

ΕΚΘΕΣΗ

του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» προς την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 6^{ης} Σεπτεμβρίου 2019 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 3016/2002, των παραγράφων 4.1.3.13.1 και 4.1.3.13.2 του Κανονισμού του Χ.Α. και των σχετικών διατάξεων του Ν. 4548/2018 για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με καταβολή μετρητών με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της «**BriQ Properties Α.Ε.Α.Π.**» (εφεξής η «**Εταιρεία**») κατά τη συνεδρίασή του στις 8 Αυγούστου 2019 αποφάσισε να εισηγηθεί, μεταξύ άλλων, στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που έχει συγκληθεί για την 6^η Σεπτεμβρίου 2019 (στο εξής, η «**ΓΣ**»), την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού €50.000.000,00 Ευρώ μέσω αύξησης του κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών (εφεξής η «**Αύξηση**») και την έκδοση νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών (εφεξής οι «**Νέες Μετοχές**»), με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας.

Περαιτέρω, αποφάσισε να προτείνει στην ΓΣ, τα ακόλουθα:

(α) την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας να ορίσει τη τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών (εφεξής η «**Τιμή Διάθεσης**») εντός χρονικού διαστήματος, το οποίο δεν θα υπερβαίνει το ένα έτος από την ημερομηνία λήψης της σχετικής απόφασης από τη ΓΣ, σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, να προσδιορίσει τη διάρκεια της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, να ορίσει την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, την περίοδο διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης, τη λήξη της προθεσμίας καταβολής εντός των χρονικών ορίων του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, και γενικότερα να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες και να ρυθμίσει τις λεπτομέρειες για την Αύξηση και την εισαγωγή των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής το «**Χ.Α.**»), με δικαίωμα υπεξουσιοδότησης προς οποιοδήποτε των μελών του ή υπαλλήλων της Εταιρείας.

(β) να μπορεί η Τιμή Διάθεσης να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής των υφιστάμενων μετοχών της Εταιρείας κατά τον χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης.

(γ) τυχόν διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών και της Τιμής Διάθεσης να αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «**Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο**».

(δ) να παρασχεθεί στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας, οι οποίοι θα έχουν ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης τους στην Αύξηση, η δυνατότητα να προεγγραφούν για την απόκτηση τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών, ενώ, σε περίπτωση που δεν θα καλυφθεί εξ' ολοκλήρου το ποσό της Αύξησης, παρά την άσκηση του δικαιώματος

προτίμησης και προεγγραφής, να εξουσιοδοτηθεί το Διοικητικό Συμβούλιο να διαθέσει κατά την κρίση του, κατ' άρθρο 26 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, τις όποιες αδιάθετες μετοχές.

(ε) να προβλεφθεί η δυνατότητα μερικής κάλυψης του κεφαλαίου της Αύξησης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει.

Στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 3016/2002 και των παραγράφων 4.1.3.13.1 και 4.1.3.13.2 του Κανονισμού του Χ.Α., η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία θα υποβληθεί στη ΓΣ ή σε οποιαδήποτε επαναληπτική ή μετ' αναβολή αυτής, θα αποσταλεί στο Χ.Α., προκειμένου να δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα του ταυτόχρονα με την πρόσκληση για τη σύγκληση της ΓΣ, και θα δημοσιευθεί και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.briqproperties.gr).

Περιέχει δε τις ακόλουθες πληροφορίες :

A. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΑΥΞΗΣΗ

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε αύξηση κεφαλαίου στο παρελθόν ως εκ τούτου, η περίπτωση 1(α) της παραγράφου 4.1.3.13.2 του Κανονισμού του Χ.Α. και η σχετική πρόβλεψη της διάταξης του άρθρου 9 του Ν. 3016/2002 δεν τυγχάνουν εφαρμογής.

B. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ - ΧΡΗΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ - ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το σύνολο των κεφαλαίων που θα αντληθούν από την προτεινόμενη Αύξηση, μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων απόκτησης ακινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της.

Ειδικότερα, βασικός πυλώνας του επενδυτικού της σχεδίου αλλά και της εν λόγω Αύξησης αποτελεί η αύξηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων μέσω επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος που προσφέρουν ελκυστικές αποδόσεις ή/και έχουν χαρακτηριστικά που μπορούν να αποφέρουν υπεραξία στους μετόχους. Οι τομείς επαγγελματικών ακινήτων που σκοπεύει να επικεντρωθεί η Εταιρεία για την χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων είναι οι κάτωθι:

- (i) τα κτίρια γραφείων, κυρίως στην Αττική, σε κεντρικούς οδικούς άξονες και στο κέντρο της πόλης,
- (ii) τα εμπορευματικά κέντρα (logistics) και οι αποθηκευτικοί χώροι, σε τοποθεσίες που παρουσιάζουν αυξημένη ζήτηση για υπηρεσίες διακίνησης εμπορευμάτων (πχ. Ασπρόπυργος)
- (iii) τα μεσαίου μεγέθους ξενοδοχεία σε τουριστικές κυρίως περιοχές, χωρίς να αποκλείεται επένδυση σε ξενοδοχεία στις μεγάλες πόλεις ή/και σε μεγαλύτερου μεγέθους ξενοδοχειακές μονάδες εφόσον προσφέρουν ελκυστικές αποδόσεις.

Επίσης, η Εταιρεία θα εξετάσει και επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα (καταστήματα) εφόσον παρουσιάζουν εκλυστικές αποδόσεις ή υπάρχει δυνατότητα υπεραπόδοσης λόγω χαμηλότερου τρέχοντος ενοικίου από το αγοραίο.

Η Εταιρεία στην προσπάθεια να επωφεληθεί του περιβάλλοντος σταθερότητας και της ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, και παράλληλα να εκμεταλλευτεί το γεγονός ότι ακόμη οι αποδόσεις των εγχώριων επαγγελματικών ακινήτων είναι σχετικά υψηλές, έχει εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για τον εμπλουτισμό του χαρτοφυλακίου της και

διερευνά την αγορά των ακινήτων για τον έγκαιρο εντοπισμό των κατάλληλων ακινήτων που θα ικανοποιούν τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει η επενδυτική της στρατηγική και πολιτική.

Παρότι οι συγκεκριμένες επενδύσεις δεν έχουν ακόμη προσδιορισθεί και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στην παρούσα έκθεση, η Εταιρεία προτίθεται να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες ώστε εγκαίρως να δύναται να ενημερώσει για μέρος των επενδύσεων που πρόκειται να χρηματοδοτηθούν από την Αύξηση, προκειμένου να υπάρχει ορατότητα του επενδυτικού της σχεδίου.

Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν αναμένεται να διατεθούν εντός 24 μηνών από την ολοκλήρωση της προτεινόμενης Αύξησης.

Η Εταιρεία, δεσμεύεται ως προς την παροχή των πληροφοριών που απαιτούνται κατά το χρόνο πραγματοποίησης των ανωτέρω επενδύσεων, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.3.13.2 (2), του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς για την τήρηση όλων των κανονιστικών υποχρεώσεων της που απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία.

Γ. ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΙΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας, κατά την έννοια της παραγράφου 4.1.3.13.2 (ε) του Κανονισμού του Χ.Α., αναμένεται να ανακοινώσουν τις προθέσεις τους σχετικά με τη συμμετοχή τους στην Αύξηση και τη διατήρηση ή μη του ποσοστού συμμετοχής τους έως την ολοκλήρωση της Αύξησης και για χρονικό διάστημα 6 μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών, κατά τη ΓΣ η οποία θα αποφασίσει την Αύξηση.

Δ. ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει να του παρασχεθεί η εξουσιοδότηση, κατ' άρθρο 25 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, να ορίσει εκείνο σε μεταγενέστερο της ΓΣ που θα εγκρίνει την Αύξηση χρόνο, την τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών καθώς και να προβεί σε οποιαδήποτε άλλη ενέργεια θεωρηθεί κατά Νόμο ή κρίνει το ίδιο το Διοικητικό Συμβούλιο απαραίτητη προκειμένου να ορισθεί η τιμή διάθεσης, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Η ανωτέρω εξουσιοδότηση θα ισχύει για ένα (1) έτος από την παροχή της. Προτείνεται, περαιτέρω, η τιμή διάθεσης της μετοχής να δύναται να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής της Εταιρείας, κατά το χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης.

8 Αυγούστου 2019

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ