

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

Γ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Εξωτερική άποψη του ακινήτου



Πηγή: Αυτοψία Proprius



Πηγή: Ισοσελίδα ΚΚ Architects

Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης

Εσωτερική άποψη του ακινήτου



Μερική άποψη του αθρίου και γραφείων



Κύρια είσοδος και αθρίο



Καφέινια



Όροφή αθρίου



Όροφή



Όροφή



Γραφεία



Γραφεία

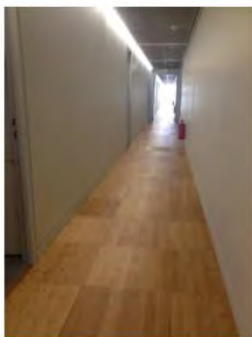


WC



Διάδρομος

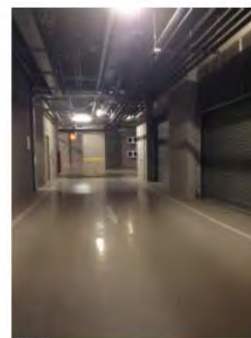
Ενδεικτική έκθεση εκτίμησης



Διάδρομος



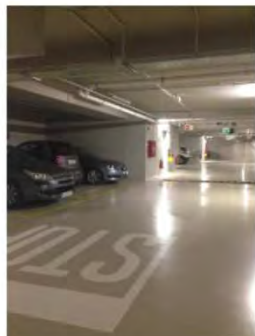
Γυμναστήριο



Αποθήκες



Parking



Parking

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 31171)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της οδού Γαργητού

Παραδοχές

ΔTK	1,25% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	441.723,29
Μισθωτική αξία	367.276,99
Απόδοση	8,25%
Κόστη διαχείρισης	0,50%
Κόστη αγοραστή	4,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,25%

σε €	01.02.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028
Μικτό μίσθωμα	441.723	447.245	452.835	458.496	464.227	470.030	479.430	489.019	498.799	508.775	518.951	529.330	539.917	550.715
Έξοδα	(2.209)	(2.236)	(2.264)	(2.292)	(2.321)	(2.350)	(2.397)	(2.445)	(2.494)	(2.544)	(2.595)	(2.647)	(2.700)	(2.754)
Καθαρό μίσθωμα	439.515	445.009	450.571	456.203	461.906	467.680	477.033	486.574	496.305	506.232	516.356	526.683	537.217	547.961
Παράγοντας χρόνου	10,565	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	4.643.569	5.108.545	5.172.402	5.237.057	5.302.520	5.368.802	5.476.178	5.585.701	5.697.415	5.811.364	5.927.591	6.046.143	6.167.065	6.290.407
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,915	0,829	0,752	0,682	0,619	0,561	0,509	0,462	0,419	0,380	0,344	0,312	0,283
Παρούσα αξία χρηματοροής	4.643.569	4.672.162	4.289.614	3.939.442	3.617.855	3.322.519	3.073.074	2.843.116	2.630.366	2.433.536	2.250.833	2.082.403	1.926.577	1.782.411

σε €	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036	01.01.2037	01.01.2038	01.01.2039
Μικτό μίσθωμα	561.729	572.964	584.423	596.112	608.034	620.194	632.598	645.250	658.155	671.318	684.745
Έξοδα	(2.809)	(2.865)	(2.922)	(2.981)	(3.040)	(3.101)	(3.163)	(3.226)	(3.291)	(3.357)	(3.424)
Καθαρό μίσθωμα	558.921	570.099	581.501	593.131	604.994	617.093	629.435	642.024	654.865	667.962	681.321
Παράγοντας χρόνου	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	12,000
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	6.416.215	6.544.539	6.675.430	6.808.939	6.945.117	7.084.020	7.225.700	7.370.214	7.517.618	7.667.971	85.783.014
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,257	0,233	0,211	0,192	0,174	0,158	0,143	0,130	0,118	0,107	0,097
Παρούσα αξία χρηματοροής	1.648.593	1.525.229	1.411.096	1.305.504	1.207.490	1.117.134	1.033.539	956.199	884.410	818.230	8.302.666

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής: Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Συνολική αξία χρηματοροών	63.717.565
Κόστη αγοραστή	2.450.676
Αξία ακινήτου	61.266.889

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 30828)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 273

Παραδοχές

ΔTK	1,25% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	140.921,80
Μισθωτική αξία	108.335,86
Απόδοση	9,35%
Κόστη διαχείρισης	0,50%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	11,60%

σε €	01.02.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028
Μικτό μίσθωμα	140.922	144.093	147.335	150.650	154.039	157.505	162.230	167.097	172.110	177.273	182.592	188.069	193.711	199.523
Απώλεια μισθώματος	-	-	(1.358)	(2.748)	(4.168)	(5.620)	(7.147)	(8.720)	(10.340)	(12.009)	(13.728)	(15.498)	(17.321)	(19.199)
Έξοδα	(705)	(720)	(730)	(740)	(749)	(759)	(775)	(792)	(809)	(826)	(844)	(863)	(882)	(902)
Καθαρό μίσθωμα	140.217	143.372	145.246	147.163	149.122	151.126	154.308	157.585	160.961	164.438	168.020	171.709	175.508	179.422
Παράγοντας χρόνου	10,513	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417
Αξία κενών χώρων	-	-	131.293	130.009	128.737	127.478	126.248	125.022	123.808	122.606	121.422	120.243	119.076	117.920
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	1.474.061	1.636.877	1.789.568	1.810.163	1.831.262	1.852.878	1.887.977	1.924.171	1.961.499	1.999.995	2.039.701	2.080.638	2.122.850	2.166.375
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,904	0,810	0,726	0,651	0,583	0,522	0,468	0,419	0,376	0,337	0,302	0,270	0,242
Παρούσα αξία χρηματοροής	1.474.061	1.480.472	1.449.898	1.314.143	1.191.273	1.080.049	985.822	900.288	822.359	751.343	686.406	627.403	573.595	524.512

σε €	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036	01.01.2037	01.01.2038	01.01.2039
Μικτό μίσθωμα	204.810	210.242	215.823	221.557	227.447	233.500	239.718	246.108	252.673	259.418	266.350
Απώλεια μισθώματος	(107.233)	(110.450)	(113.763)	(117.176)	(120.691)	(124.312)	(128.042)	(131.883)	(135.839)	(139.914)	(144.112)
Έξοδα	(488)	(499)	(510)	(522)	(534)	(546)	(558)	(571)	(584)	(598)	(611)
Καθαρό μίσθωμα	97.089	99.293	101.549	103.858	106.222	108.642	111.118	113.654	116.249	118.906	121.626
Παράγοντας χρόνου	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	11,417	-
Αξία κενών χώρων	7.778.152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.324.217
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	8.886.622	1.133.632	1.159.387	1.185.750	1.212.736	1.240.360	1.268.636	1.297.583	1.327.216	1.357.552	10.324.217
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,217	0,194	0,174	0,156	0,140	0,125	0,112	0,101	0,090	0,081	0,072
Παρούσα αξία χρηματοροής	1.927.364	220.310	201.896	185.024	169.514	155.354	142.380	130.492	119.562	109.583	746.760

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής: Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Αξία ακινήτου 17.969.864

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 90000)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου Καρελά

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,25% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	9.967.897
Απόδοση	8,00%
Κόστη διαχείρισης	0,60%
ΕΝΦΙΑ	190.257
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,00%

σε €	Prepayment	Jan 2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2027-2028
Μικτό μίσθωμα	6.690.540	5.337.809	4.442.604	10.603.938	10.842.527	11.086.484	11.335.930	11.676.007	12.026.288	10.823.659	11.148.369	11.482.820	11.827.304	12.547.587
Έξοδα συμπ. ΕΝΦΙΑ		(38.899)	(246.723)	(253.881)	(255.312)	(256.776)	(258.273)	(260.313)	(262.415)	(255.199)	(257.147)	(259.154)	(261.221)	(265.543)
Καθαρό μίσθωμα	6.690.540	5.298.910	4.195.881	10.350.058	10.587.215	10.829.708	11.077.657	11.415.694	11.763.873	10.568.460	10.891.221	11.223.666	11.566.084	12.282.045
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,940	0,858	0,782	0,713	0,651	0,593	0,541	0,493	0,450	0,410	0,374	0,341	0,284
Παρούσα αξία χρηματοροής	6.690.540	4.983.266	3.598.671	8.095.675	7.552.372	7.045.467	6.572.526	6.177.007	5.805.204	4.756.310	4.470.195	4.201.225	3.948.380	3.487.273

σε €	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	2036-2037	2037-2038	2038-2039	2039-2040	2040-2041	2042+
Μικτό μίσθωμα	12.924.015	13.311.735	13.711.087	14.122.420	14.546.093	13.818.788	14.233.352	14.660.352	15.100.163	15.553.168	16.019.763	16.500.355	16.995.366	146.726.473
Έξοδα συμπ. ΕΝΦΙΑ	(267.801)	(270.127)	(272.524)	(274.992)	(277.534)	(273.170)	(275.657)	(278.219)	(280.858)	(283.576)	(286.376)	(289.259)	(292.229)	-
Καθαρό μίσθωμα	12.656.214	13.041.608	13.438.564	13.847.428	14.268.559	13.545.618	13.957.694	14.382.133	14.819.305	15.269.592	15.733.387	16.211.096	16.703.137	146.726.473
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,259	0,236	0,215	0,196	0,179	0,163	0,149	0,136	0,124	0,113	0,103	0,094	0,086	0,078
Παρούσα αξία χρηματοροής	3.277.257	3.079.847	2.894.291	2.719.881	2.555.949	2.212.903	2.079.546	1.954.202	1.836.392	1.725.665	1.621.596	1.523.786	1.431.862	11.471.042

Αξία ακινήτου **122.824.496**

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής: Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 10012)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της οδού Θεσσαλονίκης & Χάνδρη 1

Παραδοχές

ΔTK	1,33% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	164.300
Μισθωτική αξία	171.318
Απόδοση	7,75%
Κόστη διαχείρισης	14,58%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	11,45%

σε €	01.02.2015	23.05.2015	23.05.2016	23.05.2017	23.05.2018	23.05.2019	23.05.2020	23.05.2021	23.05.2022	23.05.2023	23.05.2024	23.05.2025	23.05.2026	23.05.2027
Μικτό μίσθωμα	164.300	166.485	168.699	170.943	173.217	175.520	177.855	181.536	185.294	189.130	193.045	197.041	201.120	205.283
Έξοδα	(23.955)	(24.274)	(24.596)	(24.924)	(25.255)	(25.591)	(25.931)	(26.468)	(27.016)	(27.575)	(28.146)	(28.729)	(29.323)	(29.930)
Καθαρό μίσθωμα	140.345	142.212	144.103	146.020	147.962	149.930	151.924	155.068	158.278	161.555	164.899	168.312	171.796	175.353
Παράγοντας χρόνου	3,720	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	522.083	1.633.690	1.655.418	1.677.435	1.699.745	1.722.351	1.745.258	1.781.385	1.818.260	1.855.898	1.894.315	1.933.527	1.973.551	2.014.404
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,968	0,868	0,779	0,699	0,627	0,562	0,505	0,453	0,406	0,364	0,327	0,293	0,263
Παρούσα αξία χρηματορής	522.083	1.580.728	1.436.726	1.306.267	1.187.654	1.079.811	981.442	898.840	823.191	753.909	690.307	632.209	579.000	530.270

σε €	23.05.2028	23.05.2029	23.05.2030	23.05.2031	23.05.2032	23.05.2033	23.05.2034
Μικτό μίσθωμα	209.532	213.869	218.297	222.815	227.428	232.135	236.941
Έξοδα	(30.550)	(31.182)	(31.828)	(32.486)	(33.159)	(33.845)	(34.546)
Καθαρό μίσθωμα	178.982	182.687	186.469	190.329	194.269	198.290	202.395
Παράγοντας χρόνου	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	12,000
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	2.056.102	2.098.663	2.142.106	2.186.447	2.231.707	2.277.903	37.740.841
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,236	0,212	0,190	0,171	0,153	0,137	0,123
Παρούσα αξία χρηματορής	485.482	444.623	407.202	372.930	341.432	312.696	4.648.563

Αξία ακινήτου **20.015.365**

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής: Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 30857)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της Λεωφόρου Αθηνών 128-132

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,25% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	265.631
Μισθωτική αξία	204.356
Απόδοση	8,50%
Κόστη διαχείρισης	0,50%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,75%

σε €	01.02.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028
Μικτό μίσθωμα	265.631	271.608	277.719	283.968	290.357	296.890	305.797	314.971	324.420	334.153	344.177	354.502	365.138	376.092
Απώλεια μισθώματος	-	-	(2.561)	(5.179)	(7.856)	(10.594)	(13.472)	(16.437)	(19.491)	(22.636)	(25.876)	(29.213)	(32.650)	(36.190)
Έξοδα	(1.328)	(1.358)	(1.376)	(1.394)	(1.413)	(1.431)	(1.462)	(1.493)	(1.525)	(1.558)	(1.592)	(1.626)	(1.662)	(1.700)
Καθαρό μίσθωμα	264.303	270.250	273.783	277.395	281.088	284.865	290.863	297.041	303.405	309.959	316.710	323.663	330.825	338.202
Παράγοντας χρόνου	10,546	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456
Αξία κενών χώρων	-	-	272.426	269.762	267.124	264.511	261.957	259.414	256.896	254.401	251.945	249.499	247.077	244.678
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	2.787.249	3.096.065	3.408.964	3.447.682	3.487.358	3.528.011	3.594.173	3.662.407	3.732.789	3.805.382	3.880.266	3.957.480	4.037.108	4.119.221
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,911	0,822	0,742	0,670	0,605	0,546	0,493	0,445	0,402	0,363	0,328	0,296	0,267
Παρούσα αξία χρηματορής	2.787.249	2.819.892	2.802.719	2.559.415	2.337.579	2.135.286	1.963.630	1.806.690	1.662.673	1.530.481	1.408.724	1.297.297	1.194.943	1.100.901

σε €	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036	01.01.2037	01.01.2038	01.01.2039
Μικτό μίσθωμα	386.058	396.297	406.817	417.624	428.728	440.137	451.858	463.902	476.277	488.992	502.057
Απώλεια μισθώματος	(202.129)	(208.193)	(214.439)	(220.872)	(227.498)	(234.323)	(241.353)	(248.593)	(256.051)	(263.733)	(271.645)
Έξοδα	(920)	(941)	(962)	(984)	(1.006)	(1.029)	(1.053)	(1.077)	(1.101)	(1.126)	(1.152)
Καθαρό μίσθωμα	183.009	187.164	191.416	195.769	200.224	204.785	209.453	214.232	219.125	224.133	229.260
Παράγοντας χρόνου	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	-
Αξία κενών χώρων	16.139.285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.422.245
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	18.235.895	2.144.203	2.192.918	2.242.783	2.293.825	2.346.073	2.399.557	2.454.308	2.510.357	2.567.736	2.622.245
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,241	0,218	0,197	0,178	0,160	0,145	0,131	0,118	0,107	0,096	0,087
Παρούσα αξία χρηματορής	4.399.416	467.079	431.323	398.312	367.732	339.601	313.628	289.647	267.430	246.991	1.860.598

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής: Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Αξία ακινήτου **36.789.236**

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 70745)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της Πλατείας Αριστοτέλους 6

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,25% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	116.738
Μισθωτική αξία	81.784
Απόδοση	7,25%
Κόστη διαχείρισης	0,50%
ΕΝΦΙΑ	5,78%
Κόστη αγοραστή	4,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	9,50%

σε €	01.02.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028
Μικτό μίσθωμα	116.738	119.365	122.050	124.797	127.605	130.476	134.390	138.422	142.574	146.851	151.257	155.795	160.469	165.283
Απώλεια μισθώματος	-	-	(1.125)	(2.276)	(3.453)	(4.656)	(5.921)	(7.224)	(8.566)	(9.948)	(11.372)	(12.838)	(14.349)	(15.905)
Έξοδα συμπτ. ΕΝΦΙΑ	(584)	(7.499)	(7.597)	(7.697)	(7.799)	(7.904)	(8.071)	(8.242)	(8.419)	(8.601)	(8.788)	(8.981)	(9.179)	(9.384)
Καθαρό μίσθωμα	116.154	111.866	113.328	114.824	116.352	117.916	120.399	122.956	125.590	128.303	131.097	133.976	136.940	139.994
Παράγοντας χρόνου	10,595	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515
Αξία κενών χώρων	-	-	127.823	126.573	125.335	124.109	122.911	121.718	120.536	119.366	118.213	117.065	115.929	114.803
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	1.230.638	1.288.139	1.432.801	1.448.768	1.465.135	1.481.911	1.509.302	1.537.556	1.566.705	1.596.776	1.627.801	1.659.796	1.692.797	1.726.833
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,920	0,840	0,767	0,701	0,640	0,584	0,534	0,487	0,445	0,406	0,371	0,339	0,309
Παρούσα αξία χρηματοροής	1.230.638	1.185.485	1.203.919	1.111.722	1.026.741	948.399	881.907	820.472	763.494	710.638	661.430	615.918	573.666	534.430

σε €	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036	01.01.2037	01.01.2038	01.01.2039
Μικτό μίσθωμα	169.663	174.162	178.785	183.535	188.415	193.429	198.580	203.873	209.311	214.899	220.641
Απώλεια μισθώματος	(88.831)	(91.495)	(94.240)	(97.068)	(99.980)	(102.979)	(106.068)	(109.250)	(112.528)	(115.904)	(119.381)
Έξοδα συμπτ. ΕΝΦΙΑ	(5.078)	(5.193)	(5.311)	(5.432)	(5.556)	(5.682)	(5.812)	(5.944)	(6.080)	(6.219)	(6.361)
Καθαρό μίσθωμα	75.754	77.474	79.234	81.036	82.880	84.768	86.700	88.678	90.703	92.777	94.899
Παράγοντας χρόνου	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	-
Αξία κενών χώρων	7.572.583	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.051.357
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	8.444.892	892.111	912.379	933.125	954.362	976.100	998.352	1.021.132	1.044.451	1.068.324	10.051.357
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,283	0,258	0,236	0,215	0,196	0,179	0,164	0,150	0,137	0,125	0,114
Παρούσα αξία χρηματοροής	2.386.228	230.209	215.013	200.824	187.528	175.159	163.610	152.824	142.717	133.315	1.145.475

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής: Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Συνολική αξία χρηματοροών	17.401.760
Κόστη αγοραστή	669.298
Αξία ακινήτου	16.732.462

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 10011)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της λεωφόρου Θηβών 196 -198

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,33% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	221.000
Μισθωτική αξία	231.713
Απόδοση	7,45%
Κόστη διαχείρισης	14,58%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	11,45%

σε €	01.02.2015	23.05.2015	23.05.2016	23.05.2017	23.05.2018	23.05.2019	23.05.2020	23.05.2021	23.05.2022	23.05.2023	23.05.2024	23.05.2025	23.05.2026	23.05.2027
Μικτό μίσθωμα	221.000	223.939	226.918	229.936	232.994	236.093	239.233	244.185	249.239	254.399	259.665	265.040	270.526	276.126
Έξοδα	(32.222)	(32.650)	(33.085)	(33.525)	(33.971)	(34.422)	(34.880)	(35.602)	(36.339)	(37.091)	(37.859)	(38.643)	(39.443)	(40.259)
Καθαρό μίσθωμα	188.778	191.289	193.833	196.411	199.023	201.670	204.353	208.583	212.900	217.307	221.806	226.397	231.083	235.867
Παράγοντας χρόνου	3,720	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	702.254	2.197.477	2.226.703	2.256.318	2.286.327	2.316.735	2.347.548	2.396.142	2.445.742	2.496.369	2.548.044	2.600.789	2.654.625	2.709.576
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,968	0,868	0,779	0,699	0,627	0,562	0,505	0,453	0,406	0,364	0,327	0,293	0,263
Παρούσα αξία χρηματοροής	702.254	2.126.238	1.932.541	1.757.060	1.597.514	1.452.455	1.320.138	1.209.031	1.107.275	1.014.083	928.533	850.384	778.813	713.266

σε €	23.05.2028	23.05.2029	23.05.2030	23.05.2031	23.05.2032	23.05.2033	23.05.2034
Μικτό μίσθωμα	281.842	287.676	293.631	299.709	305.913	312.245	318.709
Έξοδα	(41.093)	(41.943)	(42.811)	(43.698)	(44.602)	(45.525)	(46.468)
Καθαρό μίσθωμα	240.749	245.733	250.819	256.011	261.311	266.720	272.241
Παράγοντας χρόνου	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	11,488	-
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	2.765.664	2.822.913	2.881.347	2.940.991	3.001.870	3.064.008	53.111.589
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,236	0,212	0,190	0,171	0,153	0,137	0,123
Παρούσα αξία χρηματοροής	653.023	598.062	547.727	501.629	459.261	420.608	6.541.788

Αξία ακινήτου **27.211.680**

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής: Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 10026)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της λεωφόρου Κηφισίας 43

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,33% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	314.167
Μισθωτική αξία	323.118
Απόδοση	8,25%
Κόστη διαχείρισης	3,00%
Κόστη αγοραστή	4,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,25%

σε €	01.02.2015	24.09.2015	24.09.2016	24.09.2017	24.09.2018	24.09.2019	24.09.2020	24.09.2021	24.09.2022	24.09.2023	24.09.2024	24.09.2025	24.09.2026	24.09.2027
Μικτό μίσθωμα	314.167	319.288	324.492	329.781	335.157	340.620	346.172	354.134	362.279	370.611	379.135	387.855	396.776	405.902
Έξοδα	(9.425)	(9.579)	(9.735)	(9.893)	(10.055)	(10.219)	(10.385)	(10.624)	(10.868)	(11.118)	(11.374)	(11.636)	(11.903)	(12.177)
Καθαρό μίσθωμα	304.742	309.709	314.757	319.888	325.102	330.401	335.787	343.510	351.410	359.493	367.761	376.220	384.873	393.725
Παράγοντας χρόνου	7,557	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	2.302.974	3.555.352	3.613.304	3.672.201	3.732.058	3.792.890	3.854.714	3.943.373	4.034.070	4.126.854	4.221.772	4.318.872	4.418.207	4.519.825
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,939	0,852	0,772	0,701	0,635	0,576	0,523	0,474	0,430	0,390	0,354	0,321	0,291
Παρούσα αξία χρηματοροής	2.302.974	3.338.856	3.076.982	2.836.405	2.614.638	2.410.210	2.221.172	2.061.006	1.912.389	1.774.489	1.646.092	1.527.395	1.417.256	1.315.059

σε €	24.09.2028	24.09.2029	24.09.2030	24.09.2031	24.09.2032	24.09.2033	24.09.2034	24.09.2035	24.09.2036	24.09.2037	24.09.2038	24.09.2039
Μικτό μίσθωμα	415.238	424.788	434.558	444.553	454.778	465.238	475.938	486.885	498.083	509.539	521.258	533.247
Έξοδα	(12.457)	(12.744)	(13.037)	(13.337)	(13.643)	(13.957)	(14.278)	(14.607)	(14.942)	(15.286)	(15.638)	(15.997)
Καθαρό μίσθωμα	402.781	412.044	421.522	431.216	441.134	451.281	461.660	472.278	483.141	494.253	505.621	517.250
Παράγοντας χρόνου	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	-
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	4.623.781	4.730.128	4.838.921	4.950.216	5.064.071	5.180.545	5.299.698	5.421.591	5.546.287	5.673.852	5.804.350	73.770.880
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,264	0,239	0,217	0,197	0,179	0,162	0,147	0,133	0,121	0,110	0,099	0,090
Παρούσα αξία χρηματοροής	1.219.906	1.131.940	1.050.317	974.580	904.062	838.871	778.381	722.253	669.993	621.681	576.852	6.649.931

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής: Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Συνολική αξία χρηματοροών	46.593.689
Κόστη αγοραστή	1.792.065
Αξία ακινήτου	44.801.624

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 10031)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί του 3ου χιλιομέτρου Λάρισας – Τυρνάβου

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,33% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	139.025
Μισθωτική αξία	94.148
Απόδοση	8,50%
Κόστη διαχείρισης	3,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,75%

σε €	01.02.2015	18.11.2015	18.11.2016	18.11.2017	18.11.2018	18.11.2019	18.11.2020	18.11.2021	18.11.2022	18.11.2023	18.11.2024	18.11.2025	18.11.2026	18.11.2027
Μικτό μίσθωμα	139.025	141.291	143.594	145.934	148.313	150.730	153.187	156.711	160.315	164.002	167.774	171.633	175.581	179.619
Έξοδα	(4.171)	(4.239)	(4.308)	(4.378)	(4.449)	(4.522)	(4.596)	(4.701)	(4.809)	(4.920)	(5.033)	(5.149)	(5.267)	(5.389)
Καθαρό μίσθωμα	134.854	137.052	139.286	141.556	143.864	146.209	148.592	152.009	155.506	159.082	162.741	166.484	170.313	174.230
Παράγοντας χρόνου	9,227	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	1.244.268	1.570.107	1.595.700	1.621.710	1.648.144	1.675.009	1.702.311	1.741.465	1.781.518	1.822.493	1.864.410	1.907.292	1.951.160	1.996.036
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,922	0,832	0,752	0,679	0,613	0,553	0,499	0,451	0,407	0,368	0,332	0,300	0,271
Παρούσα αξία χρηματορής	1.244.268	1.447.763	1.328.171	1.218.799	1.118.434	1.026.334	941.554	869.716	803.358	742.063	685.254	632.970	584.676	540.066

σε €	18.11.2028	18.11.2029	18.11.2030	18.11.2031	18.11.2032	18.11.2033	18.11.2034	18.11.2035	18.11.2036	18.11.2037	18.11.2038	18.11.2039	19.11.2039
Μικτό μίσθωμα	183.750	187.977	192.300	196.723	201.248	205.876	210.611	215.455	220.411	225.480	230.666	235.972	241.399
Έξοδα	(5.513)	(5.639)	(5.769)	(5.902)	(6.037)	(6.176)	(6.318)	(6.464)	(6.612)	(6.764)	(6.920)	(7.079)	(7.242)
Καθαρό μίσθωμα	178.238	182.337	186.531	190.821	195.210	199.700	204.293	208.992	213.799	218.716	223.746	228.893	
Παράγοντας χρόνου	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	11,456	0,033	-
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	2.041.945	2.088.910	2.136.955	2.186.105	2.236.385	2.287.822	2.340.442	2.394.272	2.449.340	2.505.675	2.563.306	7.661	20.905.197
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,244	0,221	0,199	0,180	0,162	0,147	0,132	0,119	0,108	0,097	0,088	0,079	0,079
Παρούσα αξία χρηματορής	498.721	460.669	425.521	393.055	362.964	335.271	309.690	286.061	264.162	244.007	225.389	608	1.659.290

Αξία ακινήτου 18.648.836

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής:
Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 30663.3)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της οδού Σοφοκλέους 8-10

Παραδοχές

ΔTK	1,33% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	157.200
Μισθωτική αξία	121.196
Απόδοση	8,00%
Κόστη διαχείρισης	0,50%
Κόστη αγοραστή	4,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,25%

σε €	01.02.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028
Μικτό μίσθωμα	157.200	159.290	161.409	163.556	165.731	167.935	171.294	174.720	178.214	181.778	185.414	189.122	192.905	196.763
Έξοδα	(786)	(796)	(807)	(818)	(829)	(840)	(856)	(874)	(891)	(909)	(927)	(946)	(965)	(984)
Καθαρό μίσθωμα	156.414	158.494	160.602	162.738	164.902	167.095	170.437	173.846	177.323	180.870	184.487	188.177	191.940	195.779
Παράγοντας χρόνου	10,565	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	1.652.544	1.819.455	1.843.654	1.868.174	1.893.021	1.918.198	1.956.562	1.995.693	2.035.607	2.076.319	2.117.846	2.160.203	2.203.407	2.247.475
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,915	0,829	0,752	0,682	0,619	0,561	0,509	0,462	0,419	0,380	0,344	0,312	0,283
Παρούσα αξία χρηματορής	1.652.544	1.664.033	1.528.992	1.405.286	1.291.589	1.187.090	1.097.967	1.015.806	939.793	869.469	804.191	744.014	688.339	636.831

σε €	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036	01.01.2037	01.01.2038	01.01.2039
Μικτό μίσθωμα	200.698	204.712	208.806	212.982	217.242	221.587	226.019	230.539	235.150	239.853	244.650
Έξοδα	(1.003)	(1.024)	(1.044)	(1.065)	(1.086)	(1.108)	(1.130)	(1.153)	(1.176)	(1.199)	(1.223)
Καθαρό μίσθωμα	199.695	203.688	207.762	211.917	216.156	220.479	224.889	229.386	233.974	238.653	243.427
Παράγοντας χρόνου	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	-
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	2.292.424	2.338.273	2.385.038	2.432.739	2.481.394	2.531.022	2.581.642	2.633.275	2.685.941	2.739.659	28.260.985
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,257	0,233	0,211	0,192	0,174	0,158	0,143	0,130	0,118	0,107	0,097
Παρούσα αξία χρηματορής	589.019	544.943	504.165	466.438	431.419	399.136	369.269	341.637	315.987	292.342	2.735.291

Συνολική αξία χρηματορής	22.515.591
Κόστη αγοραστή	865.984
Αξία ακινήτου	21.649.607

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής:
Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 30684)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου στη συμβολή των οδών Πανεπιστημίου, 28ης Οκτωβρίου και Δώρου

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,25% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	49.541
Μισθωτική αξία	34.335
Απόδοση	8,50%
Κόστη διαχείρισης	0,50%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,75%

σε €	01.02.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028
Μικτό μίσθωμα	49.541	50.655	51.795	52.960	54.152	55.370	57.031	58.742	60.505	62.320	64.189	66.115	68.098	70.141
Απώλεια μισθώματος	-	-	-	(478)	(966)	(1.465)	(1.987)	(2.524)	(3.077)	(3.647)	(4.234)	(4.839)	(5.461)	(6.103)
Έξοδα	(248)	(253)	(259)	(262)	(266)	(270)	(275)	(281)	(287)	(293)	(300)	(306)	(313)	(320)
Καθαρό μίσθωμα	49.293	50.402	51.536	52.220	52.920	53.636	54.769	55.937	57.140	58.379	59.656	60.970	62.324	63.718
Παράγοντας χρόνου	10.546	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456
Αξία κενών χώρων	-	-	45.772	45.324	44.881	44.442	44.013	43.586	43.162	42.743	42.331	41.920	41.513	41.110
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	519.825	577.419	636.183	643.576	651.149	658.908	671.469	684.421	697.779	711.555	725.763	740.411	755.515	771.088
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,911	0,822	0,742	0,670	0,605	0,546	0,493	0,445	0,402	0,363	0,328	0,296	0,267
Παρούσα αξία χρηματοροής	519.825	525.913	523.045	477.764	436.466	398.796	366.848	337.630	310.807	286.179	263.487	242.713	223.625	206.081

σε €	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036	01.01.2037	01.01.2038	01.01.2039
Μικτό μίσθωμα	72.246	74.160	76.127	78.148	80.224	82.357	84.548	86.800	89.114	91.491	93.933
Απώλεια μισθώματος	(6.763)	(37.698)	(38.829)	(39.993)	(41.193)	(42.429)	(43.702)	(45.013)	(46.363)	(47.754)	(49.187)
Έξοδα	(327)	(182)	(186)	(191)	(195)	(200)	(204)	(209)	(214)	(219)	(224)
Καθαρό μίσθωμα	65.155	36.280	37.112	37.964	38.835	39.728	40.642	41.578	42.537	43.518	44.523
Παράγοντας χρόνου	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	11.456	-
Αξία κενών χώρων	40.713	2.643.680	-	-	-	-	-	-	-	-	3.714.407
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	787.146	3.059.317	425.166	434.922	444.911	455.138	465.610	476.333	487.312	498.554	3.714.407
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,241	0,218	0,197	0,178	0,160	0,145	0,131	0,118	0,107	0,096	0,087
Παρούσα αξία χρηματοροής	189.899	666.421	83.626	77.241	71.325	65.883	60.856	56.215	51.914	47.956	322.609

Αξία ακινήτου **6.813.123**

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής:
Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 30692)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της οδού Σταδίου 38

Παραδοχές

ΔTK	1,25% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	155.448
Μισθωτική αξία	173.618
Απόδοση	8,25%
Κόστη διαχείρισης	0,50%
Κόστη αγοραστή	4,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,25%

σε €	01.02.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028
Μικτό μίσθωμα	155.448	158.945	162.522	166.178	169.917	173.740	178.953	184.321	189.851	195.546	201.413	207.455	213.679	220.089
Απώλεια μισθώματος	-	-	(1.499)	(3.031)	(4.597)	(6.199)	(7.884)	(9.619)	(11.406)	(13.247)	(15.143)	(17.095)	(19.107)	(21.179)
Έξοδα	(777)	(795)	(805)	(816)	(827)	(838)	(855)	(874)	(892)	(911)	(931)	(952)	(973)	(995)
Καθαρό μίσθωμα	154.670	158.151	160.218	162.332	164.493	166.703	170.213	173.829	177.553	181.388	185.339	189.408	193.599	197.916
Παράγοντας χρόνου	10.565	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480
Αξία κενών χώρων	-	-	238.463	236.131	233.821	231.535	229.299	227.073	224.868	222.685	220.535	218.394	216.273	214.174
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	1.634.127	1.815.513	2.077.709	2.099.643	2.122.146	2.145.231	2.183.289	2.222.566	2.263.110	2.304.958	2.348.160	2.392.731	2.438.724	2.486.181
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,915	0,829	0,752	0,682	0,619	0,561	0,509	0,462	0,419	0,380	0,344	0,312	0,283
Παρούσα αξία χρηματορής	1.634.127	1.660.428	1.723.101	1.579.403	1.447.919	1.327.591	1.225.199	1.131.284	1.044.826	965.212	891.646	824.101	761.852	704.469

σε €	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036	01.01.2037	01.01.2038	01.01.2039
Μικτό μίσθωμα	225.921	231.913	238.069	244.394	250.892	257.568	264.428	271.476	278.718	286.158	293.804
Απώλεια μισθώματος	(118.286)	(121.835)	(125.490)	(129.254)	(133.132)	(137.126)	(141.240)	(145.477)	(149.841)	(154.337)	(158.967)
Έξοδα	(538)	(550)	(563)	(576)	(589)	(602)	(616)	(630)	(644)	(659)	(674)
Καθαρό μίσθωμα	107.097	109.528	112.017	114.564	117.171	119.840	122.572	125.369	128.232	131.163	134.163
Παράγοντας χρόνου	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	11.480	-
Αξία κενών χώρων	14.127.190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.751.520
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	15.356.629	1.257.347	1.285.914	1.315.154	1.345.084	1.375.723	1.407.085	1.439.191	1.472.058	1.505.704	18.751.520
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,257	0,233	0,211	0,192	0,174	0,158	0,143	0,130	0,118	0,107	0,097
Παρούσα αξία χρηματορής	3.945.757	293.029	271.825	252.159	233.859	216.948	201.265	186.718	173.180	160.670	1.814.900

Συνολική αξία χρηματορών	24.671.468
Κόστη αγοραστή	948.903
Αξία ακινήτου	23.722.565

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής:
Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 30693)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας 6

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,25% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	132.136
Μισθωτική αξία	93.486
Απόδοση	7,25%
Κόστη διαχείρισης	0,50%
ΕΝΦΙΑ	3,52%
Κόστη αγοραστή	4,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	9,50%

σε €	01.02.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028
Μικτό μίσθωμα	132.136	135.109	138.149	141.257	144.435	147.685	152.116	156.679	161.379	166.221	171.207	176.344	181.634	187.083
Απώλεια μισθώματος	-	-	(1.274)	(2.576)	(3.908)	(5.270)	(6.702)	(8.176)	(9.695)	(11.260)	(12.872)	(14.532)	(16.241)	(18.002)
Έξοδα συμπ. ΕΝΦΙΑ	(661)	(5.427)	(5.498)	(5.571)	(5.645)	(5.721)	(5.841)	(5.965)	(6.093)	(6.225)	(6.360)	(6.500)	(6.644)	(6.792)
Καθαρό μίσθωμα	131.475	129.682	131.377	133.110	134.882	136.695	139.573	142.537	145.591	148.736	151.976	155.312	158.749	162.289
Παράγοντας χρόνου	10,595	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515
Αξία κενών χώρων	-	-	146.113	144.684	143.269	141.868	140.498	139.134	137.783	136.445	135.128	133.816	132.517	131.230
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	1.392.956	1.493.285	1.658.918	1.677.448	1.696.442	1.715.909	1.747.682	1.780.455	1.814.265	1.849.143	1.885.128	1.922.238	1.960.513	1.999.988
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,920	0,840	0,767	0,701	0,640	0,584	0,534	0,487	0,445	0,406	0,371	0,339	0,309
Παρούσα αξία χρηματοροής	1.392.956	1.374.282	1.393.915	1.287.201	1.188.836	1.098.154	1.021.196	950.088	884.137	822.953	765.990	713.305	664.391	618.967

σε €	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036	01.01.2037	01.01.2038	01.01.2039
Μικτό μίσθωμα	192.041	197.134	202.367	207.743	213.266	218.942	224.772	230.763	236.919	243.244	249.743
Απώλεια μισθώματος	(100.547)	(103.564)	(106.670)	(109.871)	(113.167)	(116.562)	(120.058)	(123.660)	(127.370)	(131.191)	(135.127)
Έξοδα συμπ. ΕΝΦΙΑ	(3.675)	(3.759)	(3.844)	(3.931)	(4.021)	(4.112)	(4.206)	(4.302)	(4.400)	(4.501)	(4.604)
Καθαρό μίσθωμα	87.818	89.812	91.852	93.941	96.079	98.267	100.508	102.801	105.149	107.552	110.012
Παράγοντας χρόνου	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	11,515	-
Αξία κενών χώρων	8.648.477	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.489.580
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	9.659.707	1.034.186	1.057.682	1.081.732	1.106.350	1.131.551	1.157.347	1.183.754	1.210.788	1.238.462	11.489.580
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,283	0,258	0,236	0,215	0,196	0,179	0,164	0,150	0,137	0,125	0,114
Παρούσα αξία χρηματοροής	2.729.492	266.872	249.255	232.807	217.393	203.055	189.666	177.163	165.446	154.546	1.309.378

Συνολική αξία χρηματοροών	20.071.443
Κόστη αγοραστή	771.979
Αξία ακινήτου	19.299.464

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής:
Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 80002)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου :

Παραδοχές

Μισθωτική αξία	20.996
Απόδοση	9,00%

Μισθωτική αξία ανά μήνα	Τιμή πώλησης	Συντελεστής παρούσας αξίας	Παρούσα αξία χρηματορροής
20.996	2.799.504	1,000	2.799.504

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 80006)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4

Παραδοχές

ΔTK	1,33% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	24.116
Μισθωτική αξία	12.500
Απόδοση	8,00%
Κόστη διαχείρισης	3,00%
Κόστη αγοραστή	4,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,25%

σε €	01.02.2015	01.07.2015	01.07.2016	01.07.2017	31.07.2017
Μικτό μίσθωμα	24.116	24.919	25.749	26.606	27.492
Έξοδα	(723)	(748)	(772)	(798)	(825)
Καθαρό μίσθωμα	23.393	24.172	24.977	25.808	26.668
Παράγοντας χρόνου	4,920	11,480	11,480	0,967	-
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	115.084	277.482	286.722	24.951	1.937.804
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,961	0,871	0,790	0,784
Παρούσα αξία χρηματοροής	115.084	266.574	249.776	19.715	1.518.929

Συνολική αξία χρηματοροών	2.170.078
Κόστη αγοραστή	83.465
Αξία ακινήτου	2.086.614

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής:
Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 80010)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου στη διασταύρωση των οδών Καποδιστρίου 10, Πάρνηθος και Πεντέλης

Παραδοχές

Μισθωτική αξία	23.047
Απόδοση	8,50%

Μισθωτική αξία ανά μήνα	Τιμή πώλησης	Συντελεστής παρούσας αξίας	Παρούσα αξία χρηματορροής
23.047	3.253.738	1,000	3.253.738

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 80018)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 252-254

Παραδοχές

Μισθωτική αξία	19.240
Απόδοση	8,25%

Μισθωτική αξία ανά μήνα	Τιμή πώλησης	Συντελεστής παρούσας αξίας	Παρούσα αξία χρηματορροής
19.240	2.798.476	1,000	2.798.476

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 80029)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου επί της οδού Ζέφυρου 56

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,33% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	23.000
Μισθωτική αξία	28.737
Απόδοση	8,25%
Κόστη διαχείρισης	3,00%
Κόστη αγοραστή	4,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,25%

σε €	01.02.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	31.01.2021
Μικτό μίσθωμα	23.000	23.536	24.084	24.645	25.220	25.807	26.582	27.379
Έξοδα	(690)	(706)	(723)	(739)	(757)	(774)	(797)	(821)
Καθαρό μίσθωμα	22.310	22.830	23.362	23.906	24.463	25.033	25.784	26.558
Παράγοντας χρόνου	10,565	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	0,967	-
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	235.710	262.078	268.185	274.434	280.828	287.371	24.928	4.557.025
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,915	0,829	0,752	0,682	0,619	0,561	0,557
Παρούσα αξία χρηματοροής	235.710	239.691	222.413	206.436	191.606	177.842	13.989	2.536.844

Συνολική αξία χρηματοροών	3.824.530
Κόστη αγοραστή	147.097
Αξία ακινήτου	3.677.433

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής:
Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 80035)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου στη συμβολή των οδών 90-92 Emanoil Porumbaru

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,33% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	35.445
Μισθωτική αξία	37.255
Απόδοση	8,00%
Κόστη διαχείρισης	3,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,00%

σε €	01.02.2015	01.06.2015	01.06.2016	01.06.2017	01.06.2018	01.06.2019	31.05.2020
Μικτό μίσθωμα	35.445	36.271	37.116	37.981	38.866	39.771	40.698
Έξοδα	(1.063)	(1.088)	(1.113)	(1.139)	(1.166)	(1.193)	(1.221)
Καθαρό μίσθωμα	34.382	35.183	36.003	36.841	37.700	38.578	39.477
Παράγοντας χρόνου	3,953	11,491	11,491	11,491	11,491	11,461	-
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	135.903	404.299	413.719	423.359	433.223	442.143	5.995.749
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,969	0,881	0,801	0,728	0,662	0,602
Παρούσα αξία χρηματοροής	135.903	391.827	364.410	339.001	315.363	292.597	3.607.099

Αξία ακινήτου 5.446.201

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής:
Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 70775)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου στη συμβολή των Λεωφόρων Μεσογείων 1 και Βασιλίσσης Σοφίας 118

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,25% έως και το 2020, 2% από το 2021
Μικτό μίσθωμα	127.600
Μισθωτική αξία	106.394
Απόδοση	8,25%
Κόστη διαχείρισης	0,50%
Κόστη αγοραστή	4,00%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,25%

σε €	01.02.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028
Μικτό μίσθωμα	127.600	130.471	133.406	136.408	139.477	142.615	146.894	151.301	155.840	160.515	165.330	170.290	175.399	180.661
Απώλεια μισθώματος	-	-	(1.230)	(2.488)	(3.774)	(5.089)	(6.472)	(7.896)	(9.363)	(10.874)	(12.430)	(14.033)	(15.684)	(17.384)
Έξοδα	(638)	(652)	(661)	(670)	(679)	(688)	(702)	(717)	(732)	(748)	(765)	(781)	(799)	(816)
Καθαρό μίσθωμα	126.962	129.818	131.515	133.251	135.025	136.839	139.720	142.688	145.745	148.893	152.136	155.476	158.916	162.460
Παράγοντας χρόνου	10,565	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480
Αξία κενών χώρων	-	-	146.131	144.702	143.287	141.885	140.515	139.151	137.800	136.462	135.145	133.833	132.533	131.247
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	1.341.379	1.490.270	1.655.882	1.674.372	1.693.325	1.712.749	1.744.455	1.777.159	1.810.898	1.845.703	1.881.612	1.918.644	1.956.839	1.996.232
Συντελεστής παρούσας αξίας	1,000	0,915	0,829	0,752	0,682	0,619	0,561	0,509	0,462	0,419	0,380	0,344	0,312	0,283
Παρούσα αξία χρηματοροής	1.341.379	1.362.968	1.373.268	1.259.504	1.155.338	1.059.946	978.938	904.572	836.050	772.897	714.488	660.816	611.312	565.640

σε €	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036	01.01.2037	01.01.2038	01.01.2039
Μικτό μίσθωμα	185.448	190.367	195.420	200.612	205.946	211.426	217.056	222.842	228.786	234.894	241.170
Απώλεια μισθώματος	(97.096)	(100.008)	(103.009)	(106.099)	(109.282)	(112.560)	(115.937)	(119.415)	(122.998)	(126.688)	(130.488)
Έξοδα	(442)	(452)	(462)	(473)	(483)	(494)	(506)	(517)	(529)	(541)	(553)
Καθαρό μίσθωμα	87.911	89.907	91.949	94.040	96.180	98.371	100.614	102.909	105.260	107.665	110.128
Παράγοντας χρόνου	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	11,480	-
Αξία κενών χώρων	8.657.201	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.491.009
Έσοδο περιόδου ή Έξοδος	9.666.390	1.032.098	1.055.547	1.079.548	1.104.117	1.129.266	1.155.011	1.181.365	1.208.343	1.235.962	1.149.1009
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,257	0,233	0,211	0,192	0,174	0,158	0,143	0,130	0,118	0,107	0,097
Παρούσα αξία χρηματοροής	2.483.698	240.534	223.128	206.986	191.964	178.083	165.209	153.268	142.156	131.886	1.112.178

Συνολική αξία χρηματοροών	18.826.207
Κόστη αγοραστή	724.085
Αξία ακινήτου	18.102.122

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής:
Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 10004)

ITALY LAND PLOT / POMEZIA ROMA				
VALUATION METHOD	Residual Method			
ΠΟΛΥΕΔΩΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ / PLANNING				
Επιφάνεια Οικοπέδου LAND AREA				1.855.669 τ.μ.
Επιφάνεια Κύριας Χρήσης MAIN USE / BUILDABLE AREA				629.018 τ.μ.
HEALTH CARE UNIVERSITY CAMPUS				400.000 τ.μ.
SPORT FACILITIES				40.476 τ.μ.
ADMINISTRATIVE OFFICES				121.875 τ.μ.
SERVICE / RETAIL BUILDINGS				66.667 τ.μ.
Συντελεστής Κάλυψης / COVERAGE COEFFICIENT				65%
Κάλυψη / COVERAGE AREA				1.206.185 τ.μ.
Κόστος Γης με Μεταβαστικά Κόστη				
ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΛΥΣΗΣ / SCENARIO ANALYSIS	Δόμηση στο ΣΔ / MAIN AREA	OTHER AREA	Συνολική Δόμηση / GROSS DEVELOPMENT AREA	Κάλυψη
HEALTH CARE UNIVERSITY CAMPUS	400.000,0 τ.μ.	220.000,0 τ.μ.	620.000,0 τ.μ.	
SPORT FACILITIES	40.000,0 τ.μ.	22.000,0 τ.μ.	62.000,0 τ.μ.	
ADMINISTRATIVE OFFICES	120.000,0 τ.μ.	66.000,0 τ.μ.	186.000,0 τ.μ.	
SERVICE / RETAIL BUILDINGS	65.000,0 τ.μ.	19.500,0 τ.μ.	84.500,0 τ.μ.	
ΣΥΝΟΛΟ	625.000,0 τ.μ.	0,0 τ.μ.	952.500,0 τ.μ.	0,0 τ.μ.
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ				
ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ / CONSTRUCTION COST (HARD COST)	Δόμηση στο ΣΔ / MAIN AREA	OTHER AREA	Κόστος Κατασκευής / τύπο κατοικίας	Συνολικό Κόστος / Total Cost
HEALTH CARE UNIVERSITY CAMPUS	400.000 τ.μ.	220.000,0 τ.μ.	1.106 €/τμ	686.000.000 €
SPORT FACILITIES	40.000 τ.μ.	22.000,0 τ.μ.	503 €/τμ	31.200.000 €
ADMINISTRATIVE OFFICES	120.000 τ.μ.	66.000,0 τ.μ.	784 €/τμ	145.800.000 €
SERVICE / RETAIL BUILDINGS	65.000 τ.μ.	19.500,0 τ.μ.	696 €/τμ	58.825.000 €
EXISTING BUILDING	4.324 τ.μ.		1.000 €/τμ	4.324.000 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ / TOTAL COSTRUCTION COST (HARD COST)				926.149.000 €
ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΟ ΚΟΣΤΟΣ	625.000		52 €/τμ	32.500.000 €
ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ / TOTAL HARD COSTS 958.649.000 €				
CONTRIBUTION ON CONSTRUCTION COST	5%			39.800.000 €
Απρόβλεπτες Δαπάνες / GENERAL EXPENSES	5%			47.932.450 €
Διοίκηση Έργου / TECHNICAL EXPENSES	8%			76.691.920 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ / SOFT COSTS 164.424.370 €				
MARKETING COSTS (LETTING / SALES / AGENCY)	0%			0 €
CONTINGENCY COSTS	5%			47.932.450 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΔΑΠΑΝΩΝ / TOTAL DEVELOPMENT COST 1.171.005.820 €				
ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Δόμηση στο ΣΔ / MAIN AREA	OTHER AREA	Τιμή Πώλησης	Σύνολο Πωλήσεων / Total Revenue
HEALTH CARE UNIVERSITY CAMPUS	400.000,0 τ.μ.	49.800,0 τ.μ.	2.600 €/τ.μ.	1.169.480.000 €
SPORT FACILITIES	40.000,0 τ.μ.	3.000,0 τ.μ.	1.500 €/τ.μ.	64.500.000 €
ADMINISTRATIVE OFFICES	120.000,0 τ.μ.	10.800,0 τ.μ.	2.500 €/τ.μ.	327.000.000 €
SERVICE / RETAIL BUILDINGS	39.000,0 τ.μ.	30.875,0 τ.μ.	2.600 €/τ.μ.	181.675.000 €
EXISTING BUILDING	4.324,0 τ.μ.		2.500 €/τ.μ.	10.810.000 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ / TOTAL INCOME 1.753.465.000 €	603.324	94.475		

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 10004)

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / TOTAL INCOME		1.753.465.000 €
MARKETING COSTS (LETTING / SALES / AGENCY)		-8.767.325 €
		<u>1.744.697.675 €</u>
ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ / TOTAL HARD COSTS		958.649.000 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ / SOFT COSTS		170.931.820 €
CONTINGENCY COSTS		47.932.450 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΔΑΠΑΝΩΝ / TOTAL DEVELOPMENT COST		<u>1.177.513.270 €</u>
		567.184.405 €
LEVERAGE 50% ON DEVELOPMENT COST		
DEVELOPMENT PERIOD (10YRS)	10	
Cap Rate	5%	
Fe Financial encumbrancies		163.375.728 €
Developers Profit	20%	348.939.535 €
Land value as is		68.390.452 €

Σημειώνεται ότι η δεν υπήρξε καμία μεταβολή στην αξία του συγκεκριμένου ακινήτου.

Ανάλυση ευαισθησίας επί 22 επενδυτικών ακινήτων (κωδ. 10007)

Ανάλυση ευαισθησίας στην αποτίμηση του ακινήτου Metrocomplex

Παραδοχές

ΔΤΚ	1,22% έως και το 2020, 2% από το 2021
Απόδοση	6,75%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	7,50%

σε €	31.01.2016	31.01.2017	31.01.2018	31.01.2019	31.01.2020	31.01.2021	31.01.2022	31.01.2023	31.01.2024	31.01.2025	2025+
Μικτό μίσθωμα	4.996.571	5.050.937	5.106.573	5.171.709	5.239.619	5.299.401	5.392.027	5.486.305	5.582.265	5.679.938	
Έξοδα	(840.415)	(848.896)	(857.548)	(866.414)	(875.466)	(884.651)	(894.177)	(903.894)	(1.190.411)	(923.910)	
Καθαρό μίσθωμα	4.156.156	4.202.041	4.249.025	4.305.295	4.364.153	4.414.751	4.497.850	4.582.411	4.391.854	4.756.028	70.459.670
Κόστη μάρκετινγκ											(1.409.193)
Παράγοντας χρόνου	0,500	1,500	2,500	3,500	4,500	5,500	6,500	7,500	8,500	9,500	10,000
Συντελεστής παρούσας αξίας	0,964	0,897	0,835	0,776	0,722	0,672	0,625	0,581	0,541	0,503	0,485
Παρούσα αξία χρηματοροής	4.008.553	3.770.054	3.546.240	3.342.515	3.151.824	2.965.921	2.810.929	2.663.978	2.375.067	2.392.566	33.502.872

Αξία ακινήτου **64.530.519**

Ο υπολογισμός του μισθώματος εξόδου γίνεται ως εξής:
Μισθωτική αξία στην λήξη του μισθώματος προς Απόδοση

Σύμβαση (1 από 6)



Προσωπικό και Εμπιστευτικό

Προς τα διοικητικά συμβόλια των εταιριών

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.
Καραγιωργίου Σαρβίας 6,
105 62, Αθήνα

MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.
Τύρατζ 4,
106 77, Αθήνα

Υπόψη κυρίας Θ. Μεσοδρή, Οικονομικής Διευθύντριας ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.

30 Ιανουαρίου 2015

Προσφορά για την παροχή υπηρεσιών αναφορικά με το δικαίω και εύλογο της σχέσης ανταλλαγής μετοχών της «MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ» (εφεξής η «MIGRE» ή «Απορροφώσα») και της «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ» (εφεξής ο «ΠΑΝΓΑΙΑ» ή «Απορροφώμενη») στο πλαίσιο της επικείμενης συγχώνευσης των δύο εταιριών δι' απορροφήσεως της δεύτερης από την πρώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2166/93 και του Κ.Ν. 2190/20.

Αξιότιμοι Κύριοι,

Εισαγωγή

1. Η παρούσα επιστολή επιβεβαιώνει ότι η εταιρία PricewaterhouseCoopers Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία (εφεξής η «PwC») έχει οριστεί από τις εταιρίες «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ» και την «MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ» προκειμένου να παράσχει χρηματοοικονομικές υπηρεσίες συμμόρφα με την επικείμενη συγχώνευση δι' απορροφήσεως της ΠΑΝΓΑΙΑ από την MIGRE (η «Συνένταξη»). Η συνένταξη μας για το Έργο καλύπτει και οι υπηρεσίες Υπηρεσίες που θα παρθούν με περιγραφήναι αναλυτικά στη συνέχεια της παρούσας.

Ιστορικό

2. Οι διοικήσεις των εταιριών MIGRE και ΠΑΝΓΑΙΑ (εφεξής και από κοινού οι «Εταιρίες») έχουν αποφασίσει να προτείνουν στους μετόχους τους την συγχώνευση των δύο εταιριών δι' απορροφήσεως της ΠΑΝΓΑΙΑ από την MIGRE, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2166/93 και Κ.Ν. 2190/20.

PricewaterhouseCoopers Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 260, 15232 Χαλάνδρι, Τηλ: +30 210 6874400, Φαξ: +30 210 6874444, ιστοσ: pwc.gr

Δ Εργασιασ 08Μ 132 23 Τηλεόραση
Εθνική Αντιστάσης 17, 20134 Θεσσαλονίκη, Τηλ: +30 210 4688010, Φαξ: +30 210 421987



- Η MIGRE είναι κατά 96,67% θυγατρική της ΠΑΝΓΑΙΑ και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών με κύρια δραστηριότητα τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία στην Ελλάδα. Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας αποτελείται από εμπορικά ακίνητα, κυρίως χώρους γραφείων και τραπεζικά καταστήματα, τα οποία βρίσκονται στις κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας.

- Η ΠΑΝΓΑΙΑ δραστηριοποιείται επίσης, ως ΑΕΕΑΠ, στη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας. Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας αποτελείται από εμπορικά ακίνητα, κυρίως χώρους γραφείων, τα οποία βρίσκονται στις κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας. Σκοπός της Συνένταξης είναι η εκπλήρωση της υποχρέωσης σύμφωνα με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο για παραγωγή της ΠΑΝΓΑΙΑ στο Χρηματιστήριο Αθηνών και με την ολοκλήρωση της Συνένταξης η MIGRE θα εξακολουθήσει να είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών και θα είναι καθολικός διάδοχος της ΠΑΝΓΑΙΑ.

3. Ως ημερομηνία των Ισολογισμών Μετασχηματισμού των υπό συγχώνευση εταιριών έχει οριστεί η 31η Ιανουαρίου 2015.

Υπηρεσίες που απαιτούνται

4. Στο ως άνω πλαίσιο, η PwC θα προσφέρει τις κάτωθι υπηρεσίες (εφεξής οι «Υπηρεσίες»):

- i) Διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Απορροφώμενης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 2166/1993 και βεβαίωση ότι οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης είναι ακριβείς (η «Διαπίστωση Λογιστικής Αξίας»),
- ii) Αποτίμηση του μετοχικού κεφαλαίου των Εταιριών προκειμένου να διαπιστωθεί το αν η σχέση ανταλλαγής των μετοχών είναι δίκαιη και εύλογο (η «Αποτίμηση»). Ως ημερομηνία αποτίμησης έχει οριστεί η 31η Ιανουαρίου 2015 (Ημερομηνία Ισολογισμών Μετασχηματισμού),
- iii) Επισκόπηση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και συμμεμόρφωση των όρων αυτού ως προς τα αποτελέσματα της αποτίμησης και της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής μετοχών.

Μεθοδολογία Αποτίμησης

5. Για την αποτίμηση των Εταιριών θα χρησιμοποιηθούν διάφορες κοινές αποδοτικές μεθοδολογίες, και τα συμπεράσματα της αποτίμησης θα αποτιμηθούν εν έκθεση με βάση δύο τυπολογισμένους διαμορφωμένους μεθόδους αποτίμησης, κατά τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό του ΧΑ. Μεταξύ των μεθοδολογιών αποτίμησης που θα χρησιμοποιηθούν είναι και οι ακόλουθες:

- **Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης**, η οποία αποτελεί το μετοχικό κεφάλαιο μίας εταιρείας/επιχειρήσεως ανεπηρεασμένης από τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού στον ισολογισμό της εταιρίας λαμβάνοντας υπόψη την αγορά αξία τους. Η προεγγραφή βασίζεται στο άθροισμα των ευμενών αγοραίων αξιών των στοιχείων του Ενεργητικού μείον την αγοραία αξία των υποχρεώσεων. Στην προκειμένη περίπτωση των ΑΕΕΑΠ, όπου το σημαντικότερο στοιχείο του υπολογισμού συνίσταται στην ακίνητη περιουσία, η εν λόγω μεθοδολογία θεωρείται η πιο δίκαιη για σκοπούς αποτίμησης των Εταιριών.

Σύμβαση (2 από 6)



- **Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς ή/και Συγκρίσιμων Συναλλαγών**, η οποία απαιτεί την αγοράία αξία μίας επιχείρησης βάσει δεικτών συγκρίσιμων εταιριών, οι μετοχές των οποίων διαπραγματεύονται σε κάποιο χρηματιστήριο κώδης, επίσης, και βάσει ανάλυσης πρόσφατων συναλλαγών του κλάδου.
 - **Μέθοδος χρηματιστηριακών τιμών (Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης)**, σύμφωνα με την οποία εξετάζεται η χρηματιστηριακή αξία μιας εταιρίας για εύλογο χρονικό διάστημα που προηγείται της επικείμενης συναλλαγής ώστε να εξομολογηθούν τυχόν διακυμάνσεις από συγκεκριμένα γεγονότα σε συγκεκριμένες ημερομηνίες.
6. Η αποτίμηση των Εταιριών θα βασίζεται στην παραδοχή ότι θα πραγματοποιηθεί χωρίς σημαντικές αλλαγές στον τρόπο λειτουργίας των Εταιριών ή στα αντικείμενα τους ("as is scenario") και σύμφωνα με τα υπάρχοντα επιχειρησιακά σχέδια.
7. Αναλαμβάνουμε ότι η εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας των Εταιριών έχει ήδη ανατεθεί ή θα ανατεθεί σε ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων.
8. Η αποτίμηση μας θα εξετάσει μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:
- i) Της συνθήκες και των όρους της προτεινόμενης Συναλλαγής.
 - ii) Τους σημαντικότερους παράγοντες και τις σχετικές τάσεις που επηρέασαν τα ιστορικά οικονομικά στοιχεία της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης.
 - iii) Την οικονομική θέση της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης κατά την ημερομηνία της αποτίμησης και μεταξύ άλλων την ανακτησιμότητα στοιχείων του καθαρού κεφαλαίου κίνησης.
 - iv) Το εύλογο των παραδοχών εκτίμησης των ακινήτων, καθώς και τη μεθοδολογία εκτίμησης για τον εκάστοτε κλάδο ακινήτων που δραστηριοποιούνται οι Εταιρίες.
 - v) Της ανταγωνιστικής και μακροοικονομικής συνθήκες των κλάδων, στους οποίους η Απορροφώσα και η Απορροφώμενη δραστηριοποιούνται.

Παροχή πληροφοριών

9. Για την ολοκλήρωση της εργασίας μας θα απαιτηθούν οικονομικά στοιχεία που θα αφορούν τις συστατικές εταιρίες και τα οποία θα μας δοθούν από τις διοικήσεις των Εταιριών (εφεξής οι «Διοικήσεις») σύμφωνα με σχετικά αίτημα που θα αποσταλεί από την PwC. Η ευθύνη για την ακρίβεια και πληρότητα των στοιχείων αυτών θα ανήκει στις Διοικήσεις.
10. Η PwC δεν ευθύνεται για οποδήποτε έλλειψη πληροφοριών ή εσφαλμένη παροχή στοιχείων εκ μέρους των Διοικήσεων. Πριν την παρουσίαση των αποτελεσμάτων της εργασίας μας, θα ζητήσουμε από τις Διοικήσεις να επιβεβαιώσουν ότι τα στοιχεία που αναφέρονται στα φύλλα εργασίας μας είναι πλήρη και ακριβή.

Υπηρεσίες εκτός της παροχής προφοράς

11. Η εργασία μας δεν θα περιλαμβάνει κανέναν είδος έλεγχο (νομικό, φορολογικό ή οικονομικό) στα στοιχεία που θα παρασχεθούν σε εμάς καθώς και στις οικονομικές προβλέψεις που θα μας παρασχεθούν από τη Διοίκηση για την ακρίβεια και την πληρότητα των οποίων δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη.

3 of 8



12. Η εργασία μας δεν θα περιλαμβάνει εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης καθώς και των συνδεδεμένων εταιριών αυτών.

Χρονοδιάγραμμα

13. Με την αποδοχή του παρόντος, η ΠΑΝΤΑΙΑ, η MIGRE και η PwC θα καθοριστούν από κοινού ένα ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα, ενώ η PwC θα είναι σε συνεχή επικοινωνία με τις Διοικήσεις σχετικά με την πρόοδο των εργασιών της.
14. Οι εργασίες από μέρους της PwC για την παροχή των ανωτέρω Υπηρεσιών θα ξεκινήσουν άμεσα με την αποδοχή και υπογραφή της παρούσας από την ΠΑΝΤΑΙΑ και τη MIGRE. Στόχος της PwC αποτελεί η ταχεία πρόοδος του Έργου, αλλά ταυτόχρονα η διάρκεια του Έργου εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από εξωγενείς παράγοντες. Σε κάθε περίπτωση, η εκτιμώμενη διάρκεια του έργου Διαπίστωσης Λογιστικής Αξίας ορίζεται σε 2 (δύο) εργάσιμες εβδομάδες, ενώ η διάρκεια του έργου της Αποτίμησης εκτιμάται σε 4 (τέσσερις) με 5 (πέντε) εβδομάδες από την ημερομηνία παραλαβής των απαιτούμενων πληροφοριών. Σημαντικό στοιχείο της έγκαιρης ολοκλήρωσης των Υπηρεσιών επιστημονείται ότι αποτελεί η έγκαιρη ολοκλήρωση της αποτίμησης της αξίας των ακινήτων από τα πρόσωπα στα οποία έχει ανατεθεί ή θα ανατεθεί αυτή κατά τον ανωτέρω όρο 7 της παρούσας.
15. Η PwC θα συντάξει λαμβανόμενων, μεταξύ άλλων, το άρθρο 71 παρ. 2 του Ν.2190/1920 και το άρθρο 4.1.4.1.3 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, έκτατος όπου ισχύει:
 - a) Επιστολή Γνωμοδότησης (Fairness Letter) για το δίκαιο και εύλογο της σχέσης ανταλλαγής μετοχών μεταξύ της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης στο πλαίσιο της προτεινόμενης Συναλλαγής. Η Επιστολή Γνωμοδότησης θα περιλαμβάνει:
 - i. Συνεκτική περιγραφή των μεθόδων αποτίμησης, των παραδοχών που λήφθηκαν υπόψη, των τυχόν δυσκολιών που προέκυψαν κατά την αποτίμηση και του τρόπου βάσει του οποίου προσδιορίστηκε η σχέση ανταλλαγής μετοχών, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που μπορεί να προβλεπτεί από ειδικές διατάξεις, εκτός αν για αυτό παρέχεται εξήγηση.
 - ii. Δήλωση του εμπειρογνώμονα/προσώπου που διενήργησε τις αποτιμήσεις των συγχυσευόμενων εταιριών, για το εάν οι μέθοδοι που υιοθετήθηκαν είναι κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση.
 - iii. Γνώμη του εμπειρογνώμονα/προσώπου που διενήργησε τις αποτιμήσεις των συγχυσευόμενων εταιριών, για το αν η σχέση ανταλλαγής μετοχών που προέκυψε από τις εν λόγω αποτιμήσεις είναι εύλογη και δίκαιη.
 - β) Αναλυτική Έκθεση αναφορικά με τον προσδιορισμό εύρους ευλόγων και δίκαιων σχέσεων αξιών μεταξύ της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης («Αναλυτική Έκθεση» ή «Valuation Memorandum»). Η Αναλυτική Έκθεση θα υποβληθεί στις διοικήσεις των Εταιριών.

Η εν λόγω έκθεση θα περιλαμβάνει σύγκριση των αποτελεσμάτων με τους όρους που θα προβλέπονται στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης.
 - γ) Έκθεση αναφορικά με την διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Απορροφώμενης και βεβαίωση ότι οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης είναι περιβλεπόμενες σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 2166/1993.

4 of 8

Σύμβαση (3 από 6)



Ομάδα Εργασίας

16. Την γενική επίβλεψη και ευθύνη του έργου θα έχουν:
- για τις υπηρεσίες Διεύθυνσης Λογιστικής Αξίας, η κυρία Δέσποινα Μαρτίου, Partner του Ελεγκτικού τμήματος της PwC,
 - για τις υπηρεσίες Αποτίμησης, ο κύριος Θεόδωρος Πανάτουλος, Partner και επικεφαλής του τμήματος Συνεργατών της PwC.
17. Στην ομάδα εργασίας θα συμμετάσχουν και άλλα στελέχη της PwC με ανάλογη εμπειρία. Η PwC διατηρεί το δικαίωμα αλλαγής στελεχών στην ομάδα εργασίας, αφού πρώτα συζητήσει το θέμα με την Εταιρία.

Η αμοιβή μας

18. Η ΠΑΝΓΑΙΑ θα μεριμνήσει ώστε να καταβληθεί η αμοιβή μας, η οποία έχει υπολογισθεί με βάση την εκτίμηση του απαιτούμενου χρόνου για την ολοκλήρωση του έργου που αναλαμβάνουμε και την κλίμακα χρονοβόστασης της εταιρίας μας για παρόμοια έργα. Η κλίμακα αυτή εκφράζει τόσο την πολυπλοκότητα και δυσκολία του έργου όσο και την εξειδίκευση του απαιτούμενου σε αυτό προσωπικού.
19. Η αμοιβή μας για τις Υπηρεσίες που περιγράφονται ανατέρω θα είναι βάσει της μέσης αμειψίας χρέωσης μας ύψους _____ και του χρόνου που θα απαιτηθεί για την ολοκλήρωση του έργου και δεν θα ξεπεράσει τις _____ Στο τιμολόγιό μας θα προστεθούν τα πραγματοποιηθέντα για τη διενέργεια της εργασίας μας έξοδα και ο ανάλογος ΦΠΑ. Η αμοιβή μας θα είναι τιμολογητά ως εξής:
- Με την υπογραφή της παρούσας: _____ πλέον ΦΠΑ
 - Με την παράδοση των τελικών εκθέσεων: το υπολειπόμενο ποσό πλέον εξόδων και ΦΠΑ
20. Η αμοιβή μας είναι πληρωτέα ακόμα και αν δεν ολοκληρωθεί η Σύμβαση.
21. Τα τιμολόγια μας καθίστανται πληρωτέα εντός 30 ημερών από την ημερομηνία έκδοσής τους.
22. Η ΠΑΝΓΑΙΑ και η MIGRE είναι υπεύθυνες αλληλεγγύως και εις ολόκληρον για την εξόφληση των τιμολογίων μας. Οι Εταιρίες θα ενημερώνουν την PwC για τον τρόπο μερισμού των αμοιβών στις 2 Εταιρίες.

Περιορισμός Ευθύνης

23. Η PwC δεν φέρει ευθύνη και δεν θα είναι υπάλογη για οποιαδήποτε θετική ή αποθετική ζημία, καταστροφή, κίνηση ή άλλο έξοδο που θα καταλογισθεί ή καθ' οιονδήποτε τρόπο προκύψει εις βάρος της Εταιρίας από οποιαδήποτε πράξεις ή παραλείψεις, πλημμελή παρακολούθηση ή λάθη εκ προθέσεως της διοίκησης της Εταιρίας, κωλύας και των διευθυντών, υπαλλήλων ή αντιπροσώπων της Εταιρίας.
24. Οι Γενικοί Όροι Συνεργατών που επισυνάπτονται καθορίζουν τις υποχρεώσεις και την ευθύνη της PwC και τις διενεργείες που απαιτούνται από την PwC.

5 of 8



25. Πιο συγκεκριμένα, η επιγυεματική μας ευθύνη για ζημία που αποδοδετημένα προκληθεί από την έκθεσή μας και προέρχεται από θετική ενέργεια ή παρόλετη μας κίνησης δόλων ή βαρύνεις αμελείας κατά την εκτέλεση των εργασιών μας, στοχευοθετείται στα πλαίσια που ορίζονται από το Νόμο 2208 (ΦΕΚ 174Α/25.08.2008). Η εκκίνηση κάθε ένδικου μέσου που εκπορεύεται ή συσχετίζεται με τις παρεχόμενες Υπηρεσίες δύναται να λάβει χώρα εντός των χρονικών ορίων που ορίζει η νομοθεσία, η οποία διέπει την παρούσα Σύμβαση.
26. Ο όρος 6.3 («Τροποποίηση μετά την αναγγελία») τροποποιείται ως ακολούθως: «Σε περίπτωση αναγγελίας των υποχρεώσεων μας από τη Σύμβαση, σύμφωνα με το άρθρο 6.1. ανατέρω, θα δικαιούμεθα να τροποποιήσουμε εύλογα το ύψος της αμοιβής μας, κατόπιν συμφωνίας μαζί σας, για την τυχόν εκ νέου ανάληψη της εκτέλεσης του υπολοίπου της Σύμβασης.»
27. Ο όρος 7.1.3. τροποποιείται ως ακολούθως: «Με την επιφύλαξη των οριζώντων στην ανατέρω παρόλετω 7.1.2., η ευθύνη μας προς αποζημίωση για όλες τις θετικές και αποθετικές χρονοβόσταση ζημιές σας, συμπεριλαμβανομένης της έμμεσης ζημίας, περιουσιακής ζημίας ή διαφυγόντων κερδών, τις οποίες αποδοδετημένα θα υποστείτε ως άμεση συνέπεια της παράβασης των συμβατικών μας υποχρεώσεων ή εξ υπαιτιότητάς μας ή λόγω αδικαιολόγητης μας σε σχέση με τις υπηρεσίες που αναλαμβάνουμε να παρέχουμε με βάση το Συμφωνητικό ή/και με βάση οποιαδήποτε τροποποίηση του, θα περιορίζεται χρηματικά μόνο στο μέρος της πραγματικής σας ζημίας η οποία οφείλεται άμεσα σε υπαιτιότητα μας, κατά τα προβλεπόμενα στο νόμο και σε κάθε περίπτωση η ευθύνη μας δεν θα υπερβεί χρηματικά και κατά ανάτοτο όριο δύο φορές την πληρωτέα αμοιβή μας που προβλέπεται στην Επιστολή Προσφοράς μας.»
28. Ο όρος 7.3 δεν θα έχει ισχύ.
29. Ο όρος 8 («Αποζημίωση») μπορεί να τροποποιηθεί ως ακολούθως: «Με εξαίρεση περαιωτέες αμειψίες μας, συμφωνείτε να μας αποζημιώσετε στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπει ο νόμος για κάθε ζημιά, απώλεια, απείθηση και άλλων ειδών, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, των διαπραγματικών αμοιβών και εξόδων και των αμοιβών και εξόδων διαχείρισης, η οποία τυχόν θα αναλυθεί ή απειθεί εναντίον μας από κάθε τρίτο πρόσωπο, εκτός από εσάς, σχετικά με την εκκλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από το Συμφωνητικό.»

Εφαρμοστέο Δίκαιο

30. Το μεταξύ μας συμφωνητικό συνεργασίας θα διέπεται από το Ελληνικό δίκαιο. Εργώς συμφωνείται ότι οποιαδήποτε διαφωνία ή αξίωση προκύψει από την παρούσα συμφωνία θα διευθετείται καλύτερα μεταξύ των μερών με εκατέρωθεν διαβουλεύσεις και διαπραγματεύσεις σε ανώτατο δικαστικό επίπεδο. Εάν η οποιαδήποτε διαφωνία δεν διευθετείται με τον ως άνω τρόπο εντός 1 (ενός) μηνός από την έγγραφη ειδοποίηση οποιαδήποτε μέρους επιβεβαιώνει την διευθέτηση προς το άλλο μέρος, τα μέρη συμφωνούν να υποβάλλουν αμοιβαίως την διαφορά τους στην δικαιοδοσία των Δικαστηρίων των Αθηνών.

6 of 8

Σύμβαση (4 από 6)



Αποδοχή

31. Παρακαλούμε να επιβεβαιώσετε, υπογράφοντας και επιστρέφοντας σε εμάς το συντημένο αντίγραφο της παρούσας, ότι τα παραπάνω περιγράφων επαρκώς τις εργασίες που μας ζητήσατε να εκτελέσουμε και ότι συμφωνείτε με τους όρους της μεταξύ μας συνεργασίας, όπως αναφέρονται στην παρούσα. Μετά την υπογραφή σας, η παρούσα θα αποτελέσει το συμφωνητικό της μεταξύ μας συνεργασίας.
32. Σε περίπτωση που θα χρειασθούν από μέρους σας αποσαφήνιση διευκρίνιση σχετικά με το περιεχόμενο της επιστολής αυτής, σας παρακαλούμε μη διατάσσει να επικοινωνήσετε μαζί μας.

Με τιμή,

Δέσποινα Μαρίνη
 PricewaterhouseCoopers A.E.E.

Θανάσης Πανούλας



Συμφωνία, αποδέχεται και δεσμεύεται από το περιεχόμενο της παρούσας επιστολής με ημερομηνία 30 Ιανουαρίου 2015, καθώς και τους Πεντάκτες Όρους Συνεργασίας που επισύλονται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος συμφωνητικού.

Υπογραφή:

Όνοματεπώνυμο:
 ΑΡΙΣΤΟΤΣΕΑΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ ΘΗΡΕΣΙΑ ΜΕΣΣΑΡΗ
 ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ Γ.Δ. Οικονομικών & Εργασιών
 ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ

Τίτλος:

Ημερομηνία:

25.5.2015 25.5.2015

για την ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Υπογραφή:

Όνοματεπώνυμο:

Τίτλος:

Ημερομηνία:



Ιωάν. Αραγιώτης
 ΑΝΤΙΠΡΟΚΑΤΑΡΧΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ
 25/5/2015

για την MIG Real Estate A.E.E.A.P.

Σύμβαση (6 από 6)

<p>8. Αποζημίωση</p> <p>Με ελάχιστη περίπτωση, βλάβες οφειλόμενες από τον παρόντα νόμο αποζημιούνται στο μέτρο βλάβης που επέφερε ο νόμος για κάθε ζημία, αξίωση, απώθηση και άλλων δεσφών, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, των δικαστικών δαπάνων και εξόδων επί των αγωγών και εξόδων διαμερισμού, ή οποία τυχόν θα αναζητηθεί ή υποστεί εναντίον μας από κάθε τρίτο πρόσωπο, εκτός από τους, σχετικά με την εκτέλεση των υποχρεώσεων που αναρρούν από το Σχίσμα/νομο.</p> <p>9. Εγγυήσεις</p> <p>Αναθέτουμε και αναλαμβάνουμε ότι δεν παρέχουμε οποιαδήποτε ασφαλή εγγυήρηση σχετικά με τις Υποχρεώσεις ή τις παραποιητικές ομοιομορφίες τους ή τις οικονομικές, χρηματοοικονομικές ή άλλες συνθήκες τις οποίες τυχόν θα υφίσταται ως αποτέλεσμα των παρεχόμενων Υποχρεώσεων.</p> <p>10. Εμπροσθοπώρο έδαφος</p> <p>Η περιοχή Στάθου θα δίνεται και θα χρησιμοποιείται σύμφωνα με τους νόμους της χώρας που ορίζεται στην Επιστολή Προσφοράς και τα δικαιώματα που ορίζονται στην Επιστολή Προσφοράς. Θα έχουμε αποκλειστική διακυβέρνηση και αποκλειστική απόφαση, διοίκηση ή διακυβέρνηση, αναφορά με τη Σύμβαση και υπονοούμενη δικαιοσύνη, υπεύθυνα από αυτή. Τα μέτρα πραγματοποιούνται σύμφωνα από κάθε διαίτημα τους να προβάλουν τη διακυβέρνηση και εν λόγω δικαιώματα.</p> <p>11. Εκτίμηση διαγραφών</p> <p>Σε περίπτωση διαγραφών οφειλόμενα στα μέτρα σχετικά με την εκτέλεση της Σύμβασης, τα μέτρα θα προσεγγίζονται ως εκπτώσεις εκπτώσεων της διαγραφής με διατηρηματικές σε επίπεδο εκτίμησης διαγραφής. Όταν τα μέτρα συμφορούν ως είναι οφειλόμενα, θα εκπτώσεις την εκτίμηση της διαγραφής τους από διακοσμητικές. Αν η διαγραφή δεν επιλυθεί με τη διαπραγματευτική ή από τον διαιτητή/δικαστή, τα μέτρα συμφορούν ότι τα δικαιώματα της χώρας που ορίζονται στην Επιστολή Προσφοράς θα είναι αποκλειστικός αρμόδιος για την εκτίμηση της διαγραφής.</p> <p>12. Προσωπικό</p> <p>Καμία από μέρη δεν θα ζητά αποζημίωση, τις υπηρεσίες οποιαδήποτε αποζημίωση, αποζημιώσεις ή αποζημιώσεις και άλλων μέρων, οι οποίες περιλαμβάνονται στην εκτέλεση των υποχρεώσεων που αναρρούν από το Σχίσμα/νομο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του άλλου μέρους, κατά τη διάρκεια της Σύμβασης ή για άλλους από την άσκηση της Σύμβασης. Αν κατά τη διάρκεια ισχύος της Σύμβασης, ή εντός τριών μηνών από την λήξη της, οποιαδήποτε αποζημιώσεις αποζημιώσεων μέρους δεχθεί πρόταση για την παροχή εργασιών από το άλλο μέρος ως αποζημίωση υστέρησης κατά τη διάρκεια της Σύμβασης, το εν λόγω μέρος θα αναλάβει στο άλλο μέρος ποσό ίσο με τις, χωρίς επιβάρυνση ή άσκηση του εν λόγω υπολλήλου, συμπεριλαμβανομένων αποζημιώσεων χρηματικών αποζημιώσεων ή παραδοσιακών (δικαστικών) δαπανών στην εν λόγω υπόληψη, κατά τη διάρκεια της Σύμβασης, ή για χρονικό διάστημα 12 μηνών από την λήξη της.</p> <p>13. Διευκρινιστικές διατάξεις</p> <p>13.1. Εγκριση των όρων της Σύμβασης</p> <p>Εάν οποιαδήποτε διαταγή της παρούσας Σύμβασης καθείλεται, είναι ή μπορεί, θα θεωρηθεί ότι δεν αποτελεί τμήμα της Σύμβασης. Σε κάθε περίπτωση δεν θα επηρεάζει την ισχύ του υπολλήλου της Σύμβασης, πόσο και αν η προτεινόμενη ή αν οφειλόμενες εκπτώσεις διαγραφής επιρροή οποιασδήποτε άλλου (ή άλλων) βλάστη για εν λόγω Υπονοούμενα Όροι Σχίσματος, τα μέτρα θα διαπραγματευθούν κατά τη κρίση των απαιτητική ή εκτίμηση προσηγορίας τους υπό τις δεδομένες συνθήκες.</p> <p>13.2. Κοινωνική</p> <p>Εάν οφειλόμενες οποιαδήποτε και προβλεπόμενα δικαιώματα των μετόχων δύναται να κοινοποιηθεί με αποποίηση της παροχής, με αποκλειστική επιλογή ή απόφαση των μετόχων, με παρή επιβάρυνση εκτός του οφειλόμενου, στη διαίτησή μας ή οποία οφειλόμενες στην Επιστολή Προσφοράς (στη περίπτωση υστέρησης των αποζημιώσεων με εμάς), και στη διαίτησή μας με υστέρησης ή/και τελεσίδικα από αυτός (στη περίπτωση υστέρησης των αποζημιώσεων με εμάς), και στη διαίτησή μας με υστέρησης των αποζημιώσεων με εμάς. Όλες οι σχετικά υστέρησης θα θεωρηθεί ότι παραλλήλως κατά το χρόνο κατά τον οποίο υπο κοινοποιήσονται οι στήσις παραλληλές.</p> <p>13.3. Νόμος Ενέργειας</p> <p>Καμία από μέρη της Σύμβασης δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι εμποδίζει ή παρενοχλεί την ή/και άλλων των ενεργειών που επιβάλλονται από τον νόμο ή τη διαίτησή μας με τους κοινωνικούς υποχρεώσεων αρμόδιος επιχειρηματικού φέρους.</p> <p>13.4. Ανατίμηση</p> <p>Καμία από μέρη δεν θα υφείξει οφειλή έναντι του άλλου για οποιαδήποτε καθυστέρηση ή παύση των υποχρεώσεων του, ή οποία προκύπτει από συνθήκες υστέρησης του ελλείγματος ελλείγματος. Σε περίπτωση που τέτοιου λόγω εμποδισθούν οι παραλλήλων την εκτέλεση των υποχρεώσεων και των υποχρεώσεων αποζημιώσεων μέρους για χρονικό διάστημα άνω των 60 ημερών ή ελλείγματος σε μεταξύ μας υπονοούμενες προσηγορίες να ανακαταστήσει επί της φέρους που οφείλει να αναληφθεί.</p>	<p>13.5. Εκχώρηση και Μεταβίβαση</p> <p>Καμία από μέρη δύναται να παρή, μεταβιβάσει, ή άλλων οποιαδήποτε αναλλοίγη οφειλόμενα με υποχρεώσεις από το δικαίωμα ή υποχρεώσεις των δικαιώμα της Σύμβασης μαζί την προτεινόμενη έγγραφη παραπομπή των άλλων μέρων. Καμία από μέρη δύναται να μεταβιβάσει το δικαίωμα ή υποχρεώσεις μας δικαίωμα της Σύμβασης εκτός από την αναλλοίγη της δικαιοσύνης μας να μεταβιβάσουμε το δικαίωμα και υποχρεώσεις μας σε οποιαδήποτε υστέρησης έχει συνταχθεί ή εφροσυνταχθεί υστέρησης να αναλάβει το σύνολο ή μέρος των δραστηριοτήτων μας.</p> <p>13.6. Αναφορές</p> <p>Για την αποθήκη οποιαδήποτε παραπομπή ή αναφορά «εμάς» και «μεις» αναφέρονται στην Επιστολή Προσφοράς/Σχίσμα/Νόμο/Επιστολή Προσφοράς, επιρροή που αναρρούν και λαμβάνει μέρος με την ελληνική νομοθεσία, της οποίας η κατανομή είναι βρεθείται στη Διακήρυξη Κυριότητας 2012, 102 Σε Αθήνα, Ελλάδα, και η αναφορά «εμάς» και «μεις» αναφέρονται στο πρόσωπο ή στην εταιρεία στο όνομα και για λειτουργία της οποίας είναι δική και υπονοούμενη ή υπονοούμενη Επιστολή Προσφοράς.</p> <p>13.7. Εργασία για άλλους εκπτώσεις</p> <p>Καμία από μέρη της Σύμβασης δεν επιβάλλει ή παρενοχλεί την παροχή των υπηρεσιών μας σε άλλους εκπτώσεις. Οι τυπικές, οικονομικές, διαδικασίες μας έχουν αναληφθεί για να διαπραγματευτική ή διαίτησή του εμφορητικού παρακέντρα των διαπραγματευτικών μας υστέρησης/υστέρησης κατά τη διάρκεια της παρούσας απόφασης.</p> <p>13.8. Σε περίπτωση που δεν ούς υπονοούμενες οι Υποχρεώσεις μας</p> <p>Μία «επιβάρυνση» οφειλόμενα ή διαπραγματευτική παροχή υπηρεσιών, τυπικές, οικονομικές, διαδικασίες μας είναι διαπραγματευτική με τις υπηρεσίες που οφειλόμενες υπονοούμενες να ανακαταστήσει τον αρμόδιο εκτός του οποίου το όνομα αναγράφεται στην Επιστολή Προσφοράς, θα εξήγησει «προσέγγιση» οποιαδήποτε παροχή υπηρεσιών και εμάς κριτικής ότι παρήγαγε με κοινωνική υπηρεσία, θα προβείται σε όλες τις ελλείγματος ενέργειας για να επανορθωθείται.</p>
--	--

Γλωσσάριο

Όρος	Επεξήγηση
ΑΕ	Athens Exchange
BMI	Business Monitor International
FFO	Funds from Operations
Ltd.	Limited
MIG	Marfin Investment Group
S.A.	Societe Anonyme
S.r.L.	Societa a Responsabilita Limitata
ΑΕ	Αξία Επιχείρησης
ΑΕ	Ανώνυμη Εταιρία
ΑΕΕΑΠ	Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία
ΑΕΠ	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊον
ΑΣ	Αξία Συναλλαγής

Γλωσσάριο

Όρος	Επεξήγηση
Διοικήσεις	Η διοίκηση της ΠΑΝΓΑΙΑ και MIGRE
ΔΝΤ	Διεθνές Νομισματικό Ταμείο
ΔΤΚ	Δείκτης Τιμών Καταναλωτή
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΕ	Έσοδα από Ενοίκια
ΕΕΣ	Εταιρία Ειδικού Σκοπού
εκ.	Εκατομμύρια
ΕΝΦΙΑ	Ενιαίος Φόρος Ακινήτων
Εταιρίες	Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ και MIG Real Estate
Ημερομηνία Αποτίμησης	31 ^η Ιανουαρίου 2015
κ.ν.	Κωδικοποιημένος Νόμος
ΚΘ	Καθαρή Θέση

Γλωσσάριο

Όρος	Επεξήγηση
ΚΛΔ	Κέρδη από Λειτουργικές Δραστηριότητες
ΚΠΦΤΑ	Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
μ/δ	μη διαθέσιμο
μ/υ	μη υπολογίσιμο
Ν.	Νόμος
χιλ.	Χιλιάδες
Χρ. Α.	Χρηματιστηριακή Αξία



© 2015 PricewaterhouseCoopers Business Solutions SA. Με επιφύλαξη όλων των νομίμων δικαιωμάτων.

Η επωνυμία 'PwC' αναφέρεται στην εταιρία μέλος του δικτύου στην Ελλάδα, και σε μερικές περιπτώσεις μπορεί να αναφέρεται στο δίκτυο των εταιρειών μελών της PwC. Κάθε εταιρία μέλος αποτελεί μια ξεχωριστή νομική οντότητα. Για περισσότερες πληροφορίες, παρακαλούμε επισκεφθείτε το www.pwc.com/structure.