εις νέον		16.049.565	8.267.469
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>48.308.008</u>	<u>40.202.599</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους		5.432	5.432
Δανειακές υποχρεώσεις	11	30.063.602	30.595.952
Εγγυήσεις	12	38.909	38.689
		<u>30.107.943</u>	<u>30.640.073</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	316.039	323.615
Δανειακές υποχρεώσεις	12	627.136	436.306
Εγγυήσεις		115.000	115.000
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	14	40.836	41.984
		<u>1.099.011</u>	<u>916.905</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>31.206.954</u>	<u>31.556.976</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>79.514.962</u>	<u>71.759.576</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	31/12/2015	31/12/2014
Έσοδα από μισθώματα	15	4.406.395	3.728.270
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	2.596.578	-312.961
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	-258.534	-200.751
Μικτά Κέρδη		6.744.439	3.214.558
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	-68.873	-125.988
Λοιπά έξοδα	18	-180.134	-171.736
Λειτουργικά κέρδη		6.495.432	2.916.834
Συναλλαγματικές διαφορές		2.103.446	2.100.343
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	174.071	451.180
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-500.269	-578.033
Κέρδη προ φόρων		8.272.680	4.890.324
Φόροι	20	-81.000	-85.762
Καθαρά κέρδη χρήσης		8.191.680	4.804.562
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Ποσά που ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Ζημίες από αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		-86.269	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		8.105.409	4.804.562
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	21	26	15
- Βασικά και Προσαρμοσμένα			

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό διαθέσιμων προς πώληση επενδύσεων	Κέρδη εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	31.500.000	194.902	0	3.703.135	35.398.037
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	0	4.804.562	4.804.562
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	0	0	0	4.804.562	4.804.562
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	240.228	0	-240.228	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	31.500.000	435.130	0	8.267.469	40.202.599
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	31.500.000	435.130	0	8.267.469	40.202.599
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	0	8.191.680	8.191.680
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	-86.269	0	-86.269
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	0	0	-86.269	8.191.680	8.105.409
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		409.584		-409.584	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	31.500.000	844.714	-86.269	16.049.565	48.308.008

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	<u>01/01/2015</u> <u>31/12/2015</u>	<u>01/01/2014</u> <u>31/12/2014</u>
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		8.272.680	4.890.324
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:			
Έσοδα από τόκους	19	-174.071	-451.180
Έξοδα για τόκους	19	500.269	578.033
Συναλλαγματικές διαφορές		-2.103.446	-2.100.343
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	-2.596.578	312.961
Αποσβέσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων		2.000	2.372
		3.900.854	3.232.166
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-67.641	-53.607
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		-37.019	213.470
		3.796.194	3.392.029
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Καταβληθέντες φόροι		-82.148	-91.867
Καταβληθέντες τόκοι		-509.463	-592.620
		3.204.582	2.707.542
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	-825.000	-5.110.000
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	5	-21.848	-66.535
Αγορά χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	8	-4.243.273	0
Τόκοι εισπραχθέντες		219.948	412.776
		-4.870.174	-4.763.759
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)			
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	11	-332.325	-283.500
		-332.325	-283.500
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)			
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		<u>-1.997.917</u>	<u>-2.339.717</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		20.673.508	20.912.882
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα		2.103.446	2.100.343
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		<u>20.779.037</u>	<u>20.673.508</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας**» (η «Εταιρεία») έχουν καταρτιστεί για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015.

Η Εταιρεία, είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 22.03.2013, μετά από άδεια λειτουργίας που έλαβε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την αριθ. 5/604/06.12.2011 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 31 Μαρτίου 2016.

Στην Εταιρεία συμμετέχει (άμεσα και έμμεσα) κατά 100% η εταιρεία «AJOLICO TRADING LIMITED» (αριθμός εγγραφής 284633), η οποία εδρεύει στη Λευκωσία της Κύπρου.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση «σε εύλογη αξία».

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από

τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 4).

2.1.1 Ανακατατάξεις κονδυλίων

Κατά την κλειόμενη χρήση για λόγους συγκρισιμότητας έγιναν ορισμένες ανακατατάξεις κονδυλίων της προηγούμενης χρήσης.

Αναλυτικότερα:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	Σημ.	Συγκριτικά στοιχεία 2014	Δημοσιευμένα στοιχεία 2014	Προσαρμογές
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Λοιπά Αποθεματικά		435.130	0	435.130
Κέρδη εις νέο		8.267.469	8.702.599	-435.130
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		40.202.599	40.202.599	0

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	Σημ.	Συγκριτικά στοιχεία 2014	Δημοσιευμένα στοιχεία 2014	Προσαρμογές
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εγγυήσεις	12	38.689	0	38.689
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	323.615	124.877	198.738
Εγγυήσεις	12	115.000	153.689	-38.689
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	14	41.984	240.722	-198.738
Σύνολο υποχρεώσεων		31.556.976	31.556.976	0

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	Σημ.	Συγκριτικά στοιχεία 2014	Δημοσιευμένα στοιχεία 2014	Προσαρμογές
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	-200.751	-38.777	-161.974
Μικτά Κέρδη		3.214.558	3.376.532	-161.974
Αποσβέσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων		0	-2.372	2.372
Λοιπά έξοδα	18	-171.736	-167.885	-3.851
Λειτουργικά Κέρδη		2.916.834	3.080.287	-163.453
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	451.180	0	451.180
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-578.033	0	-578.033
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)		0	-128.332	-128.332
Κέρδη προ φόρων		4.890.324	5.052.298	-161.974
Φόροι	20	-85.762	-247.736	161.974
Καθαρά κέρδη χρήσης		4.804.562	4.804.562	0

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Σημ.	Συγκριτικά στοιχεία 2014	Δημοσιευμένα στοιχεία 2014	Προσαρμογές
Τακτικό Αποθεματικό		435.130	0	435.130
Κέρδη εις νέο		8.267.469	8.702.599	-435.130
Σύνολο υποχρεώσεων		40.202.599	40.202.599	0

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		Συγκριτικά στοιχεία 2014	Δημοσιευμένα στοιχεία 2014	Προσαρμογές
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων		4.890.324	5.052.298	-161.974
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:				
Έξοδα για τόκους	19	578.033	579.512	-1.479

Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης

Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-53.607	-91.003	37.396
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων πλην τραπεζών	213.470	197.247	16.223
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.392.029	3.501.863	-109.834
Καταβληθέντες φόροι	-91.867	-311.318	219.451
Καταβληθέντες τόκοι	592.620	-475.532	-117.088
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.707.542	2.715.013	-7.471
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Τόκοι εισπραχθέντες	412.776	405.305	7.471
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-4.763.759	-4.771.230	7.471
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-2.339.717	-2.339.717	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	20.912.882	20.912.882	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	20.673.508	20.673.508	0

2.1.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές»

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από την κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάση του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με

εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις

οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε ορισμένα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

2.2 Συνέχιση δραστηριότητας

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας τα ακόλουθα:

Το 2015 αποτέλεσε έτος σημαντικών εξελίξεων σε χρηματοοικονομικό επίπεδο στην Ελλάδα. Τα βασικά χαρακτηριστικά αυτών συνοψίζονται στις δύο εκλογικές αναμετρήσεις και ένα δημοψήφισμα, στις παρατεταμένες αλλά και τεταμένες διαπραγματεύσεις με τους «Εταίρους» της Ε.Ε. και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο που σαν επιστέγασμα είχαν την

υπογραφή και εφαρμογή του 3^{ου} Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής – Μνημόνιο, συνοδευόμενο από την τραπεζική αργία, την επιβολή περιορισμών ανάληψης και μεταφοράς κεφαλαίων-capital controls και την 3^η ανακεφαλαιοποίηση των τεσσάρων ελληνικών συστημικών τραπεζών.

Το ΑΕΠ παρέμεινε στα ίδια περίπου επίπεδα με πέρυσι στα Ευρώ 178 δις, με απουσία άμεσων επενδύσεων, με επιμονή του υψηλού ποσοστού ανεργίας στα επίπεδα του 25% έως 26% που προκύπτει από την επίσημη καταγραφή, με αύξηση της συνολικής φορολογίας αλλά αμετάβλητο τον ήδη υψηλό ΕΝΦΙΑ , και αύξηση των Μη Εξυπηρετούμενων Δάνειων – NPLs (συνολικά στα +100 δις Ευρώ περίπου). Κυρίαρχα χαρακτηριστικά της οικονομίας είναι η αβεβαιότητα και η διάχυση των δεικτών ασφυξίας σε όλους τους τομείς της.

Οι εξελίξεις αυτές δεν επηρέασαν αρνητικά το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ούτε και τις αποδόσεις αυτού, λόγω της πιστής εφαρμογής όλων των ποιοτικών κριτηρίων που έχει θέσει η Διοίκηση, τόσο την επιλογή των επενδυτικών ακινήτων όσο και των μισθωτών αυτών, και με πρόσθετη έμφαση την διαχείριση μελλοντικών κινδύνων. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

2.3. Λογιστικές Αρχές

2.3.1 Λειτουργικοί Τομείς

Οι τομείς παρουσιάζονται με τρόπο που να είναι σύμφωνος με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον επικεφαλής της λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο επικεφαλής λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων, που είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων, είναι η Διοίκηση, η οποία λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις της Εταιρείας.

2.3.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας παρουσιάζονται σε **ευρώ (€)** που είναι και το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση της συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την

επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή όπως αυτές εκδίδονται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (εφεξής «Ε.Κ.Τ.»). Τα συναλλαγματικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδημάτος.

2.3.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή ανατίμηση του κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και ιδιόκτητα κτήρια. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και τα κόστη δανεισμού. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες ορκωτούς εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα, και να αποτιμώνται στην «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα

έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του. Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση εφόσον πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.3.4 Δαπάνες δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληρεί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Μέχρι και την κλεισμένη χρήση η Εταιρεία δεν διαθέτει ακίνητα υπό κατασκευή ή υπό ανάπτυξη, και ως εκ τούτου δεν συντρέχει λόγος προσαύξησης του κόστους κτήσεως τους με χρηματοοικονομικές δαπάνες.

Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.3.5 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων. Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 4–7 έτη

Μεταφορικά μέσα: 10 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του. (σημ.2.3.7)

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.3.6 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία μισθώνει την εγκατάσταση της έδρας της.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει συνάψει, ως μισθωτής, χρηματοδοτική μίσθωση.

β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

(i) Λειτουργική μίσθωση - Η Εταιρεία εκμισθώνει όλα τα ιδιόκτητα ακίνητα της με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση οικονομικής θέσης (Σημείωση 5). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει συνάψει, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτική μίσθωση.

2.3.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή. Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς κατέχει ενσώματες ακινητοποιήσεις.

2.3.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των

εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.3.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις υψηλής ρευστοποίησης διάρκειας κυρίως έως τρεις μήνες.

2.3.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες: δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκε η επένδυση. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση.

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (σημειώσεις 7 και 9).

(β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις λοιπές κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εφόσον δεν λήγουν ή η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς.

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής. Οι επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία. Τα δάνεια και

απαιτήσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, νομισματικών και μη, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Όταν τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία πωλούνται ή απομειώνονται, οι συσσωρευμένες μεταβολές της εύλογης αξίας που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια, μεταφέρονται στα αποτελέσματα.

Τα έσοδα από τόκους από τις επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση που υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ως μέρος των χρηματοοικονομικών εσόδων.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι απομειωμένο και έχουν πραγματοποιηθεί ζημιές απομείωσης, αν και μόνο αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης σαν αποτέλεσμα ενός ή περισσότερων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου (‘ζημιογόνο γεγονός’) και αυτό το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση στις μελλοντικές ταμειακές ροές του

χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και η επίδραση αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Ενδείξεις απομείωσης μπορεί να αποτελούν τα εξής γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσκολία του χρεώστη ή ομάδας χρεωστών, καθυστέρηση ή διακοπή πληρωμής τόκων και δόσεων, πιθανότητα χρεοκοπίας ή άλλης χρηματοοικονομικής αναδιοργάνωσης και παρατηρήσιμα στοιχεία που δείχνουν μετρήσιμη μείωση στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι υπάρχει ζημιά απομείωσης που αφορά δάνεια και απαιτήσεις, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρώντας μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων μειώνεται με το ποσό της ζημιάς απομείωσης και η ζημιά καταχωρείται στα αποτελέσματα. Αν ένα δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το επιτόκιο προεξόφλησης για την επιμέτρηση της ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον αποτελεσματικό επιτόκιο όπως προσδιορίστηκε από τη σύμβαση.

Αν σε επόμενη περίοδο, το ποσό της απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης (π.χ. βελτίωση της πιστοληπτικής διαβάθμισης του χρεώστη), η αναστροφή της αναγνωρισμένης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

(β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Για τις επενδύσεις σε ομόλογα, εφόσον υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, η συσσωρευμένη ζημιά – που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον τις ζημιές απομείωσης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως ως έξοδο στα αποτελέσματα – μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα. Αν, σε μεταγενέστερη περίοδο, η εύλογη αξία ενός ομολόγου διαθέσιμου προς πώληση αυξηθεί και η αύξηση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη σε μεταγενέστερη περίοδο από την καταχώρηση της ζημιάς

απομείωσης στα αποτελέσματα, τότε η ζημιά απομείωσης μπορεί να αναστραφεί μέσω των αποτελεσμάτων.

2.3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.3.12 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών αφορά στη νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφόσον αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί.

2.3.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.3.14 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων ως χρηματοοικονομικό κόστος κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς .

2.3.15 Τρέχουσα φορολογία

Ο τρέχον φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς νόμους. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ως ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσυζητημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

2.3.16 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή. Η Διοίκηση της εταιρείας σε συνδυασμό με τον νομικό σύμβουλο της δε θεωρεί ότι στον παρόν στάδιο συντρέχει λόγος διενέργειας οποιαδήποτε πρόβλεψης.

2.3.17 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί.

2.3.18 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.3.19 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως τον κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος επιτοκίου), τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από τα χρηματικά διαθέσιμα και χρεωστικό τίτλο σε Δολάρια ΗΠΑ. Την 31.12.2015 και 31.12.2014 οι τραπεζικές καταθέσεις και ο χρεωστικός τίτλος σε Δολάρια ΗΠΑ ανήλθαν σε \$ 23.531.727 (€ 21.614.519) και σε \$ 21.450.943 (€ 17.669.640) αντίστοιχα. Οι θετικές συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2015 και την 31.12.2014 ανήλθαν σε € 2.103.446 και σε € 2.100.343 αντίστοιχα, και αύξησαν τα αποτελέσματα μετά φόρων κατά +35% και +78% αντίστοιχα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2015 εάν το Ευρώ ήταν πιο ισχυρό/αδύναμο σε σχέση με το Δολάριο ΗΠΑ κατά 5%, τα αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 1.029 χιλιάδες / € 1.138 χιλιάδες (2014: € 841 χιλιάδες / € 884 χιλιάδες).

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής τιμών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω των μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Το δάνειο της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Επιπρόσθετα, οι χρεωστικοί τίτλοι σταθερού επιτοκίου εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο μεταβολών της εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2015, εάν το μέσο επιτόκιο δανεισμού ήταν κατά 50 μονάδες βάσης υψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις υπόλοιπες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, τα αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης θα ήταν υψηλότερα/χαμηλότερα κατά € 4 χιλιάδες, δηλ. +/- 0,70% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού, (2014: € 23 χιλιάδες, δηλ. +/- 0,81% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού), ως αποτέλεσμα του υψηλότερου/χαμηλότερου εξόδου τόκου που θα προέκυπτε από το δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου. Τα λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων θα ήταν χαμηλότερα/υψηλότερα κατά € 45 χιλιάδες (2014: δεν υφίστανται) κυρίως λόγω της μείωσης/αύξησης της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων σταθερού επιτοκίου που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και τους χρεωστικούς τίτλους. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεδομένου ότι το 85% των εσόδων της Εταιρείας προέρχονται από λειτουργική μίσθωση καταστημάτων της Alpha Bank τα οποία είναι συνδεδεμένα για την εξόφληση των χρεολυσίων του ομολογιακού δανείου από το ίδιο τραπεζικό ίδρυμα, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να υποστεί ζημιές από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

Η συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago, στην οποία η Εταιρεία διατηρεί την πλειονότητα των ταμειακών της διαθεσίμων, διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 12,2% και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των Προτιμητέων Προμηθευτών της FDIC. Ως εκ τούτου η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να υποστεί ζημιές επί των καταθέσεών της.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014:

Αξιολόγηση (ποσά σε € χιλ.)	Ταμειακά Διαθέσιμα		Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση		Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Aaa	-	-	3.573	-	-	-
Caa1	-	19.750	-	-	-	46
Caa2	-	-	655	-	-	-
Caa3	1.702	-	-	-	-	-
Μη αξιολογηθέντα	19.077	924	-	-	81	55

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Το σύνολο των υποχρεώσεων είναι πληρωτέο εντός δωδεκαμήνου από τη λήξη της χρήσης, ενώ οι λήξεις του μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας εμφανίζονται στη σημείωση 11.

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση, επιτυγχάνοντας μείωση του κόστους κεφαλαίου. Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται ως εξής:

Συνολικός δανεισμός προς συνολικά στοιχεία ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. , επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της. Ο δείκτης μόχλευσης (debt ratio) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανήλθε σε 39%. (2014: 44%).

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2015:

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	-	-	29.163.498
Σύνολο	-	-	29.163.498

Η εύλογη αξία έχει υπολογισθεί βάσει χρηματοροών οι οποίες έχουν προεξοφληθεί χρησιμοποιώντας ένα επιτόκιο σύμφωνο με τα τρέχοντα κυμαινόμενα επιτόκια.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2015, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, του βραχυπρόθεσμου δανεισμού, των εγγυήσεων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική χρήση έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Ορκωτών Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίες (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτήν των ταμειακών ροών.

β) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας».

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή πρόσφατων τιμών, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάση των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Κατά την 31/12/2015	Κατά την 31/12/2014
Υπόλοιπα έναρξης χρήσης	50.969.574	46.106.000
Αγορές ακινήτων επένδυσης	825.000	5.110.000
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	21.848	66.535
Καθαρό κέρδος /(ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	2.596.578	-312.961
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	54.413.000	50.969.574

Η Εταιρεία σαν ΑΕΕΑΠ διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο:

α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας από Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές **β)** απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές **γ)** απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Ως εκ τούτου, το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή ακόμα και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2015 από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Ορκωτών Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών. Από την εν λόγω εκτίμηση προέκυψε Κέρδος αποτίμησης € 2.596.578 που ενσωματώθηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Στην παρούσα εκτίμηση, τα ακίνητα εκτιμήθηκαν με τις μεθόδους και τις σταθμίσεις που αναφέρονται παρακάτω:

- των συγκριτικών στοιχείων από στοιχεία της κτηματαγοράς (10%), και
- των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) (90%)

Βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) έχουν ως εξής:

Ελάχιστη (προκαθορισμένη) αύξηση μισθωμάτων –σταθμισμένη για όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου	0%-3,5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔTK+1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος (exit yield)	7,00% έως 10,50%
Επιτόκιο προεξόφλησης	9,50%-12,50%

Επί των επενδυμένων ακινήτων της Εταιρείας υφίσταται υποθήκη € 31.500.000, ήτοι 100% έναντι δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων **Επιπέδου 3** (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές).

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-1,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €700 χιλιάδες χαμηλότερη ή €300 χιλιάδες υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν το μίσθωμα αγοράς που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-2,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €274 χιλιάδες υψηλότερη ή €673 χιλιάδες χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Η Εταιρεία έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων με βάση τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 22 του Ν.4141/2013 και της αριθ. 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<u>Αξία κτήσης</u>			
Κατά την 31/12/2014	20.000	7.873	27.873
Κατά την 31/12/2015	20.000	7.873	27.873
<u>Σωρευμένες αποσβέσεις</u>			
Κατά την 31/12/2014	4.500	7.873	12.373
Αποσβέσεις	2.000	0	2.000
Κατά την 31/12/2015	6.500	7.873	14.373
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>			
Κατά την 31/12/2015	13.500	0	13.500

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	78.080	1.118
Λοιπές απαιτήσεις	3.267	99.876
Σύνολο	81.347	100.994
Μη Ληξιπρόθεσμες	38.604	100.994
Ληξιπρόθεσμες πλέον 90 ημερών	42.743	0

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 31.12.2015. Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31.12.2014 περιλαμβάνουν δεδουλευμένους τόκους καταθέσεων ποσού € 45.876 και απαίτηση για εγγυητική συμμετοχής σε διαγωνισμό ποσού € 54.000.

Συγκέντρωση σε πελάτες : Ο μισθωτής της Εταιρείας Alpha Bank αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα. Για την οικονομική χρήση που έληξε την 31.12.2015 τα έσοδα που προέρχονται από μισθωμένα ακίνητα από την Alpha Bank ανέρχονται σε € 3.782.821, ήτοι το 85% των συνολικών μισθωμάτων και είναι εξασφαλισμένα για τα επόμενα 12 έτη (Σημείωση 15).

8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Χρεωστικοί τίτλοι σε €	1.736.133	0
Χρεωστικοί τίτλοι σε USD	2.491.944	0
Σύνολο	4.228.077	0

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν εισηγμένα ομόλογα υπερεθνικών οργανισμών αξίας € 3.573.072 και εισηγμένο εταιρικό ομόλογο αξίας € 655.005.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Ταμείο	181	628
Καταθέσεις όψεως σε €	1.656.281	603.240
Καταθέσεις προθεσμίας σε €	0	2.400.000
Καταθέσεις σε USD	19.122.575	17.669.640
Σύνολο	20.779.037	20.673.508

Επί τραπεζικού λογαριασμού καταθέσεων έχει συσταθεί ενέχυρο με σκοπό την ενεργοποίηση μηχανισμού ολοσχερούς παρακράτησης (cash sweep) σε περίπτωση μη τήρησης των δανειακών όρων που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου. Για την χρήση που έληξε την 31.12.2015 δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση.

10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ποσού € 31.500.000, διαιρείται σε 315.000 ονομαστικές κοινές μετοχές αξίας € 100 εκάστης και είναι αυτό που καταβλήθηκε ολοσχερώς κατά την ίδρυση της.

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές κατά την λήξη της χρήσης 31.12.2015.

11. Δανειακές υποχρεώσεις

	31/12/2015	31/12/2014
Μακροπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	30.063.602	30.595.952
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	532.350	332.325
Δεδουλευμένοι τόκοι κλειόμενης χρήσης	94.786	103.981
Σύνολο	30.690.738	31.032.258

Το χρονοδιάγραμμα του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:

Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι εντός 2016	1.025.209	436.606
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι 2017-2020	6.392.307	5.394.679
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι 2021-2027	27.796.161	31.361.955
Σύνολο	35.213.677	37.193.240

Οι πληρωμές των δόσεων γίνονται ανά τρίμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.

Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο έχουν παρασχεθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

1. Υποθήκη 100% επί του συνόλου των επενδυμένων ακινήτων συνολικής αξίας € 31.500.000
2. Ενέχυρο επί των μισθωτηρίων συμβολαίων για τον σύνολο των επενδυμένων ακινήτων που έχουν μισθωθεί στην Alpha Bank καθ' όλη τη διάρκεια
3. Εγγύηση βασικού μετόχου για την ορθή εξυπηρέτηση του δανείου και διαβεβαιώσεις μη μεταβολής της μετοχικής σύνθεσης ώστε η συμμετοχή του βασικού μετόχου να μην μειωθεί λιγότερο από 67%
4. Ρήτρα ολοσχερούς παρακράτησης των μηνιαίων μισθωμάτων σε περίπτωση μη τήρησης χρηματοοικονομικού όρου και μη αποκατάστασης του εντός 30 ημερολογιακών ημερών.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2015 με όλους τους όρους της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

12. Εγγυήσεις

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		
Εγγυήσεις ενοικίων	38.909	38.689
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		
Εγγύηση ΦΑΡΜΑΠΛΑΣΤ Α.Β.Ε.Ε.	115.000	115.000
Σύνολο	153.909	153.689

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Προμηθευτές	47.755	87.591
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	2.335	5.286
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	159.165	144.746
ΕΝΦΙΑ	74.783	53.992
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	32.000	32.000
Σύνολο	316.038	323.615

14. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Τρέχον Φόρος	40.836	41.984
Σύνολο	40.836	41.984

15. Έσοδα από μισθώματα

Το σύνολο των μισθωμάτων της κλειόμενης χρήσης προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυμένων ακινήτων της.

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι τουλάχιστον 12 έτη.

Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο 0%- 1% καθώς και με 3,5% (κατ'ελάχιστον) ετησίως για το χαρτοφυλάκιο της Alpha Bank.

Δεν υπάρχουν μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015. Τα έσοδα από μισθώματα της εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα- μη ακυρώσιμα μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, συμπεριλαμβανομένων των συμβατικών αναπροσαρμογών έχουν ως εξής:

Ενοίκια εντός του 2016	3.915.220
Ενοίκια 2017-2021	21.730.065
Ενοίκια 2021-2027	31.524.603
Σύνολο	57.169.888

16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις	31/12/2015	31/12/2014
σε ακίνητα		
Αμοιβές Εκτιμητών	23.703	20.315
Ασφάλιστρα	10.517	5.115
Συντηρήσεις - Κοινόχρηστα	15.138	6.449
Λοιποί Φόροι - Τέλη	19.375	3.148
Λοιπά Έξοδα	2.845	3.750
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων - ΕΝΦΙΑ	186.959	161.974
Σύνολο	258.537	200.751

17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	31/12/2015	31/12/2014
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	56.158	100.816
Εργοδοτικές εισφορές	12.715	25.172
Σύνολο	68.873	125.988

Η Εταιρεία απασχολούσε 4 εργαζόμενους την 31/12/2015.

18. Λοιπά έξοδα

	31/12/2015	31/12/2014
Αμοιβές τρίτων	94.561	79.126
Ενοίκια	15.770	14.264
Φόροι- Τέλη	34.843	41.475
Διάφορα έξοδα	34.961	36.871
Σύνολο	180.135	171.736

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	31/12/2015	31/12/2014
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	500.269	578.033
Πιστωτικοί τόκοι καταθέσεων	-174.071	-451.180
Καθαρή Χρηματοοικονομική επιβάρυνση	326.198	126.853

20. Φόροι

	31/12/2015	31/12/2014
Φόρος Χρήσεως	79.999	84.762
Λοιποί Φόροι	1.000	1.000
Σύνολο	80.999	85.762

21. Κέρδη ανά μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης,

αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο Υπολογισμός των Κερδών ανά Μετοχή έχει ως ακολούθως :

2015

Κέρδη ανά Μετοχή	<u>Καθ.Κέρδη</u> Τεμάχια Μετοχών	<u>8.191.680</u> 315.000	=	26,01
------------------	-------------------------------------	-----------------------------	---	--------------

2014

Κέρδη ανά Μετοχή	<u>Καθ.Κέρδη</u> Τεμάχια Μετοχών	<u>4.804.562</u> 315.000	=	15,25
------------------	-------------------------------------	-----------------------------	---	--------------

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές. Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων η Εταιρεία δε είχε συνάψει παρόμοιες δεσμεύσεις.

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, AJOLICO TRADING LIMITED καθώς και η REPUBLIC BANK of CHICAGO, στις οποίες οι τελικοί μέτοχοι της Εταιρείας διατηρούν τον έλεγχο στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Η αποτύπωση έχει ως κάτωθι :

- AJOLICO Trading Limited, Βασικός Μέτοχος (95,24%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π..
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Μέτοχος 33,3344% AJOLICO Trading Limited , Μέτοχος 4,76% INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. , Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., Μέτοχος 33,3344% AJOLICO Trading Limited

Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Η Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση διενέργησε συναλλαγές ως εξής:

1. Με τη συνδεδεμένη τράπεζα REPUBLIC BANK OF CHICAGO με έδρα OAL BROOK στο Σικάγο ως εξής:

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Ταμειακά διαθέσιμα	19.077.419	924.726
Έσοδα από τόκους την τρέχουσα χρήση	51.467	16.542

2. Με τα Μέλη του διοικητικού συμβουλίου και τα Διευθυντικά Στελέχη ως εξής:

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Υποχρεώσεις	0	0
Απαιτήσεις	0	0
Αμοιβές Μελών ΔΣ	2.068	300
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών - Εποπτικών Οργάνων	54.090	46.001

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς καθώς και η Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου Κα.Παναγιώτα Χαλικιά προσφέρουν τις υπηρεσίες τους αμισθί και δεν λαμβάνουν καμία αποζημίωση.

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικός έλεγχος

Η Εταιρεία διανύει την 3η διαχειριστική χρήση της. Για τη χρήση αυτή έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2015. Εκτίμηση της διοίκησης είναι ότι δεν

αναμένεται να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας που επηρεάζουν ουσιωδώς την οικονομική θέση της Εταιρείας που θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη στον παρόν στάδιο.

Υποχρεώσεις που απορρέουν από τις διατάξεις του Ν.4141/2013

- ✓ Η Εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα τον Μάρτιο 2012 και ως εκ τούτου το ποσοστό συμμετοχής των επενδύσεων σε ακίνητα (68,43%) επί του συνόλου των επενδύσεων δεν έχει καλύψει τον στόχο του 80% όπως προβλέπει η κείμενη νομοθεσία. Η Εταιρεία εξετάζει συνεχώς νέες ευκαιρίες που θα τις δώσουν την ευκαιρία να καλύψει το εν λόγω ποσοστό με το χαμηλότερο δυνατό επιχειρηματικό κίνδυνο.
- ✓ Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν.4141/2013 η Εταιρεία έχει προθεσμία εντός δύο ετών από τη σύσταση της, ήτοι μέχρι την 22.03.2015, με δυνατότητα παράτασης της εν λόγω προθεσμίας για διάστημα που δεν υπερβαίνει του 12 μήνες, ήτοι μέχρι την 22.03.2016 κατόπιν σχετικής εγκριτικής απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, προκειμένου να εισάγει τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά κατά την έννοια της παρ. 10 του άρθρου 2 του Ν.3606/2007. Ως συνεπακόλουθο του Ν. 4370/2016 αρθρ.58 παρ.2 η Εταιρεία κατέθεσε νέα αίτηση επέκτασης της παράτασης εισαγωγής των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά, μέχρι την 22.03.2017.

24. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία, στα πλαίσια των υποχρεώσεών της που απορρέουν από το Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013, έχει ξεκινήσει την προετοιμασία για την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που έχουν σημαντική επίδραση σε αυτές.

Με την από 24/3/2016 Απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό 10.500 χιλιάδων ευρώ, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, με την έκδοση 2.625.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 4 ευρώ εκάστης.

Αθήνα , 31 Μαρτίου 2016

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Οικονομικός
Διευθυντής**

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Μάριος Αποστολίνης
ΑΔΤ Ρ594816**

**Γεράσιμος Ρομποτής
ΑΔΤ ΑΒ 595414**