

# TRASTOR

## ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΩΣ 52.816.895 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΑΥΛΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €0,50 ΕΚΑΣΤΗΣ (οι «ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ») ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η «ΕΤΑΙΡΕΙΑ») ΠΟΥ ΘΑ ΕΚΔΟΘΟΥΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΡΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 17.11.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟ 14.12.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΕΩΣ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΩΝ €26.408.447,50 ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΕΦΟΣΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΕΩΣ 52.816.895 ΝΕΩΝ, ΚΟΙΝΩΝ, ΑΥΛΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ € 0,50 Η ΚΑΘΕ ΜΙΑ. Η ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ΣΕ €1,42 ΑΝΑ ΚΟΙΝΗ ΜΕΤΟΧΗ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 14.12.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ. Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΣΕ ΑΝΑΛΟΓΙΑ 0,34665707600092 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΓΙΑ ΚΑΘΕ 1 ΠΑΛΑΙΑ ΚΟΙΝΗ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΗ. ΤΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΦΟΣΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΘΑ ΑΝΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΕ €74.999.990,90. Η ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΙΑΦΟΡΑ ΠΟΥ ΘΑ ΠΡΟΚΥΨΕΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΗΣ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΗΤΟΙ ΠΟΣΟ ΥΨΟΥΣ €48.591.543,40 ΘΑ ΑΧΘΕΙ ΣΕ ΠΙΣΤΩΣΗ ΤΟΥ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ «ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 καθώς και του Ν.4706/2020, όπως ισχύουν. Η επένδυση στις μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., η Εταιρεία υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εταιρεία και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρείας.

Το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Έλληνες και αλλοδαπούς) εντός της Ελληνικής Επικράτειας. Οι Μετοχές δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας.

## ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



Η ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι 21.12.2023

## Περιεχόμενα

<b>A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ ΟΡΩΝ .....</b>	<b>4</b>
<b>B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....</b>	<b>13</b>
<b>1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ.....</b>	<b>16</b>
<b>2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ .....</b>	<b>23</b>
2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και τις συνθήκες αγοράς ακινήτων .....	23
2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δραστηριότητα του Ομίλου .....	29
2.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση του Ομίλου .....	43
2.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με το νομικό, θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο .....	44
2.5 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Μετοχές που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση .....	49
<b>3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ .....</b>	<b>55</b>
3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων .....	55
3.1.1 Δήλωση Συμφερόντων του Εκδότη για τους Εμπειρογνώμονες .....	55
3.1.2 Εργασίες της Ελεγκτικής Εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών .....	55
3.1.3 Νομικός Έλεγχος .....	56
3.1.4 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές Ακινήτων .....	57
3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές .....	57
3.3 Πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη .....	58
3.3.1 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική .....	60
3.3.2 Θεσμικό Πλαίσιο .....	62
3.3.3 Φορολόγηση των ΑΕΕΑΠ.....	71
3.3.4 Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου την 30.06.2023.....	73
3.3.5 Συνοπτική Περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2023 .....	86
3.3.6 Εκτίμηση Αξίας του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 30.06.2023 .....	96
3.3.7 Κατάσταση Επενδύσεων .....	108
3.3.8 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα.....	108
3.3.9 Ασφαλιστική Πολιτική .....	109
3.3.10 Εγγυήσεις και Εμπράγματα Βάρη .....	109
3.3.11 Επενδύσεις.....	110
3.4 Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη .....	113
3.4.1 Διοικητικό Συμβούλιο .....	113
3.4.2 Επενδυτική Επιτροπή .....	115

3.4.3	Επιτροπή Ελέγχου .....	116
3.4.4	Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων .....	118
3.4.5	Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου .....	119
3.4.6	Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών.....	120
3.4.7	Συγκρούσεις συμφερόντων στο επίπεδο Διοικητικών Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων .....	124
3.5	Κύριοι Μέτοχοι.....	125
3.6	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	126
3.7	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου .....	128
3.7.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022 .....	129
3.7.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30.06.2023 .....	134
3.7.3	Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης 139	
3.7.4	Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες.....	145
3.7.5	Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου .....	145
3.7.6	Μερισματική Πολιτική .....	146
3.8	Πρόσθετες Πληροφορίες .....	146
3.9	Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις .....	147
3.10	Σημαντικές Συμβάσεις .....	149
3.10.1	Δανειακές συμβάσεις.....	150
3.10.2	Συμβάσεις έργου.....	157
3.10.3	Λοιπές Συμβάσεις .....	158
3.11	Διαθέσιμα Έγγραφα.....	161
3.11.1	Έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού κοινού .....	161
3.11.2	Έγγραφα μέσω παραπομπής .....	162
<b>4</b>	<b>ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ .....</b>	<b>163</b>
4.1	Ουσιώδεις Πληροφορίες .....	163
4.1.1	Συμφέροντα φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην προσφορά 163	
4.1.2	Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων .....	165
4.1.3	Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης.....	167
4.1.4	Κεφαλαιοποίηση και Χρέος.....	168

4.2	Πληροφορίες για τις Μετοχές της Εταιρείας .....	171
4.3	Δικαιώματα Μετόχων .....	171
4.3.1	Γενικά .....	171
4.3.2	Δικαίωμα μερίσματος .....	172
4.3.3	Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση .....	173
4.3.4	Δικαίωμα προτίμησης παλαιών Μετόχων .....	174
4.3.5	Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης .....	175
4.3.6	Δικαιώματα μειοψηφίας .....	176
4.4	Φορολογία .....	179
4.4.1	Φορολογία μερισμάτων .....	179
4.4.2	Φορολογία υπεραξίας από την πώληση μετοχών και δικαιωμάτων προαίρεσης εταιρείας εισηγμένης στη χρηματιστηριακή αγορά .....	179
4.4.3	Κόστη μεταβίβασης και φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών .....	181
4.4.4	Έμμεση φορολογία και τέλη χαρτοσήμου .....	181
4.4.5	Φόρος μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή κληρονομιάς .....	181
4.4.6	Φόρος δανεισμού μετοχών .....	182
4.5	Όροι της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου .....	183
4.5.1	Γενικά στοιχεία Έκδοσης .....	185
4.6	Διαδικασία άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και δικαιωμάτων προεγγραφής 186	
4.6.1	Αποκοπή δικαιώματος .....	186
4.6.2	Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης .....	186
4.6.3	Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προεγγραφής .....	189
4.6.4	Υπαναχώρηση .....	190
4.7	Δηλώσεις Βασικών Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων .....	191
4.8	Μείωση της συμμετοχής των Μετόχων .....	191
4.8.1	Σενάριο Αραίωσης .....	191
4.8.2	Σχέση εσωτερικής λογιστικής αξίας μετοχής (NAV) και τιμή διάθεσης .....	192
4.9	Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα .....	192
4.10	Δαπάνες Έκδοσης .....	193

## **A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ ΟΡΩΝ**

Οι ορισμοί και συντομογραφίες που εμφανίζονται στο κείμενο με κεφαλαία γράμματα και των οποίων η έννοια δίδεται ακολούθως, θα έχουν την ίδια έννοια όταν χρησιμοποιούνται στο Περιληπτικό Σημείωμα, τους Παράγοντες Κινδύνου, το Έγγραφο Αναφοράς και το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν άλλως ορίζονται σε επιμέρους ενότητες αυτού ή προκύπτει διαφορετικά από τα συμφραζόμενα.

**Αδιάθετες Μετοχές** νοούνται οι τυχόν αδιάθετες Νέες Μετοχές που θα υπάρχουν μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης.

**ΑΕΠ** νοείται το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν.

**ΑΕΕΑΠ** νοούνται οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς τη διενέργεια επενδύσεων, που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και λειτουργούν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Ν. 2778/1999, ως ισχύει.

**Α.Ε.Π.Ε.Υ.** νοείται η Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών.

**Ανεξάρτητοι Εκτιμητές ή Εκτιμητές** νοούνται οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές, οι οποίοι ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για τη διενέργεια της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου επενδύσεων της σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Οι εκθέσεις με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, 31.12.2022 και 30.06.2023 διενεργήθηκαν από τις εταιρείες «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «Π. ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.».

**ΑΞΙΕΣ Α.Ε.** νοείται η εταιρεία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Σέκερη 4, Τ.Κ. 106 74, τηλέφωνο 2130169550, είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 005101101000 καθώς και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 5, φέρει Α.Φ.Μ. 999635558 και είναι μέλος του δικτύου της CBRE.

**Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ή Αύξηση** νοείται η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών μέχρι του ποσού των € 26.408.447,50 και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων σε αναλογία 0,34665707600092 Νέες Μετοχές για κάθε 1 παλαιά κοινή ονομαστική μετά ψήφου Μετοχή μέσω της Έκδοσης 52.816.895 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και Τιμή Διάθεσης €1,42 ανά Νέα Μετοχή, που αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 14.12.2023 δυνάμει της εξουσιοδότησης που του παρασχέθηκε με την απόφαση της από 17.11.2023 Ε.Γ.Σ. της Εταιρείας.

**Γ.Ε.ΜΗ.** νοείται το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

**Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.** νοείται η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, η οποία μπορεί να είναι είτε τακτική είτε έκτακτη (Ε.Γ.Σ.).

**Δημόσια Προσφορά** νοείται η δημόσια προσφορά έως 52.816.895 Νέων Μετοχών στο επενδυτικό κοινό, βάσει της από 17.11.2023 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και της από 14.12.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

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

**Δ.Λ.Π.** νοούνται τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

**Δ.Π.Χ.Α.** νοούνται τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού 1606/2002 (Δ.Π.Χ.Α - υποχρεωτική εφαρμογή Δ.Π.Χ.Α.).

**ΔΤΚ** νοείται ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.

**Ε.Γ.Σ. της 17.11.2023** νοείται η από 17.11.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, να αποφασίζει, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 (β) του Ν.4548/2018 Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με την έκδοση μέχρι 52.816.895 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και Τιμή Διάθεσης €1,42 με σκοπό την άντληση κεφαλαίων ποσού ύψους έως και €75.000.000,00 (κατόπιν στρογγυλοποίησης), καθώς και να εξειδικεύει και να οριστικοποιεί τους λοιπούς όρους της Αύξησης.

**Ειδικός Λογιστικός και Οικονομικός Έλεγχος** νοείται η διενέργεια ειδικού λογιστικού και οικονομικού ελέγχου της Εταιρείας, που ανατέθηκε από τον Σύμβουλο Έκδοσης στην ελεγκτική εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» («Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής» ή «Deloitte»).

**Εισαγωγή** νοείται η εισαγωγή των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

**Ε.Ε.** νοείται η Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Εκθέσεις Εκτίμησης** νοούνται οι εκθέσεις τις οποίες συντάσσουν οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές στο πλαίσιο της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, κατά την 30.06 και την 31.12 κάθε έτους.

**Έκδοση** νοείται η έκδοση έως 52.816.895 Νέων Μετοχών, οι οποίες θα διατεθούν μέσω Δημόσιας Προσφοράς, βάσει της από 17.11.2023 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και της από 14.12.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

**Ε.Κ.Τ.** νοείται η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

**Εκτιμηθείσα Αξία ή Αξία Αποτίμησης** νοείται η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου όπως αυτή προκύπτει από τις Εκθέσεις Εκτίμησης.

**ΕΛ.Κ.Α.Τ.** νοείται η εταιρεία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.», και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXCSD», η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων («Κ.Α.Τ.») σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και τον Ν. 4569/2018, εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών αρ. 110 - Τ.Κ. 10442), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 057958104000 και ΑΦΜ 094449050, Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, και θα τηρεί τις Νέες Μετοχές σε άυλη ή λογιστική μορφή σύμφωνα με τους κανόνες και τις διαδικασίες της.

**Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («ΕΔΜΑ»)** νοούνται οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measure), κατά την έννοια των από 05.10.2015 κατευθυντηρίων γραμμών (guidelines) της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχεία ESMA/2015/1415el έγγραφο της.

**Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις** νοούνται οι ενδιάμεσες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01. - 30.06.2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., επισκοπήθηκαν από την Deloitte, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας. Τα στοιχεία της περιόδου 01.01. - 30.06.2022 είναι εκείνα που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01.- 30.06.2023.

**Ενημερωτικό Δελτίο** ή **ΕΔ** νοείται το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κανονισμό 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και το Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, αποκλειστικά προς το σκοπό της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**Επιστολή Νομικού Ελέγχου** νοείται το από 20.12.2023 έγγραφο με τα πορίσματα του Νομικού Ελεγκτή.

**Εργάσιμη Ημέρα** νοείται κάθε ημέρα (εκτός Σαββάτου, Κυριακής και επίσημης αργίας) κατά την οποία το Χρηματιστήριο Αθηνών, η ΕΛ.Κ.Α.Τ. και οι τράπεζες λειτουργούν και η οποία είναι Ημέρα TARGET και λειτουργεί η ΕΤ.ΕΚ.

**ΕΤ.ΕΚ.** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXCclear», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 58973/01/Β/05/309), η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α. σύμφωνα με το Ν. 3606/2007, τον Κανονισμό (ΕΕ) 648/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4<sup>ης</sup> Ιουλίου 2012 για τα εξωχρηματιστηριακά παράγωγα, τους κεντρικούς αντισυμβαλλομένους και τα αρχεία καταγραφής συναλλαγών και τους όρους λειτουργίας της.

**Εταιρεία** ή **TRASTOR ΑΕΕΑΠ** ή **Εκδότρια** ή **Εκδότης** νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», διακριτικό τίτλο «TRASTOR ΑΕΕΑΠ» με έδρα το δήμο Αμαρουσίου και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003548801000, και άδεια λειτουργίας ως ΑΕΕΑΠ με την υπ' αριθμ 5/266/14.03.2003 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής

Κεφαλαιαγοράς, και ως ΟΕΕ με εσωτερική διαχείριση με την υπ' αριθ. 10/740/26.11.2015 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις** νοούνται οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 2022, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελέγχθηκαν από την Deloitte, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας. Τα στοιχεία της περιόδου της χρήσεως 2021 είναι εκείνα που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2022.

**Ετησιοποιημένη Απόδοση** νοείται το πηλίκο της διαίρεσης του Ετησιοποιημένου Μισθώματος ενός ακινήτου ή χαρτοφυλακίου ακινήτων προς την Εκτιμηθείσα Αξία του.

**Ετησιοποιημένο Μίσθωμα** νοείται το μηνιαίο μίσθωμα ενός ακινήτου ή χαρτοφυλακίου ακινήτων προ Φ.Π.Α., χαρτοσήμου και λοιπών επιβαρύνσεων (όπου προβλέπονται), πολλαπλασιασμένο επί 12 όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά την 30.06.2023, λαμβάνοντας υπόψη τις τιμαριθμικές μεταβολές μέχρι εκείνη την ημερομηνία.

**Ε.Χ.Α.Ε.** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών» που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42.

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

**Ημέρα TARGET:** νοείται κάθε ημέρα, κατά την οποία διενεργούνται συναλλαγές στο Διευρωπαϊκό Σύστημα Αυτόματων Πληρωμών σε Πραγματικό Χρόνο (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer Payment System TARGET 2).

**Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου** νοείται η 21.12.2023 κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**Θυγατρικές** νοούνται οι εταιρείες «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» αποκτηθείσα την 08.03.2023 και «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» αποκτηθείσα την 15.12.2023 από την Εταιρεία.

**Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129** νοείται ο Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμό 2017/1129 της 14<sup>ης</sup> Ιουνίου 2017 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης «σχετικά με το ενημερωτικό δελτίο που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 2003/71/ΕΚ», όπως ισχύει.

**Κανονισμός (ΕΕ) 2019/979** νοείται ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμό 2019/979 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14<sup>ης</sup> Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα σχετικά με τις βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες στο περιληπτικό σημείωμα ενημερωτικού δελτίου, τη δημοσίευση και την ταξινόμηση των ενημερωτικών δελτίων, τις διαφημίσεις για κινητές αξίες, τα συμπληρώματα του ενημερωτικού δελτίου και



την πύλη κοινοποίησης, και για την κατάργηση του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 382/2014 της Επιτροπής και του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/301 της Επιτροπής» ως ισχύει.

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

**Κανονισμός ΕΔ** νοείται ο Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129, ο Κανονισμός (ΕΕ) 2019/979 και ο Κανονισμός (ΕΕ) 2019/980.

**Κανονισμός (ΕΕ) 596/2014** νοείται ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16<sup>ης</sup> Απριλίου 2014, για την κατάχρηση της αγοράς (κανονισμός για την κατάχρηση της αγοράς) και την κατάργηση της οδηγίας 2003/6/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των οδηγιών της Επιτροπής 2003/124/ΕΚ, 2003/125/ΕΚ και 2004/72/ΕΚ, ως ισχύει.

**Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων ή Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.** νοείται ο «Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων», που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4569/2018 (ΦΕΚ Α/179/11.10.2018), την από 22.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την υπ' αριθμ. 6/904/26.2.2021 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β1007/16.03.2021), όπως ισχύει.

**Κανονισμός Χ.Α.** νοείται ο Κανονισμός Χρηματιστηρίου Αθηνών (8<sup>η</sup> τροποποίηση), ο οποίος εκδόθηκε σύμφωνα με την από 195/01.08.2023 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής του Χ.Α. και εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 1/992/04.08.2023 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και ο οποίος είναι διαθέσιμος στην ακόλουθη ιστοσελίδα: <https://www.athegroup.gr/el/athex-regulations>.

**Κατάσταση Επενδύσεων** νοείται η Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας με ημερομηνία 30.06.2023. Διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Επενδύσεων αποτυπώνεται η επιφάνεια κτιρίων και οικοπέδων όπως αποτυπώνεται στην τελευταία υποβληθείσα βεβαίωση δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) της Εταιρείας.

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

**ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με τον διακριτικό τίτλο «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΑΕ» με έδρα το δήμο Αγίας Παρασκευής, διεύθυνση Ζαλόγγου 4 και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 007307101000, στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

**Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας)** νοείται ο Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας, όπως ορίζεται στην Ενότητα Ι, Μέρος ι, σημεία 52-55 του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Μερίδα** νοείται η λειτουργία που περιγράφεται στην Ενότητα Ι, μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. σημείο 61.

**Μετοχές** νοούνται, κατά περίπτωση, οι υφιστάμενες μετοχές, οι Νέες Μετοχές και οι τυχόν έτερες μετοχές της Εταιρείας που δύνανται να εκδίδονται, από καιρού εις καιρόν, σύμφωνα με το νόμο, το Καταστατικό και τις οικείες αποφάσεις των αρμοδίων εταιρικών οργάνων της.

**Μέτοχοι** νοούνται οι κάτοχοι Μετοχών οι οποίοι είναι εγγεγραμμένοι στα μητρώα του Συστήματος Άυλων Τίτλων κατά την οικεία ημερομηνία αναφοράς.

**Μικτή Απόδοση** νοείται το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Αξία Αποτίμησης του.

**Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια** ή **Μ.Ε.Ε.** νοείται η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια των ακινήτων, η οποία αντιπροσωπεύει την επιφάνεια από την οποία, εφόσον εκμισθωθεί, προκύπτουν έσοδα. Διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Επενδύσεων αποτυπώνεται η επιφάνεια κτιρίων και οικοπέδων όπως αποτυπώνεται στην τελευταία υποβληθείσα βεβαίωση δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) της Εταιρείας.

**ΜΟΔ** νοείται το υποχρεωτικώς μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο ποσού έως €55.000.000,00, η έκδοση του οποίου αποφασίσθηκε με την από 13.01.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, σε συνδυασμό με την από 23.02.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

**Ν.2778/1999** ή **Νόμος ΑΕΕΑΠ** νοείται ο Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.

**Ν.4706/2020** νοείται ο νόμος για την «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις» όπως ισχύει.

**Ν.4548/2018** νοείται ο νόμος για την «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών», όπως ισχύει, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019 και εφαρμόζεται μεταξύ άλλων και στην Αύξηση όπως ισχύει.

**Νέες Μετοχές** νοούνται οι έως 52.816.895 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης €0,50, που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με την από 17.11.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και την από 14.12.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

**Νομικός Ελεγκτής** νοείται η δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «Σαρδελάς Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία» (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 80109), οδός Παπαδιαμαντοπούλου 8, Αθήνα, 115 28, τηλέφωνο 210 7296550.

**Νομικός Έλεγχος** νοείται ο νομικός έλεγχος ο οποίος ανατέθηκε κατόπιν εντολής του Συμβούλου Έκδοσης στη δικηγορική εταιρεία «Σαρδελάς Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία».

**Ο.Ε.Ε.** νοείται ο Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων.

**Όμιλος** νοείται η Εκδότρια από κοινού με την κατά 100% θυγατρική αυτής, «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», (αποκτηθείσα την 08.03.2023 από την Εταιρεία) και την κατά 100% θυγατρική της «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» αποκτηθείσα την 15.12.2023 από την Εταιρεία.

**Π. ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.** νοείται η εταιρεία «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ανώνυμος Εταιρεία Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της λεωφόρου Βουλιαγμένης 15, Τ.Κ. 116 36, τηλέφωνο 210 7 567 567. Είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 002795301000 καθώς και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 12 και φέρει Α.Φ.Μ. 094449269.

**ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ- ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» με έδρα το δήμο Αμαρουσίου, διεύθυνση Χειμάρρας 5, Μαρούσι, 151 25, τηλέφωνο 210 6910016 και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 156382907000, στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

**Προσυμφωνημένες Διαδικασίες** νοείται η διενέργεια ειδικών λογιστικών και οικονομικών προσυμφωνημένων διαδικασιών, με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις έργων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών», επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και του Ομίλου που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, και ανατέθηκε από το Σύμβουλο Έκδοσης στην ελεγκτική εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών».

**Πληρότητα ή Ποσοστό Πληρότητας** νοείται λόγος της μισθωμένης Μ.Ε.Ε. ενός ακινήτου ή μίας κατηγορίας ακινήτων ή του Χαρτοφυλακίου ως προς τη συνολική Μ.Ε.Ε. του ακινήτου ή της κατηγορίας ακινήτων ή του Χαρτοφυλακίου.

**Πτωχευτικός Κώδικας** νοείται ο Ν. 3588/2007 ή/και ο Ν.4738/2020, σε όλη την έκταση που ισχύουν οι σχετικές διατάξεις αυτών.

**Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.** νοείται η Αγορά Αξιών του Χ.Α., ως και κάθε Ρυθμιζόμενη Αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ. και με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες, ως αυτές ορίζονται στο Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει.

**Σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων** ή **WAULT** (Weighted Average Unexpired Lease Term) νοείται η μέση σταθμισμένη - με βάση το ενοίκιο - υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων προς το συνολικό ποσό των ενοικίων του Χαρτοφυλακίου στο τέλος της περιόδου αναφοράς.

**Συμμετέχων** νοείται ο συμμετέχων κατά την έννοια της περ. 19 της παρ. 1 του άρθρου 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 909/2014 και του άρθρου 1.1 του Μέρους 1 της Ενότητας II του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. που συμμετέχει στο Σ.Α.Τ. και δικαιούται να έχει πρόσβαση σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο πλαίσιο των αποθετηριακών υπηρεσιών που χρησιμοποιεί, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα της Ενότητας I του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Σύστημα Άυλων Τίτλων ή Σ.Α.Τ.** νοείται το σύστημα διακανονισμού αξιογράφων που λειτουργεί σύμφωνα με το Ν. 2789/2000, λογιστικής εγγραφής και τήρησης λογαριασμών αξιογράφων κατά τις έννοιες του Κανονισμού (ΕΕ) 909/2014, το οποίο διαχειρίζεται η ΕΛ.Κ.Α.Τ. στο πλαίσιο παροχής των αποθετηριακών υπηρεσιών σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Σύμβουλος Έκδοσης** νοείται η Τράπεζα Πειραιώς.

**Τιμή Διάθεσης** νοείται το ποσό των €1,42 ανά Νέα Μετοχή, στο οποίο προσφέρονται οι Νέες Μετοχές της Αύξησης προς τους επενδυτές.

**Τράπεζα Πειραιώς** νοείται το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία» και διακριτικό τίτλο «Τράπεζα Πειραιώς», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αμερικής 4, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64, τηλ.: 210 3288000, ιστοσελίδα: [www.piraeusbank.gr](http://www.piraeusbank.gr)) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157660660000.

**Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α.** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. σύμφωνα με το Ν. 4514/2018 και τον Κανονισμό Χρηματιστηρίου Αθηνών που έχει εγκριθεί με την Απόφαση 19/697/10.11.2014 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β/3195/27.11.2014).

**Χαρτοφυλάκιο** νοείται το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου.

**COVID-19** νοείται η οξεία αναπνευστική νόσος 2019-nCoV που προκαλείται από τον ιό SARS-CoV-2.

**BREEAM** («Building Research Establishment Environmental Assessment Method») νοείται διεθνώς αναγνωρισμένη μέθοδος αξιολόγησης, βαθμονόμησης και πιστοποίησης της βιωσιμότητας των κτιρίων, που αναπτύχθηκε από τον οργανισμό Building Research Establishment, έναν αναγνωρισμένο φορέα έρευνας και μελέτης των θεμάτων αειφορίας, με έδρα τη Μεγάλη Βρετανία.

**CBRE** νοείται η Αμερικανική εταιρεία παροχής υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας Coldwell Banker Richard Ellis με έδρα το Λος Άντζελες και παρουσία σε 50 χώρες.

**Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών ή Deloitte** νοείται η ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 120 η οποία εδρεύει στην οδό Φραγκοκκλησιάς 3Α, 151 25 Μαρούσι, τηλ. 210 678 1100.

**ESMA** («European Securities and Markets Authority») νοείται η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών.

**ESG** νοείται η συντομογραφία των λέξεων Environmental, Social, and Corporate Governance.

**LEED** («Leadership in Energy and Environmental Design») νοείται το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης, βαθμονόμησης και πιστοποίησης της βιωσιμότητας των κτιρίων, που έχει δημιουργηθεί από το Συμβούλιο Πράσινων Κτιρίων των ΗΠΑ (U.S. Green Building Council). Το U.S. Green Building Council αποτελεί μη κερδοσκοπικό οργανισμό με σκοπό τη μετατροπή του τρόπου σχεδιασμού κτιρίων, κοινοτήτων, κατασκευών και λειτουργιών σε κοινωνικά και περιβαλλοντικά υπεύθυνο, υγιεινό και ακμάζον περιβάλλον που να αναβαθμίζει την ποιότητα ζωής.

## **B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

### **Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία**

Το Ενημερωτικό Δελτίο αφορά τη Δημόσια Προσφορά, και την Εισαγωγή.

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

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 Εταιρείας, επί της οδού Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25 Μαρούσι, τηλ:210 69 10 016, (αρμόδιος ο κ. Κώστας Γιαννικόπουλος).

Το Ενημερωτικό Δελτίο καταρτίστηκε, ως απλοποιημένο Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

### **Έγκριση Αρμόδιας Αρχής**

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 21.12.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (διεύθυνση: Ιπποκράτους 3-5, Αθήνα, Τ.Κ. 106 79, τηλ.: 210 33 77 100, διαδικτυακός τόπος: <http://www.hcmc.gr/>) ως αρμόδια Αρχή σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίνει το παρόν μόνο διότι ικανοποιεί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και η εν λόγω έγκριση δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για την Εταιρεία και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές.

### **Υπεύθυνα Πρόσωπα**

Το φυσικό πρόσωπο, εκ μέρους της Εταιρείας, που επιμελήθηκε τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, και είναι υπεύθυνο για τις πληροφορίες που παρατίθενται στο Ενημερωτικό Δελτίο, είναι ο κ. Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (διεύθυνση: Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25 Μαρούσι, τηλ:210 69 10 016).

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου<sup>1</sup> της Εταιρείας, το φυσικό πρόσωπο που επιμελήθηκε τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου και ο Σύμβουλος Έκδοσης, είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Τα ανωτέρω φυσικά και νομικά πρόσωπα δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του,

---

<sup>1</sup> Αναφορικά με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας βλέπε ενότητα 3.4 «Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη».

καθώς και ότι έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και του Ν. 4706/2020 ως ισχύουν.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το φυσικό πρόσωπο που είναι υπεύθυνο για τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου είναι υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις που έχουν περιληφθεί μέσω παραπομπής στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (βλέπε ενότητα 3.11.2 «Εγγραφα Μέσω Παραπομπής») και αποτελούν περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου κατά την έννοια του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

### **Πληροφορίες από τρίτους**

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

### **Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου**

Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το άρθρο 21, παρ. 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύει, σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ιστοσελίδες:

- της Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Συμμετοχών Α.Ε. (<https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/companies-information-memorandum-%20informative-material>)
- της Εταιρείας (<https://trastor.gr/investors/prospectus/>) και
- της Τράπεζας Πειραιώς (<https://www.piraeusholdings.gr/trastor2023>)

Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο, κατά τη διάρκεια της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, δωρεάν στα γραφεία της Εταιρείας (Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι Αττικής) καθώς και στο δίκτυο καταστημάτων και στα κεντρικά γραφεία του Συμβούλου Έκδοσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 21 παράγραφος 5 του Κανονισμού ΕΔ, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δημοσιεύει στην ιστοσελίδα της (<http://www.hcmc.gr/el GR/web/portal/elib/deltia>) τα εγκεκριμένα ενημερωτικά δελτία ή τουλάχιστον τον κατάλογο των εγκεκριμένων ενημερωτικών δελτίων, καθώς και προσδιορισμό του κράτους μέλους ή των κρατών μελών υποδοχής όπου κοινοποιούνται τα ενημερωτικά δελτία σύμφωνα με το άρθρο 25 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

### **Λήξη Ισχύος Ενημερωτικού Δελτίου**

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η υποχρέωση δημοσίευσης συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, παύει να υφίσταται

μετά την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.



## 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

### ΕΝΟΤΗΤΑ Α - ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

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

Εκδότρια των Μετοχών είναι η εταιρεία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» με διακριτικό τίτλο «TRASTOR ΑΕΕΑΠ» και μαζί με τις θυγατρικές της ο «Ομίλος», με έδρα τον Δήμο Αμαρουσίου (Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι Αττικής, τηλ. 210 6910016, ιστοσελίδα: <https://trastor.gr/>). Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800U7SBKWW79CBG88.

Οι Μετοχές της Εκδότριας είναι κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου, εκπεφρασμένες σε Ευρώ, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και διαπραγματεύονται στην Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χ.Α. (ticker ΤΡΑΣΤΟΡ/Λατ. Κωδικός TRASTOR). Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number/Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) των Μετοχών είναι GRS487003006.

Αρμόδια Αρχή για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Ιπποκράτους 3-5, Αθήνα, Τ.Κ. 106 79 Αθήνα, τηλεφωνικό κέντρο: 210 3377100, <http://www.hcmc.gr/>).

Η ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 21.12.2023.

### ΕΝΟΤΗΤΑ Β - ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ

#### Β.1 Ποιος είναι ο Εκδότης των κινητών αξιών;

Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ συστάθηκε το 1999 (ΦΕΚ 9528/30.11.1999) ως «Antium Ανώνυμη Τουριστική και Εταιρεία Holdings» και μετονομάστηκε σε «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» το 2009. Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου του Νομού Αττικής (Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι Αττικής, τηλ. 210 6910016). Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 003548801000 και ο κωδικός LEI αυτής είναι 213800U7SBKWW79CBG88.

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

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην απόκτηση, μεταβίβαση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στη διενέργεια επενδύσεων κατά τα άρθρα 22 και 28 του Ν.2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και στην άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά τα άρθρα 1-53 του Ν.4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει.

Την 30.06.2023, το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από πενήντα τρία (53) ακίνητα που αφορούσαν ακίνητα γραφείων, καταστήματα, ακίνητα μικτής χρήσης, επαγγελματικές αποθήκες και λουπά ακίνητα συνολικής Μ.Ε.Ε. περίπου 276 χιλ. τ.μ. Η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτή υπολογίστηκε από Ανεξάρτητους Εκτιμητές κατά την 30.06.2023, ανήλθε σε €419,16 εκατ. Σημειώνεται ότι ένα (1) εκ των 53 ακινήτων κατέχεται από την Εταιρεία μέσω της συμμετοχής (100%) στην «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.». Επίσης, κατά την 12.12.2023 η εταιρεία προέβη στην πώληση ενός κτιρίου μικτής χρήσης συνολικής επιφάνειας 2.341 τ.μ., που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αντωνοπούλου, Αργοναυτών, Κ. Καρτάλη και Ιάσωνος, στο Δήμο Βόλου, του Νομού Μαγνησίας, έναντι συνολικού τιμήματος €2,9 εκατ. Κατά την 15.12.2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά του

100% των μετοχών της εταιρείας «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.». Το σύνολο του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου βρίσκεται στην Ελλάδα.

Οι βασικοί Μέτοχοι της Εταιρείας, κατά την ημερομηνία του ενημερωτικού δελτίου είναι:

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ		
Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Ποσοστό Αριθμού Μετοχών
Τράπεζα Πειραιώς	148.984.270	97,78%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.376.373	2,22%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>152.360.643</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από Εταιρεία

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα
Λάμπρος Παπαδόπουλος του Γεωργίου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Τάσος Καζίνος του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Βογιατζής του Γεωργίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κορμάς του Ιωάννη	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Jeremy Greenhalgh του John	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σουζάνα Πογιατζή του Ιωάννη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Ραγιάς του Γεωργίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Βασικό διευθυντικό στέλεχος της Εταιρείας αποτελεί ο κ. Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος.

Οι Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022, έχουν ελεγχθεί από την ορκωτή ελεγκτή - λογίστρια κ. Αλεξάνδρα Κωστάρα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 19981) της εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» (Διεύθυνση: Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι- Α.Μ. ΣΟΕΛ 120). Οι ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε στις 30.06.2023, έχουν επισκοπηθεί από την ορκωτή ελεγκτή - λογίστρια κ. Αλεξάνδρα Κωστάρα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 19981) της εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» (Διεύθυνση: Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι- Α.Μ. ΣΟΕΛ 120).

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

### Ιστορικές βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Στους παρακάτω πίνακες παρατίθενται επιλεγμένες ιστορικές βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον Όμιλο:

Στοιχεία Κατάστασης Αποτελεσμάτων Ομίλου (ποσά σε € χιλ.)	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2023
Σύνολο Εσόδων	19.137	23.036	10.718	13.389
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	29.297	40.908	23.706	18.137
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	23.017	33.940	21.009	11.146
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους				
Βασικά	0,153	0,225	0,139	0,074
Απομειωμένα	0,153	0,223	0,138	0,067
Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης Ομίλου (ποσά σε € χιλ.)	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023	
Σύνολο Ενεργητικού	355.090	430.486	452.526	
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	181.073	212.315	235.903	
Δείκτης Μόχλευσης (Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις/ Σύνολο Ενεργητικού μείον Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις)	43,5%	45,6%	43,5%	

Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τα στοιχεία της χρήσης 2021 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2022, ενώ τα στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2022 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2023.

**B.3 Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τον Εκδότη;****Κίνδυνοι που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και τις συνθήκες αγοράς ακινήτων**

- Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που σχετίζονται με μακροοικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ελλάδα και την Ευρώπη. Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα, όπου δραστηριοποιείται αποκλειστικά ο Όμιλος, όσο και στην Ε.Ε., θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου και συνεπώς θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και τις προοπτικές του.

**Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δραστηριότητα του Ομίλου**

- Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους λιγότερο ευνοϊκούς για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.
- Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.
- Η περιορισμένη διασπορά του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου, όσον αφορά την τοποθεσία (κυρίως Αττική) και τη χρήση των ακινήτων (καταστήματα και γραφειακοί χώροι), καθώς και ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές, ενδέχεται να τον εκθέσει σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά ως προς τις γεωγραφικές αγορές και τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν, και να επηρεάσει τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα και επομένως τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του.
- Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

**Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση του Ομίλου**

- Ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει επιτοκιακό κίνδυνο που συνδέεται με τον υφιστάμενο και με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για την επέκταση του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του σε περίπτωση ακραίας αύξησης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, ή/και κίνδυνο αδυναμίας διασποράς των πηγών χρηματοδότησής του, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του.

**Κίνδυνοι που σχετίζονται με το νομικό, θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο**

- Ο Όμιλος υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ. και τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων καθώς και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντική αδυναμία συμμόρφωσης ή και τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

**Ενότητα Γ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ****Γ.1 Ποια είναι τα κύρια χαρακτηριστικά των κινητών αξιών;**

Οι Νέες Μετοχές, που εκδίδονται στο πλαίσιο της Αύξησης, είναι κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές, εκπεφρασμένες σε ευρώ (€), θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν.4548/2018. Ο κωδικός ISIN των Κοινών Μετοχών της Εταιρείας είναι GRS487003006 και το σύμβολο διαπραγμάτευσης είναι «ΤΡΑΣΤΟΡ/Λατ. Κωδικός TRASTOR». Ο συνολικός αριθμός των Νέων Μετοχών θα ανέλθει σε έως 52.816.895. Η

ονομαστική αξία κάθε Νέας Μετοχής θα είναι €0,50 εκάστη, με αναλογία 0,34665707600092 Νέες Μετοχές για κάθε 1 παλαιά Μετοχή και Τιμή Διάθεσης €1,42 ανά μετοχή. Κάθε Μετοχή της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των Νέων Μετοχών, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν.4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων Μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων Μετόχων. Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση των Μετοχών της Εταιρείας και δεν υπάρχουν ρήτρες εξαγοράς ή μετατροπής επί των Μετοχών της Εταιρείας. Με εξαίρεση τις Νέες Μετοχές, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο. Δεν υφίστανται Μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο. Κάθε Μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας καθώς και, δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της Εταιρείας, δικαίωμα στο προϊόν εκκαθάρισης της Εταιρείας, δικαίωμα προτίμησης σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, δικαιώματα μειοψηφίας κ.ά. Σημειώνεται ότι για τη χρήση 2022, η Εταιρεία διένειμε μέρισμα €0,03 ανά μετοχή.

#### **Γ.2 Πού πραγματοποιείται η διαπραγμάτευση των κινητών αξιών;**

Η Εταιρεία θα αιτηθεί την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία» στην κατηγορία «ΑΕΕΑΠ Επαγγελματικών Χώρων» και η έναρξη διαπραγμάτευσης αυτών αναμένεται την 24.01.2023.

#### **Γ.3 Έχει προσαρτηθεί εγγύηση στις κινητές αξίες;**

Δεν συντρέχει.

#### **Γ.4 Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τις κινητές αξίες;**

- Ο βασικός 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. Επιπλέον, τα συμφέροντα του βασικού μετόχου ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά των άλλων μετόχων της Εταιρείας.
- Η τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού Μετοχών της από τον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας ή την προσδοκία ότι τέτοια πώληση θα μπορούσε να συμβεί.
- Η παρούσα και κάθε μελλοντική έκδοση νέων Μετοχών πιθανόν να αραιώσει τη συμμετοχή των Μετόχων (dilution) σε περίπτωση που δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους ή σε περίπτωση που δεν υφίσταται δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών Μετόχων, όπως και η μετατροπή του υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως €55 εκατ. με έκδοση έως €55 εκατ. υποχρεωτικών μετατρέψιμων (σε κοινές μετά ψήφου μετοχές) ομολογιών ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης, οι οποίες θα διατεθούν στο σύνολό τους με ιδιωτική τοποθέτηση στον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας.
- Οι Μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στην κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας του Χ.Α. και συνεπώς ενδέχεται να έχουν χαμηλή εμπορευσιμότητα.
- Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας, αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων, αρκετοί εκ των οποίων ξεφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας.

### **ΕΝΟΤΗΤΑ Δ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΙΝΗΤΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΕ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ**

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

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία για τον αριθμό των κοινών Μετοχών πριν και μετά την Αύξηση και των συνολικών εσόδων, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης:

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ</b>	
<b>Αριθμός υφιστάμενων κοινών Μετοχών</b>	152.360.643
Έκδοση νέων κοινών Μετοχών έως:	
Με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων με αναλογία 0.34665707600092 Νέες Μετοχές για κάθε 1 παλαιά Μετοχή	Έως και 52.816.895
<b>Σύνολο Μετοχών μετά την Αύξηση</b>	Έως και 205.177.538
Ονομαστική αξία Μετοχής	€0,50
Τιμή Διάθεσης Μετοχής	€1,42

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ

Συνολικά έσοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου<sup>(1)</sup>

Έως και 74.999.990,90

(1) Με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης και περιλαμβανομένου το ποσό που θα αχθεί σε πίστωση στον λογαριασμό «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο».

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σε συνέχεια της σχετικής εξουσιοδότησης της Ε.Γ.Σ. της 17.11.2023, κατά την από 14.12.2023 συνεδρίασή του, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €26.408.447,50 και δικαίωμα προτίμησης και προεγγραφής υπέρ των παλαιών μετόχων για την άντληση κεφαλαίων έως του ποσού των €74.999.990,90.

Κλάσματα Νέων Μετοχών δεν θα εκδοθούν και οι Νέες Μετοχές που θα προκύψουν από την Αύξηση θα δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης.

Δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση Νέων Μετοχών στην Αύξηση έχουν: i) όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων κοινών Μετοχών της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), ήτοι την 29.12.2023, η οποία ορίστηκε, σύμφωνα με το άρθρο 5.2 του Κανονισμού Χ.Α., από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 14.12.2023 συνεδρίασή του και θα ανακοινωθεί από την Εταιρεία, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α., και ii) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χ.Α. Η χρονική περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, ορίζεται σε δεκατέσσερις (14) ημέρες. Η έναρξη άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα πραγματοποιηθεί κατά τα προβλεπόμενα από τον Κανονισμό του Χ.Α. εντός 8 εργασιμων ημερών από την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), ήτοι την 03.01.2024. Η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης καθώς και οι ημερομηνίες έναρξης και λήξης της περιόδου άσκησης του θα δημοσιευθούν στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. την ιστοσελίδα του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας. Περαιτέρω το Διοικητικό Συμβούλιο, στην από 14.12.2023 συνεδρίασή του, εξουσιοδότησε, για λόγους ευελιξίας, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο να προχωρήσει σε τροποποιήσεις του χρονοδιαγράμματος της Αύξησης (όπως της ημερομηνίας προσδιορισμού των δικαιούχων και της ημερομηνίας έναρξης και λήξης της άσκησης του δικαιώματος προτίμησης), εφόσον κριθεί απαραίτητο για τους σκοπούς υλοποίησης της Αύξησης.

Τα δικαιώματα προτίμησης τα οποία δεν θα ασκηθούν μέχρι τη λήξη της περιόδου άσκησης τους αποσβένονται και παύουν να ισχύουν αυτοδικαίως.

Συγχρόνως με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, τα πρόσωπα που θα ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που κατέχουν, έχουν δικαίωμα (το «Δικαίωμα Προεγγραφής») για την απόκτηση επιπλέον Νέων Μετοχών που τυχόν θα παραμείνουν αδιάθετες μετά την εμπρόθεσμη άσκηση ή απόσβεση των δικαιωμάτων προτίμησης (οι «Αδιάθετες Μετοχές») στην Τιμή Διάθεσης, σε αναλογία μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή.

Το Δικαίωμα Προεγγραφής θα ασκείται, ταυτόχρονα με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης. Οι ασκήσαντες το Δικαίωμα Προεγγραφής θα ικανοποιηθούν μόνο εάν προκύψουν Αδιάθετες Μετοχές. Εάν ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης που εκδηλώθηκε από τους ασκήσαντες το Δικαίωμα Προεγγραφής, τότε αυτοί θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των Νέων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει σε σχέση με το σύνολο των Αδιάθετων Μετοχών και μέχρι την πλήρη εξάντληση αυτών. Σε περίπτωση που ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό των Μετοχών που ζητήθηκαν μέσω προεγγραφών, οι προεγγραφές θα ικανοποιηθούν στο σύνολό τους.

Εφ' όσον, μετά τα ανωτέρω, υπολείπονται Αδιάθετες Μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο θα τις διαθέσει κατά την κρίση του, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης (δηλαδή μέσω διαδικασίας που δεν συνιστά δημόσια προσφορά κατά την έννοια του Κανονισμού ΕΕ 1129/2017), στην Τιμή Διάθεσης.

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. είναι το ακόλουθο:

Ημερομηνία	Γεγονός
28.12.2023	Ημερομηνία αποκοπής του του δικαιώματος προτίμησης - Προσαρμογή τιμής μετοχής
29.12.2023	Ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων στην Αύξηση (Record date)
03.01.2024	Έναρξη περιόδου άσκησης και διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης και άσκησης του δικαιώματος προεγγραφής
11.01.2024	Λήξη διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης (τελευταία ημέρα)
16.01.2024	Λήξη περιόδου άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής
23.01.2024	Έγκριση εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α.*
24.01.2024	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών από την Αύξηση*

\* Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας.

### Σενάριο Αραίωσης

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται σενάριο για τη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας πριν και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, και λαμβάνοντας υπόψη τις εξής παραδοχές:

- Η Τράπεζα Πειραιώς θα ασκήσει τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν και θα προεγγραφεί για το σύνολο των τυχόν Αδιάθετων Μετοχών που θα απομείνουν μετά την λήξη της προθεσμίας για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των παλαιών Μετόχων.
- Όλοι οι άλλοι μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής μικρότερο από 5% δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση και δεν θα ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης που τους αναλογούν.

Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση <sup>(1)</sup>		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Μετοχών	% Συμμετοχής
Τράπεζα Πειραιώς	148.984.270	97,78%	201.801.165	98,35%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.376.373	2,22%	3.376.373	1,65%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>152.360.643</b>	<b>100,00%</b>	<b>205.177.538</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία

(1) Μετοχολόγιο κατά την ημερομηνία του ενημερωτικού δελτίου

Σημειώνεται ότι μία (1) μετοχή της Εταιρείας αντιστοιχεί σε ένα (1) δικαίωμα ψήφου.

Το παραπάνω σενάριο είναι υποθετικό και βασίζεται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

Οι συνολικές δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται να ανέλθουν σε €699,0 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ). Δεν χρεώνονται έξοδα στον επενδυτή από την Εταιρεία.

### **Δ.2 Γιατί καταρτίζεται το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο;**

Τα κεφάλαια που δύναται να αντληθούν από την Αύξηση, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, και μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων εξόδων έκδοσης ποσού περίπου €699,0 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), εκτιμάται ότι θα ανέλθουν περίπου στο ποσό των €74,301 χιλ.

Η Εταιρεία, σκοπεύει να επενδύσει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της, το σύνολο των καθαρών κεφαλαίων που θα αντληθούν από την Αύξηση, προς απόκτηση νέων ακινήτων ή/και εταιρειών που κατέχουν ακίνητα, και προς αναβάθμιση και εκσυγχρονισμό των ακινήτων του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της, συγκεκριμένα: i) Εντός της χρήσης 2024, ποσό ύψους περίπου €13,2 εκατ. θα διατεθεί, για την αγορά του 100% των μετοχών της «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και ποσό περίπου €5,4 εκατ. θα διατεθεί για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.». Το συνολικό ακριβές τίμημα για την αγορά των μετοχών των προς απόκτηση εταιρειών θα ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της κάθε εταιρείας, όπως αυτή θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση της εκάστοτε συναλλαγής, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους του αντίστοιχου προσυμφώνου. Σε περίπτωση που το τίμημα για την αγορά των μετοχών των ανωτέρω εταιρειών όπως αυτό θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση της κάθε συναλλαγής είναι μικρότερο από το προβλεπόμενο ως ανωτέρω ποσό, τα επιπλέον κεφάλαια θα διατεθούν στην υπό (iii) χρήση. Σε περίπτωση που το τίμημα για την αγορά των μετοχών των εν λόγω εταιρειών όπως αυτό θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση της κάθε συναλλαγής είναι μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο ως ανωτέρω ποσό, θα χρησιμοποιηθούν κεφάλαια από τα προς διάθεση στην υπό (iii) χρήση. ii) Ποσό ύψους περίπου €15,9 εκατ. θα διατεθεί, έως το α' εξάμηνο της χρήσης 2025, για την περάτωση των έργων για τα οποία έχουν καταρτιστεί σχετικές συμβάσεις και αφορούν κατασκευή και αναβάθμιση

υφισταμένων ακινήτων της Εταιρείας και iii) ποσό, ήτοι περίπου €39,8 εκατ., θα διατεθεί, εντός 18 μηνών από την πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης, για τη χρηματοδότηση νέων ακινήτων ή και εταιρειών που κατέχουν ακίνητα στους βασικούς τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας, δηλαδή σε κτίρια γραφείων και εμπορικές αποθήκες, καθώς επίσης για την ανανέωση και εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Συγκεκριμένες επενδύσεις δεν έχουν ακόμη πλήρως προσδιορισθεί, ούτε η Εταιρεία έχει άλλως αναλάβει σχετική ισχυρή δέσμευση κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Σε ενδεχόμενη μερική κάλυψη της Αύξησης, τα συνολικά καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα i) ποσό ύψους περίπου €18,6 εκατ. θα διατεθεί, εντός της χρήσης 2024, για την αγορά του 100% των μετοχών των εταιρειών «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» και ii) ποσό ύψους περίπου €15,9 εκατ. θα διατεθεί, έως το α' εξάμηνο της χρήσης 2025, για την περάτωση των έργων τα οποία βρίσκονται σε εξέλιξη και για τα οποία έχουν καταρτιστεί συμβάσεις οι οποίες θεωρούνται ισάξιες και, μετά την εκπλήρωση των υπό i) και ii) χρήσεων αυτά θα χρησιμοποιηθούν μέχρι εξαντλήσεως για τη χρηματοδότηση μελλοντικών επενδύσεων ποσού ύψους περίπου €39,8 εκατ. και θα διατεθεί, εντός 18 μηνών από την πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης.

#### **Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων**

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων, (ήτοι της Δικηγορικής Εταιρείας Σαρδελάς Πέτσα και της ελεγκτικής εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, των ανεξάρτητων εκτιμητών ακινήτων του Ομίλου «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «Π. ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.»), θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τη Δικηγορική Εταιρεία Σαρδελάς Πέτσα, τη Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και τους ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων του Ομίλου (i) ουσιώδη συμφέροντα, σε σχέση με την Εταιρεία, και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Αύξηση.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης, Τράπεζα Πειραιώς, δηλώνει ότι, με ημερομηνία αναφοράς 15.12.2023, δεν έχει συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση και δημόσια προσφορά, υπό την έννοια της παρ. 218 του κειμένου της ΕΣΜΑ32-382-1138/2021 με εξαίρεση ότι: α) θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4. «Δαπάνες έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου, β) κατέχει άμεσα λόγω κυριότητας 148.984.270 μετοχές (ποσοστό 97,78%) της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 15.12.2023. Επιπλέον, κατέχει στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων 4.600 ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου, και 2.041 ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας χωρίς δικαίωμα ψήφου, γ) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και χρηματιστηριακές συναλλαγές με την Εταιρεία, τους μετόχους της και τις συνδεδεμένες με αυτούς εταιρείες, κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους. Με ημερομηνία αναφοράς 15.12.2023, το ύψος των δανειακών συμβάσεων και λοιπών χρηματοοικονομικών συμβάσεων που έχει συνάψει η Τράπεζα Πειραιώς με την Εταιρεία ανέρχεται σε €250 εκατ. ενώ το ανεξόφλητο υπόλοιπο αυτών διαμορφώνεται σε €196,9 εκατ. περίπου. Επιπλέον, στο πλαίσιο της έκδοσης του ΜΟΔ ανώτατου ποσού €55 εκ., με ημερομηνία αναφοράς την 15.12.2023 το υπόλοιπο ανέρχεται σε €44,9 εκατ. περίπου.

Η Τράπεζα Πειραιώς, πρόκειται να πωλήσει στην Εταιρεία ακίνητο ιδιοκτησίας της και συγκεκριμένα μία εμπορική αποθήκη στη Μάνδρα Αττικής στη θέση Ξεροπήγαδο. Για το σκοπό αυτό η Εταιρεία έλαβε ειδική έγκριση από την Ε.Γ.Σ. των Μετόχων της που πραγματοποιήθηκε την 17.11.2023 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 παρ. 4(β) του ν. 2778/1999.

Η Εταιρεία, την 28.07.2023 ανακοίνωσε την απόκτηση δύο (2) ακινήτων i) ενός πολυώροφου κτηρίου επί της Οδού Κοραή 5 στην Αθήνα από την NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ η οποία ανήκει στον όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς και ii) ενός αυτοτελούς κτιρίου/καταστήματος με χρήση υπεραγοράς επί των οδών Λέσβου και Αδριανείου στο Χαλάνδρι από την Τράπεζα Πειραιώς.

## 2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις Μετοχές της Εταιρείας υπόκειται σε μια σειρά κινδύνων. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις Μετοχές της Εταιρείας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται κατωτέρω μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις σημειώσεις αυτών.

Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά την Εταιρεία, τον Όμιλο ή την επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου, στους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιείται και που η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σχετίζονται με την επένδυση στις Μετοχές της Εταιρείας.

Η κατωτέρω σειρά παράθεσης των κινδύνων ανά κατηγορία είναι με βάση την πιθανότητα επέλευσής τους και την εκτιμώμενη ένταση του αρνητικού αντικτύπου που δύναται να έχει η επέλευσή τους. Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα ή οποιαδήποτε από τις αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω, μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλα περιστατικά, ενδέχεται να υπάρξουν ουσιώδεις δυσμενείς επιπτώσεις για την Εταιρεία ή και τον Όμιλο, τη χρηματοοικονομική τους θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματά τους και εν γένει την οικονομική τους κατάσταση, και κατά συνέπεια να μειωθεί η αξία των μετοχών της Εταιρείας με συνέπεια την απώλεια μέρους ή και του συνόλου οποιασδήποτε επένδυσης σε αυτές. Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου είναι δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

### 2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και τις συνθήκες αγοράς ακινήτων

- i) Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που σχετίζονται με μακροοικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ελλάδα και την Ευρώπη. Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα, όπου δραστηριοποιείται αποκλειστικά ο Όμιλος, όσο και στην Ε.Ε., θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου και συνεπώς θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.*

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην ελληνική επικράτεια επενδύοντας σε ακίνητη περιουσία, κυρίως σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής, προσβλέποντας σε μελλοντικές αποδόσεις βάσει εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται πριν την εκάστοτε επένδυση. Το σύνολο των εσόδων του Ομίλου προέρχεται από την ελληνική αγορά και ως εκ τούτου, η επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση του Ομίλου είναι άμεσα συνυφασμένη με τις μακροοικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ελλάδα, την Ευρώπη αλλά και την ευρύτερη περιοχή.



Η πολεμική σύγκρουση μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας προκάλεσε μεγάλες αναταραχές στην παγκόσμια οικονομία, κυρίως στις αγορές ενέργειας και τροφίμων, συμπιέζοντας την προσφορά, ανεβάζοντας τις τιμές σε πρωτοφανή επίπεδα και αυξάνοντας την αβεβαιότητα. Ιδιαίτερα ευάλωτη στις ανωτέρω εξελίξεις ήταν η Ευρωπαϊκή Ένωση λόγω της υψηλής εξάρτησης εισαγωγών φυσικού αερίου από τη Ρωσία για παραγωγή ενέργειας. Ο πόλεμος συνέβαλε σημαντικά στις πληθωριστικές πιέσεις που σημειώθηκαν στην Ευρωπαϊκή Ένωση κατά τη διάρκεια της περιόδου μετά την πανδημία και ώθησε προς τα πάνω τις τιμές ιδίως αυτών της ενέργειας και των τροφίμων. Σχετικά με τις μελλοντικές συνθήκες, υπάρχουν ενδείξεις ότι οι επιπτώσεις του ρωσο-ουκρανικού πολέμου στις πληθωριστικές πιέσεις μπορούν να μετριαστούν. Επίσης, περαιτέρω ενδεχόμενες γεωπολιτικές αναταραχές, όπως η συνεχιζόμενη σύγκρουση στο Ισραήλ, ενδέχεται να αυξήσουν τη μεταβλητότητα και την αβεβαιότητα.

Όσον αφορά την ελληνική οικονομία, για το α' εξάμηνο του 2023, σύμφωνα με την πρόσφατη Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας της Τράπεζας της Ελλάδος (Νοέμβριος 2023), αυτή συνέχισε να αναπτύσσεται διατηρώντας μέρος της δυναμικής που είχε επιδείξει το 2022, με τον ετήσιο ρυθμό αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ να διαμορφώνεται σε 2,4%<sup>2</sup> το α' εξάμηνο του 2023 (σε σχέση με 5,9% το 2022) κυρίως λόγω της σημαντικής ενίσχυσης της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων. Σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, συνολικά για το 2023 ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας προβλέπεται να διαμορφωθεί σε 2,4%<sup>2</sup>, παραμένοντας υψηλότερος από το μέσο όρο της Ευρωζώνης, αλλά χαμηλότερος έναντι του 2022.

Η αναπτυξιακή πορεία της οικονομίας συνέβαλε επίσης στην περαιτέρω μείωση της ανεργίας. Ο πληθωρισμός σημείωσε επιβράδυνση και διαμορφώθηκε το Σεπτέμβριο του 2023 σε 2,4% σε ετήσια βάση (από 9,3% το Δεκέμβριο του 2022). Οι τάσεις αποκλιμάκωσης που παρατηρήθηκαν ήδη από το Σεπτέμβριο του προηγούμενου έτους ενισχύθηκαν, κυρίως λόγω της σταδιακής υποχώρησης των τιμών της ενέργειας και της επίδρασης των μέτρων νομισματικής πολιτικής. Ωστόσο, ανοδικές πιέσεις στις τιμές, κυρίως των τροφίμων, των υπηρεσιών και των μη ενεργειακών βιομηχανικών αγαθών, διατηρούν τον πληθωρισμό σε υψηλό ακόμη επίπεδο και επηρεάζουν συνολικά το κόστος λειτουργίας των επιχειρήσεων και το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, για το 2023 και το 2024 αναμένεται θετική μεταβολή του ΑΕΠ, ενώ στην αγορά εργασίας αναμένεται περαιτέρω αύξηση της απασχόλησης και μείωση του ποσοστού ανεργίας. Ο πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα αποκλιμακωθεί σημαντικά το 2023, κυρίως λόγω της υποχώρησης των τιμών της ενέργειας και της επίδρασης των μέτρων νομισματικής πολιτικής.

---

<sup>2</sup> Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας ([bankofgreece.gr](http://bankofgreece.gr))

Επιπλέον, σημειώνεται ότι το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο προβλέπει ανάκαμψη της οικονομίας της Ελλάδας με ρυθμό ανάπτυξης 2,6% το 2023<sup>3</sup>. Αντιστοίχως, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής<sup>4</sup>, το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,4% το 2023 ενώ το 2024 κατά 1,9%. Σε περίπτωση που οι εν λόγω προβλέψεις ανάκαμψης δεν επιβεβαιωθούν και λάβει χώρα επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα ή επέλθει συρρίκνωση του ΑΕΠ, ενδέχεται να υπάρξει σημαντική μείωση των ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων του, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για το 2023<sup>5</sup>, διαφαίνεται μικρότερη ανάπτυξη από την προβλεπόμενη και πιο συγκεκριμένα, η αύξηση του ΑΕΠ της Ε.Ε. αναθεωρήθηκε σε 0,8% για το 2023 (από 1,0%) και 1,4% για το 2024 (από 1,7%). Όσον αφορά τον πληθωρισμό στην Ε.Ε., ο γενικός δείκτης συνέχισε να μειώνεται το 2023, κυρίως λόγω της απότομης επιβράδυνσης των τιμών της ενέργειας, αλλά ο μέσος πληθωρισμός στην Ε.Ε. συνεχίζει να παραμένει σε υψηλά επίπεδα. Οι πρόσφατες προβλέψεις της Ε.Ε. για το 2023, σε σύγκριση με τις εαρινές του 2023, διατηρούν τον πληθωρισμό σε παρόμοια επίπεδα και συγκεκριμένα στο 6,5% για το υπόλοιπο του έτους (από 6,7%)<sup>6</sup> και στο 3,2% από (3,1%)<sup>7</sup> για το 2024.

Στο πλαίσιο της προσπάθειας διασφάλισης της έγκαιρης επαναφοράς του πληθωρισμού στον μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%<sup>8</sup>, η Ε.Κ.Τ. έχει προχωρήσει στην αύξηση των βασικών επιτοκίων και στη διατήρησή τους σε επίπεδα που είναι επαρκώς περιοριστικά<sup>9</sup>. Συνέπεια των κινήσεων αυτών είναι το κόστος όλων των τύπων χρηματοδότησης να επηρεαστεί δυσμενώς (βλ. σχετικά κίνδυνο 1.3 (i) «Ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει επιτοκιακό κίνδυνο που συνδέεται με τον υφιστάμενο και με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για την επέκταση του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του σε περίπτωση ακραίας αύξησης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, ή/και κίνδυνο αδυναμίας διασποράς των πηγών χρηματοδότησής του, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου»).

Οποιαδήποτε μελλοντική επιδείνωση των οικονομικών και πολιτικών συνθηκών σε χώρες-μέλη της Ε.Ε. και της Ευρωζώνης, θα μπορούσε να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην ελληνική

<sup>3</sup> IMF, *World Economic Outlook, October 2023*, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>

<sup>4</sup> *European Economic Forecast, Μάιος 2023*: [https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-05/ip200\\_en\\_1.pdf](https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-05/ip200_en_1.pdf)

<sup>5</sup> *European Economic Forecast, Σεπτέμβριος 2023: Summer 2023 Economic Forecast: Easing growth momentum amid declining inflation and robust labour market (europa.eu)*

<sup>6</sup> *European Economic Forecast, Σεπτέμβριος 2023: Summer 2023 Economic Forecast: Easing growth momentum amid declining inflation and robust labour market (europa.eu)*

<sup>7</sup> *European Economic Forecast, Σεπτέμβριος 2023: Summer 2023 Economic Forecast: Easing growth momentum amid declining inflation and robust labour market (europa.eu)*

<sup>8</sup> *Monetary policy decisions (europa.eu)*

<sup>9</sup> *Monetary policy decisions (europa.eu)*

οικονομία και, συνεπώς, και στην εγχώρια οικονομική δραστηριότητα και κατ' επέκταση στη δραστηριότητα του Ομίλου.

Σημειώνεται, ότι σε περιόδους αβεβαιότητας είθισται οι μισθωτές να αναζητούν μικρότερο αριθμό επαγγελματικών ακινήτων ή μικρότερης επιφάνειας χώρους και ενδέχεται να επηρεάζεται η ικανότητά τους να καταβάλλουν μισθώματα. Ενδεικτικά, η ικανότητά τους να καταβάλλουν μισθώματα θα μπορούσε να επηρεαστεί αρνητικά από τον πληθωρισμό και τις υψηλές τιμές, παράγοντες που περιορίζουν το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών για κατανάλωση και αυξάνουν το κόστος παραγωγής και το λειτουργικό κόστος των επιχειρήσεων. Συμπληρωματικά, οι μισθωτές ενδέχεται να επιδιώξουν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων μίσθωσης προκειμένου να μειώσουν το λειτουργικό τους κόστος ή και να εκκενώσουν χώρους που δεν χρησιμοποιούνται. Σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, τα κόστη συντήρησης δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από τη μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν, ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους του Ομίλου περιορίζεται.

Περαιτέρω, η χρηματοδότηση του Ομίλου προέρχεται κυρίως από ελληνικές τράπεζες και συνεπώς, η δυνατότητά του να χρηματοδοτήσει τους στρατηγικούς αναπτυξιακούς του στόχους ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από τυχόν δυσμενείς εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον και το τραπεζικό σύστημα. Τυχόν ουσιώδους μεγέθους αδυναμία (α) είσπραξης των μισθωμάτων ή/και (β) άντλησης νέων κεφαλαίων είτε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου είτε μέσω νέας χρηματοδότησης σε ευνοϊκούς όρους ή/και (γ) ενίσχυσης της ρευστότητάς της μέσω πώλησης ακινήτων, ενδέχεται να μην επιτρέψει στον Όμιλο να αναχρηματοδοτήσει/αποπληρώσει υφιστάμενο δανεισμό. Σε αυτό το σενάριο ενδέχεται να μην μπορέσει να συνεχίσει απρόσκοπτα τη λειτουργία και την επενδυτική του στρατηγική και ίσως ακόμη και να απωλέσει κάποιο υφιστάμενο προσημειωμένο ακίνητο από τη δανειστρία τράπεζα.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος, για τον περιορισμό της επίδρασης της αύξησης του κόστους χρηματοδότησης, εντός του 2023, προέβη στη σύναψη νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με ευνοϊκότερους όρους, με κύριο στόχο την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού και στην έκδοση ΜΟΔ για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων.

Βάσει των ανωτέρω, μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, κυρίως στην Ελλάδα όπου δραστηριοποιείται αποκλειστικά ο Όμιλος, όσο και στην Ε.Ε., ως συνέπεια επίδρασης μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή/και στη μείωση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ή/και σε αύξηση του κόστους χρηματοδότησης του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη

δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

*ii) Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και τις προοπτικές του.*

Το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου κατά την 30.06.2023 απαρτίζεται από i) γραφεία, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 55,9% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας ii) εμπορικές αποθήκες οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 19,2%, iii) καταστήματα τα οποία αντιπροσωπεύουν το 12,8%, iv) ακίνητα μικτής χρήσης τα οποία αντιπροσωπεύουν το 8,6% και v) λοιπά ακίνητα<sup>10</sup> τα οποία αντιπροσωπεύουν το 3,5% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας. Σε όρους Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων τα γραφεία αντιπροσωπεύουν το 56,2%, οι εμπορικές αποθήκες το 21,2%, τα καταστήματα το 13,7%, τα ακίνητα μικτής χρήσης το 7,9% και τα λοιπά ακίνητα το 1,0% (για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.3.4 «Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου την 30.06.2023»).

Οι αξίες των επαγγελματικών ακινήτων εξαρτώνται από τις τρέχουσες τιμές μίσθωσης και τα ποσοστά πληρότητας, την προοπτική αύξησης των μισθωμάτων, τη διάρκεια της μίσθωσης, τη φερεγγυότητα των μισθωτών, τις αποδόσεις αντίστοιχων ακινήτων, καθώς και από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (τοποθεσία, ποιότητα κατασκευής, υφιστάμενη κατάσταση κ.ά.) του εκάστοτε ακινήτου. Τα έσοδα από μισθώματα και οι αξίες των εμπορικών ακινήτων επηρεάζονται, επίσης, από παράγοντες εγγενείς στην κάθε τοπική αγορά, συμπεριλαμβανομένου του επιπέδου της προσφοράς και της ζήτησης, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων υπό ανάπτυξη, τις ανάγκες των μισθωτών και των δυνητικών για προς εκμίσθωση χώρους, της διαθεσιμότητας πίστωσης και των μεταβολών στη νομοθεσία, συμπεριλαμβανομένης εκείνης που διέπει τη χρήση ακινήτων, τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη φορολογία.

Γενικότερα, το Χαρτοφυλάκιο είναι εκτεθειμένο σε διακυμάνσεις της προσφοράς και της ζήτησης στην αγορά ακινήτων, οι οποίες είναι φύσει κυκλικές, δύσκολα προβλέψιμες και επηρεάζονται από τη συνολική κατάσταση της οικονομίας. Σε περίπτωση που οι τάσεις που επικρατούν στην αγορά ακινήτων δεν είναι ευνοϊκές για το Χαρτοφυλάκιο, τότε ενδέχεται να οδηγήσουν σε μείωση της εμπορικής αξίας ορισμένων ακινήτων του ή/και αυξημένα κόστη για τη μετατροπή/προσαρμογή αυτών ή/και αδυναμία του Ομίλου να αποκτήσει ακίνητα που ανταποκρίνονται στις επικρατούσες τάσεις, λόγω του αυξημένου ανταγωνισμού και της περιορισμένης προσφοράς.

<sup>10</sup> Ως «Λοιπά» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται στις υποκατηγορίες «Πρατήρια Καυσίμων», «Σταθμοί Αυτοκινήτων», «Οικόπεδα» και «Κτίρια υπό ανέγερση».

Όσον αφορά τις πρόσφατες εξελίξεις στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, η ελληνική αγορά, και ειδικά το τμήμα που αφορά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, συνέχισε να αναπτύσσεται. Παρά τις αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του 2022, με τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις συνεχόμενες αυξήσεις των επιτοκίων από την ΕΚΤ και τις επιβαρύνσεις στο κόστος ενέργειας και υλικών, διατηρήθηκαν οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών, ως αποτέλεσμα της έντονης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς χώρων με σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά εξαιτίας του μακροχρόνιου περιορισμού της οικοδομικής δραστηριότητας.

Η χαμηλή προσφορά σύγχρονων ακινήτων οδηγεί σταδιακά στη διάχυση των αυξήσεων των τιμών/μισθωμάτων προς ακίνητα χαμηλότερων τεχνικών προδιαγραφών, τα οποία ωστόσο θα απαιτήσουν μεσοπρόθεσμα σημαντικές κεφαλαιακές δαπάνες για αναβαθμίσεις ώστε να παραμείνουν ανταγωνιστικά έναντι των νέων κτιρίων, που υιοθετούν τις αρχές της αειφορίας και προτιμώνται όλο και πιο έντονα από τους χρήστες.

Η ελληνική αγορά ακινήτων παρουσιάζει σημαντικές ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις αντίστοιχες ευρωπαϊκών χωρών και εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να διατηρεί την ελκυστικότητά της, ειδικά για το υψηλών προδιαγραφών απόθεμά της. Ωστόσο, η άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, λόγω της σύσφιξης της νομισματικής πολιτικής από πλευράς κεντρικών τραπεζών, αναμένεται να προκαλέσει επιβράδυνση στην έντονη καθοδική καμπύλη των αποδόσεων των ακινήτων για το υπόλοιπο του έτους, με τον ρυθμό αύξησης των ενοικίων να αποτελεί πλέον τον οδηγό των τιμών των επιμέρους κλάδων στην κτηματαγορά. Ανάχωμα στην περαιτέρω αύξηση των θετικών προσδοκιών για την πορεία της κτηματαγοράς στο β' εξάμηνο του έτους αποτελεί η αύξηση του κόστους χρήματος.

Επιπλέον, σχετικά με τις εξελίξεις ανά κατηγορία ακινήτων αναφέρονται τα ακόλουθα:

α) Στον κλάδο των γραφείων και των εμπορικών αποθηκών, όπου και επικεντρώνει την επενδυτική του στρατηγική ο Όμιλος, η ζήτηση για μίσθωση νέων χώρων παραμένει ισχυρή, κάτι που αποτυπώνεται στον υψηλό ρυθμό αύξησης ενοικίων στις κύριες τοποθεσίες εμπορικής δραστηριότητας. Ενδεικτικό στοιχείο της ανισορροπίας προσφοράς/ζήτησης σε νέους χώρους αποτελεί η ικανότητα των κατασκευαστών να μετακυλίσουν το σημαντικά αυξημένο κατασκευαστικό κόστος στον χρήστη και ιδιαίτερα σε κτίρια με σύγχρονες βιοκλιματικές προδιαγραφές, στοιχείο που ενισχύει την ανάγκη ανακατασκευής του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος, προκειμένου να αποφευχθεί μια διχοτόμηση της αγοράς. Το γεγονός αυτό αποτυπώνεται και στην τάση ανανέωσης των υφιστάμενων μισθωτηρίων με έντονες αποκλίσεις σε σχέση με τα μισθώματα που επιτυγχάνονται σε νέα κτίρια.

β) Ο τομέας των εμπορικών αποθηκών/logistics αναμένεται να συνεχίσει να απορροφά ισχυρές κεφαλαιακές ροές, καθώς η ζήτηση αυτοτροφοδοτείται από τις στρεβλώσεις της εφοδιαστικής αλυσίδας, της αύξησης του μεταφορικού κόστους και της ενίσχυσης του τομέα

των διαδικτυακών πωλήσεων από τους εμπόρους. Ο κλάδος εμφανίζει την τελευταία πενταετία τον υψηλότερο ετήσιο ρυθμό αύξησης ενοικίων αλλά και τη μεγαλύτερη πτώση των εισοδηματικών αποδόσεων, που ωστόσο συνεχίζουν να παραμένουν υψηλότερες έναντι των αντίστοιχων ακινήτων του κλάδου στην Ευρωζώνη.

Αν τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα μειωθούν, ο Όμιλος θα έχει λιγότερα ταμειακά διαθέσιμα για να εξυπηρετήσει και να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του, ενώ παράλληλα η αξία των ακινήτων του ενδέχεται να υποχωρήσει, γεγονός που θα είχε αρνητικό αντίκτυπο στα κέρδη του. Επιπλέον, σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, οι χρεώσεις υπηρεσιών έργων και τα κόστη ανακαίνισης και συντήρησης δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από τη μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους του Ομίλου θα μειωθεί. Κάθε σημαντική επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών ή των συνθηκών στις ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων, η οποία συμβάλλει στη μείωση των εσόδων από μισθώματα ή σε αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών, δύνανται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη ρευστότητα του Ομίλου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

## 2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δραστηριότητα του Ομίλου

- i) *Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους λιγότερο ευνοϊκούς για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.*

Ο Όμιλος, κατά την 30.06.2023, διέθετε 53 ακίνητα που αφορούσαν γραφεία, εμπορικές αποθήκες, καταστήματα, χώρους μικτής χρήσης και ακίνητα άλλων χρήσεων (οικόπεδα, πρατήρια πώλησης υγρών καυσίμων, σταθμό αυτοκινήτων, ακίνητα υπό ανέγερση) συνολικής Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας 275.637 τ.μ., τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα. Η εύλογη αξία τους την 30.06.2023 ανερχόταν σε €419,16 εκατ. σύμφωνα με τις αποτιμήσεις των Ανεξάρτητων Εκτιμητών, και η Πληρότητα του Χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε 92,7%. Σε αυτά συμπεριλαμβάνεται και το ακίνητο νυν ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.».

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στο ενδεχόμενο αναπροσαρμογής (μείωσης) των μισθωμάτων, είτε κατόπιν διαπραγμάτευσης, είτε μέσω δικαστικών ενεργειών των μισθωτών, ή μέσω έκτακτων νομοθετικών ρυθμίσεων, όπως για παράδειγμα αυτών που υιοθετήθηκαν στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης λόγω της πανδημίας COVID-19 ή του υψηλού πληθωρισμού και

της μείωσης της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών, καθώς και στο ενδεχόμενο καταγγελίας των εν λόγω μισθωτικών συμβάσεων από τους εν λόγω μισθωτές ή μη ανανέωσής τους κατά το χρόνο λήξης της διάρκειάς τους, ενώ, στην περίπτωση αυτή, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι ο Όμιλος θα εξεύρει έγκαιρα νέους μισθωτές και με εύλογους εμπορικούς όρους. Σε περίπτωση που ορισμένες ιδιοκτησίες παραμείνουν κενές, μπορεί να οδηγήσουν σε πρόσθετες δαπάνες, που σχετίζονται με υπηρεσίες προστασίας ακινήτων και υψηλό κόστος συντήρησης ή/και ενδέχεται να προκύψουν έξοδα ανακαίνισης, συμπεριλαμβανομένης ενδεχόμενης μετατροπής τους σε άλλο τύπο ακινήτων.

Επιπρόσθετα, υπάρχει το ενδεχόμενο οι μισθώσεις να καταγγελθούν για σπουδαίο λόγο. Ο σπουδαίος λόγος ερμηνεύεται από τα ελληνικά δικαστήρια ως κάθε γεγονός που καθιστά τη μίσθωση υπερβολικά επαχθή με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Εάν ένας μισθωτής καταγγείλει μια μίσθωση για σπουδαίο λόγο, το ελληνικό δικαστήριο θα εξετάσει αν ο μισθωτής ενεργεί καλόπιστα και αν η καταγγελία θα είχε ως αποτέλεσμα δυσανάλογη δυσμενή επίπτωση στα δικαιώματα της Εταιρείας από τις σχετικές μισθώσεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 288 και 388 του ελληνικού Αστικού Κώδικα, τα ελληνικά δικαστήρια μπορούν να αναπροσαρμόσουν το ποσό του μισθώματος ή να λύσουν τη μίσθωση εάν κριθεί εξαιρετικά επαχθής για τον μισθωτή, λόγω απρόβλεπτης ουσιώδους δυσμενούς μεταβολής των συνθηκών της συγκεκριμένης περίπτωσης ή των συνθηκών της αγοράς.

Σύμφωνα με το Νόμο περί Εμπορικών Μισθώσεων<sup>11</sup>, για τις μισθώσεις που συνήφθησαν πριν τεθεί σε ισχύ ο Ν. 4242/2014, ήτοι πριν την 28.02.2014 (παλαιές μισθώσεις), οι μισθωτές έχουν τη δυνατότητα να καταγγείλουν πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης χωρίς την ύπαρξη σπουδαίου λόγου (καταγγελία λόγω μεταμέλειας), εκτός εάν έχουν παραιτηθεί από το δικαίωμα αυτό με μεταγενέστερη συμφωνία ή δήλωση. Στις μισθώσεις που συνήφθησαν μετά την 28.02.2014 (νέες μισθώσεις), ο νόμος δεν παρέχει στον μισθωτή τη δυνατότητα πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης λόγω μεταμέλειας.

Την 30.06.2023 οι κυριότεροι μισθωτές του Ομίλου βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος ήταν η Τράπεζα Πειραιώς με ποσοστό 16,7%<sup>12</sup> η οποία αποτελεί και τον βασικό Μέτοχο της Εταιρείας, η ΑΒΑΞ Α.Ε. με ποσοστό 10,3%, και η ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. με ποσοστό 8,2%. Συνεπώς, συνολικά τα μισθώματα από τις εν λόγω εταιρείες αντιστοιχούν σε 35,1% επί των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων.

Οι συμβάσεις μίσθωσης με την Τράπεζα Πειραιώς αφορούν τα υπό στοιχεία 1, 2, 4, 34<sup>13</sup> και 42 εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023 ακίνητα. Οι ημερομηνίες λήξης των μισθώσεων είναι 31.12.2028, 31.12.2024, 31.12.2024, 30.06.2023<sup>14</sup> και 31.12.2026 αντίστοιχα. Οι συμβάσεις μίσθωσης με την ΑΒΑΞ Α.Ε., οι οποίες αφορούν τα

<sup>11</sup> Νοείται το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 (Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων), όπως ισχύει.

<sup>12</sup> Συμπεριλαμβάνεται το μίσθωμα του υπ' αριθμ. 34 ακινήτου στο οποίο η μίσθωση της Τράπεζας Πειραιώς έληξε την 01.07.2023.

<sup>13</sup> Αν αφαιρεθεί το μίσθωμα του υπ' αριθμ. 34 ακινήτου το οποίο είναι κενό από την 01.07.2023 και ανακατασκευάζεται, το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς κατέρχεται σε 11,0%.

<sup>14</sup> Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι κενό και σε διαδικασία ανακατασκευής από 01.07.2023.

υπό στοιχεία 40 και 41 των εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023 ακίνητα λήγουν την 28.05.2032. Οι συμβάσεις με τη ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. οι οποίες αφορούν τα υπό στοιχεία 45 (3 συμβάσεις) και 46 (1 σύμβαση) των εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023 ακίνητα, λήγουν στις 31.07.2028, 09.09.2028, 30.09.2028 και 31.12.2024 αντίστοιχα. Σε περίπτωση που κάποιος από τους κυριότερους μισθωτές του Ομίλου προχωρούσε εγκύρως στην καταγγελία των μισθώσεων ή επιτύγχανε την ουσιαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος, σε συνδυασμό με αδυναμία αντικατάστασης των μισθωτών με άλλους μισθωτές υπό ουσιαστικώς παρόμοιους όρους, τα έσοδα του Ομίλου θα επηρεάζονταν ουσιαστικά.

Αναφορικά με την Τράπεζα Πειραιώς σημειώνεται ότι, κατέχει το 97,78% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι αξιολογήσεις της Τράπεζας Πειραιώς από τους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P Rating Services, Moody's και Fitch είναι «B+», «Ba3» και «B» αντίστοιχα. Τυχόν μείωση της πιστοληπτικής της ικανότητας θα μπορούσε να αυξήσει το κόστος διατραπεζικού δανεισμού και να περιορίσει την πρόσβασή της στις αγορές κεφαλαίων. Σε περίπτωση που τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Τράπεζας Πειραιώς επιδεινωθούν σημαντικά, ενδέχεται να επηρεασθεί η δυνατότητά της να ανταποκριθεί στις συμβατικές της υποχρεώσεις έναντι της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν αρνητικά τα κέρδη και η χρηματοοικονομική κατάσταση.

Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δυνάμει νομοθετικών μέτρων ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών, ενδέχεται να οδηγήσουν σε μείωση εσόδων του Ομίλου, καθώς και σε μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και κατ'επέκταση να επηρεαστούν ουσιαστικά αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα, η δυνατότητα διανομής μερίσματος και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

*ii) Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.*

Ένας από τους βασικούς πυλώνες της επενδυτικής στρατηγικής του Ομίλου είναι η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου, με απώτερο σκοπό την αύξηση της αξίας και την αύξηση της κερδοφορίας και των διαθέσιμων προς διανομή κερδών. Σχετικά με σημαντικές επενδύσεις στο στάδιο της υλοποίησης κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σημαντικές



επενδύσεις για τις οποίες έχουν ήδη αναληφθεί ισχυρές δεσμεύσεις βλ. ενότητα 3.3.11 «Επενδύσεις» και συγκεκριμένα την υποενότητα «Επενδύσεις στο στάδιο Υλοποίησης».

Περαιτέρω, ο Όμιλος σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την Έκδοση, αφενός προς επενδύσεις υπό υλοποίηση όπως αυτές αναλυτικά περιγράφονται στην ενότητα 3.3.11 «Επενδύσεις», και αφετέρου προς νέες επενδύσεις σε ακίνητα και κεφαλαιουχικές δαπάνες/αναβαθμίσεις υφιστάμενων ακινήτων (βλ. σχετικά την ενότητα 4.1.2 «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων»). Παρόλα αυτά, η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες, τόσο ως προς την απόκτηση όσο και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Ο Όμιλος δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι θα προκύψουν κατάλληλες επενδυτικές ευκαιρίες και ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων και υψηλής ποιότητας ακινήτων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική πολιτική και στρατηγική του Ομίλου.

Επιπλέον, με την εμπλοκή του στην κατασκευή ακινήτων, ο Όμιλος αντιμετωπίζει κατασκευαστικό κίνδυνο, ήτοι τον κίνδυνο μη έγκαιρης τυχόν αδειοδότησης, ολοκλήρωσης των έργων ή υπέρβασης του προϋπολογισμένου κόστους αυτών, με αντίκτυπο στην έγκαιρη και επιτυχή σύναψη συμφωνιών μίσθωσης και στα διαχειριστικά κόστη. Ο Όμιλος επιδιώκει να περιορίσει τους ανωτέρω κινδύνους συνάπτοντας συμβάσεις, με αξιόπιστους κατασκευαστές, με προσυμφωνημένους όρους κόστους κατασκευής και χρόνους παράδοσης των έργων.

Επενδυτικός κίνδυνος νοείται επίσης η αδυναμία ολοκλήρωσης συμφωνημένων συναλλαγών λόγω μη επαρκούς ρευστότητας ή η αδυναμία χρηματοδότησης με ευνοϊκούς όρους. Στο πλαίσιο του επιχειρηματικού κινδύνου, ο Όμιλος εξετάζει τους κινδύνους ESG που αντικατοπτρίζουν τις αρνητικές επιπτώσεις που συνδέονται με παράγοντες όπως το περιβάλλον, η κλιματική αλλαγή, η κοινωνία και η εταιρική διακυβέρνηση, και μπορούν να διαταράξουν τη λειτουργία, την αξία και το κοινωνικό του αποτύπωμα.

Άλλοι παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την επιτυχή ενσωμάτωση των αποκτήσεων, περιλαμβάνουν την ικανότητα για διαχείριση διαφορετικών τύπων μισθωτικών συμβάσεων, αυξημένου πλήθους μισθωτών, διαφορετικών ή/και νέων τύπων λειτουργικών εξόδων σε σχέση με τα ακίνητα κ.ά.

Επιπρόσθετα, οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων ενδέχεται να επιδεινωθούν, λόγω αλλαγών του φορολογικού καθεστώτος, οικονομικής αβεβαιότητας, μη ύπαρξης τραπεζικής χρηματοδότησης, αύξησης των επιτοκίων δανεισμού, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να μην είναι σε θέση να αποκτήσει νέες ιδιοκτησίες ή να προχωρήσει στην ανάπτυξη υφιστάμενων ή νέων ακινήτων. Η αδυναμία ολοκλήρωσης οποιασδήποτε εξαγοράς ή η πραγματοποίηση εξαγορών με όρους που μπορεί να είναι σημαντικά δυσμενέστεροι από αυτούς που αναμένονταν ή η

καθυστέρηση ανάπτυξης ακινήτων ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Περαιτέρω, αναφορικά με την απόκτηση νέων ακινήτων, ο Όμιλος αντιμετωπίζει οξύ ανταγωνισμό και υπάρχει περιορισμένη προσφορά ακινήτων (με χαρακτηριστικά στα οποία εστιάζει το ενδιαφέρον του ο Όμιλος) που διατίθενται προς πώληση στην Ελλάδα. Οι ανταγωνιστές της Εταιρείας περιλαμβάνουν και άλλες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων ξένων και διεθνών οντοτήτων. Οι ανταγωνιστές μπορεί να είναι σε θέση να δημιουργήσουν περισσότερες σχέσεις, να εντοπίσουν περισσότερα ακίνητα ή να υποβάλουν προσφορά ανταγωνιστική προς τον Όμιλο, αυξάνοντας έτσι τις τιμές που ο Όμιλος πρέπει να καταβάλει για την απόκτηση των ακινήτων. Επιπλέον, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, πιο ευέλικτο κανονιστικό πλαίσιο, διαφορετικές εκτιμήσεις κινδύνου ή πρόσβαση σε διάφορες πηγές χρηματοδότησης, οι οποίες θα μπορούσαν να τους επιτρέψουν να εξετάσουν ευρύτερη ποικιλία επενδύσεων με διαφορετική βάση κόστους.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο Όμιλος υπόκειται αφενός σε κινδύνους υλοποίησης της επενδυτικής του στρατηγικής και αφετέρου σε κινδύνους επιτυχούς ένταξης στο Χαρτοφυλάκιο του και διαχείρισης νεοαποκτηθέντων ακινήτων. Τυχόν αδυναμία να ολοκληρώσει μερικώς ή πλήρως το επενδυτικό του πλάνο ενδέχεται να επηρεάσει ουσιωδώς αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

*iii) Η περιορισμένη διασπορά του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου, όσον αφορά την τοποθεσία (κυρίως Αττική) και τη χρήση των ακινήτων (καταστήματα και γραφειακοί χώροι), καθώς και ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές, ενδέχεται να τον εκθέσει σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά ως προς τις γεωγραφικές αγορές και τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν, και να επηρεάσει τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα και επομένως τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του.*

Τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου τα οποία βρίσκονταν στην περιοχή της Αττικής αναλογούσαν στο 92,7% της αξίας αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου την 30.06.2023, και σε ποσοστό 91,2% της αξίας αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου την 31.12.2022 και συμπεριλαμβάνουν γραφεία, εμπορικές αποθήκες, καταστήματα, ακίνητα μικτής χρήσης και ακίνητα άλλων χρήσεων (οικόπεδα, πρατήρια πώλησης υγρών καυσίμων, σταθμό αυτοκινήτων, ακίνητα υπό ανέγερση). Σύμφωνα με τον επιχειρηματικό του σχεδιασμό, ο Όμιλος σκοπεύει να συνεχίσει να δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο στην Ελλάδα, και ειδικότερα στην Αττική, κυρίως σε επαγγελματικά ακίνητα (βλέπε ενότητα 3.3.1 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική») με στόχο συγκεκριμένες μελλοντικές αποδόσεις βάσει εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται πριν την

εκάστοτε επένδυση, οι οποίες, ωστόσο, ενδέχεται να μην επαληθευτούν, με αποτέλεσμα οι πραγματικές αποδόσεις των ακινήτων να είναι χαμηλότερες από τις προσδοκώμενες στις οποίες βασίστηκε η επενδυτική απόφαση.

Ως εκ τούτου, ο Όμιλος θα είναι εκτεθειμένος στους κινδύνους που απορρέουν συγκεκριμένα τόσο από τη γεωγραφική συγκέντρωση των επενδύσεών του, όσο και από τη δραστηριοποίησή του στις ως άνω κατηγορίες ακινήτων, σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μία άλλη εταιρεία η οποία διαφοροποιεί το χαρτοφυλάκιο της όσον αφορά τόσο τις κατηγορίες ακινήτων στις οποίες επενδύει όσο και τη γεωγραφική διασπορά αυτών.

Οι αποδόσεις του Ομίλου εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων της Αττικής και των συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων και το μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας, αλλά και της Ευρώπης (βλέπε και παράγοντες κινδύνου «1.1.i και 1.1.ii»).

Επιπλέον, κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων και ανεύρεσης μισθωτών, ο Όμιλος ανταγωνίζεται μεγάλους θεσμικούς επενδυτές και άλλες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα, περιλαμβανομένων μεγάλων εύρωστων και έμπειρων διεθνών φορέων που δραστηριοποιούνται είτε μέσω άμεσων επενδύσεων είτε μέσω συνεργασιών με Έλληνες επενδυτές και διαχειριστές κεφαλαίων. Οι εν λόγω συνεργασίες έχουν το πλεονέκτημα του συνδυασμού της γνώσης της τοπικής αγοράς με τους οικονομικούς πόρους και τη ρευστότητα των διεθνών επενδυτών. Οι ανταγωνιστές ενδέχεται να υποβάλουν ανταγωνιστικές προσφορές, αυξάνοντας με τον τρόπο αυτό το τίμημα που ο Όμιλος θα πρέπει να καταβάλει προκειμένου να αποκτήσει υποψήφια ακίνητα. Ακόμη, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, διαφορετική εκτίμηση κινδύνου ή πρόσβαση σε διαφορετικές πηγές χρηματοδότησης, κάτι το οποίο είναι πιθανό να τους επιτρέψει να αξιολογήσουν έναν ευρύτερο αριθμό επενδύσεων βασιζόμενοι σε διαφορετικές παραδοχές. Ο ανταγωνισμός αυτός ενδέχεται επίσης να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην ικανότητα του Ομίλου να εξασφαλίσει έγκαιρα και με ικανοποιητικό ύψος μισθωμάτων μισθωτές για τα ακίνητα που αγοράζει, αλλά και στη διατήρηση των μισθωτών. Επιπλέον, λόγω των οικονομικών συνθηκών, ενδέχεται ο Όμιλος να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην άντληση κεφαλαίων για την ανάπτυξη του Χαρτοφυλακίου του. Οι ανταγωνιστές ενδέχεται να προσπαθήσουν επίσης να αντλήσουν κεφάλαια από τις αγορές, κάτι το οποίο ενδέχεται να μειώσει τα προς άντληση διαθέσιμα κεφάλαια για τον Όμιλο. Τα ανωτέρω ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής του Ομίλου.

Τυχόν επιδείνωση των ανωτέρω συνθηκών και παραγόντων ενδέχεται να προκαλέσει μείωση της αξίας του Χαρτοφυλακίου και των μελλοντικών μισθωμάτων στα οποία προσβλέπει ο Όμιλος και συνεπώς δύναται να έχει αρνητικό αντίκτυπο στα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

*iv) Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.*

Ο Νόμος ΑΕΕΑΠ απαιτεί την αποτίμηση των επενδύσεων του Ομίλου την 30<sup>η</sup> Ιουνίου και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε έτους, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. Κάθε αύξηση ή μείωση της αξίας τους καταγράφεται σαν κέρδος ή ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες στα αποτελέσματα χρήσης για την οικονομική περίοδο που προηγείται της ημερομηνίας αποτίμησης. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία ενδέχεται να έχει σημαντικά μη ταμειακά κέρδη ή ζημίες σε διαφορετικές περιόδους, ανάλογα με τις αλλαγές στην εύλογη αξία των ακινήτων της, ανεξαρτήτως αν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία έχουν πωληθεί ή όχι.

Οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές, κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου και των ακινήτων προς απόκτηση, χρησιμοποιούν συγκεκριμένες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης, αλλά αυτές οι μέθοδοι είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη, για την οποία γίνονται παραδοχές και ενδέχεται να τροποποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων.

Η εκτιμώμενη αξία των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου μεταβάλλεται για διάφορους λόγους (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο 2.1.ii «Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου»), συμπεριλαμβανομένων, της φύσης του ακινήτου, της τοποθεσίας, των τροποποιήσεων των πολεοδομικών κανονισμών, των τρεχόντων ενοικίων και των ποσοστών πληρότητας, της προοπτικής αύξησης των μισθώσεων, της διάρκειας των μισθώσεων, της ικανότητας ρευστοποίησης κάθε περιουσιακού στοιχείου, της πιστοληπτικής ικανότητας και της φερεγγυότητας των μισθωτών, καθώς και της μεθόδου αποτίμησης η οποία χρησιμοποιείται.

Αναφορικά με τις εκτιμήσεις των ακινήτων κατά την 30.06.2023, σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων, υπήρχε επαρκής όγκος συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία για να βασιστούν οι εκτιμήσεις τους. Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης (ύψος μισθωμάτων/ τιμές πώλησης/ αποδόσεις) προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα

ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, επισημαίνουν ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται, σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται, οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία και το Ισραήλ μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι εάν κατά την 30.06.2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €12.028 χιλ. χαμηλότερη ή €12.595 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα. Επίσης, εάν κατά την 30.06.2023, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €13.888 χιλ. χαμηλότερη ή €16.131 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρέαζε αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση. Επιπλέον, αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρέαζαν την αντίληψη της αγοράς για την αξία του Ομίλου και, ως εκ τούτου, την αξία των Μετοχών της Εταιρείας.

*ν) Η Εταιρεία ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπη με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων της, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, στην χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.*

Η Εταιρεία ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπη με αξιώσεις λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων της. Η ανωτέρω ευθύνη μπορεί να αφορά ζημιές και κατασκευαστικά ελαττώματα που είναι άγνωστα στην Εταιρεία, αλλά που θα μπορούσαν να είχαν εντοπιστεί κατά τη στιγμή της απόκτησης νέων ακινήτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί σε ουσιώδεις υποχρεώσεις που δεν έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί σχετικά με τα ακίνητα και προέκυψαν ή επήλθαν πριν από την ολοκλήρωση της απόκτησης των εν λόγω ακινήτων ή κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης/κατασκευής τους (π.χ. υποχρεώσεις τρίτων μερών). Παρόλο που η Εταιρεία δύναται να εξασφαλίσει συμβατική προστασία έναντι τέτοιου είδους αξιώσεων και υποχρεώσεων από τον πωλητή ή τον εργολάβο/κατασκευαστή, η εν λόγω συμβατική προστασία μπορεί να μην είναι εκτελεστή ή επαρκής. Τυχόν αναγωγικά δικαιώματα που η Εταιρεία ενδέχεται να έχει έναντι των μερών από τα οποία έχει αποκτήσει τα ακίνητα ενδέχεται να μην παρέχουν επαρκή προστασία λόγω της λήξης των περιόδων εγγύησης και παραγραφής, της έλλειψης αποδεικτικών στοιχείων ότι ο πωλητής ή ο εργολάβος/κατασκευαστής γνώριζε ή έπρεπε να γνωρίζει το ελάττωμα ή λόγω της αφερεγγυότητας του πωλητή ή του εργολάβου/κατασκευαστή.

Στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς του, η Εταιρεία ενδέχεται να συνάψει συμβάσεις για την ανέγερση, κατασκευή και ανακαίνιση ακινήτων της ή να συνάψει συμβόλαια μελλοντικής απόκτησης για την ανάπτυξη ή την ανέγερση ακινήτων με τρίτους εργολάβους, γεγονός που την εκθέτει σε κίνδυνο που οφείλεται σε αυτούς. Οποιαδήποτε συνεργασία με τρίτους εργολάβους για την εκτέλεση έργων σε σχέση με τα ακίνητα θα εκθέσει την Εταιρεία σε διάφορους κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά:

- απόκλιση κόστους σε σχέση με τις υπηρεσίες που παρέχονται από τους τρίτους εργολάβους,
- αδυναμία των εν λόγω τρίτων εργολάβων να εκτελέσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις,
- αφερεγγυότητα των εν λόγω τρίτων εργολάβων,
- καθυστερήσεις στη διαθεσιμότητα ακινήτων προς χρήση/εμπορική λειτουργία, κακή ποιότητα εργασιών και δυνητική ευθύνη για την Εταιρεία που απορρέει από αυτήν (μεταξύ άλλων, π.χ., όσον αφορά ρήτρες από χρήστες/μισθωτές, την ενδεχόμενη επιλογή κακής ποιότητας δομικών υλικών και μη συμμόρφωσης με ορισμένα τεχνικά χαρακτηριστικά των κατασκευαστικών έργων),

- απάτη ή αδικοπρακτική συμπεριφορά από στέλεχος, υπάλληλο ή αντιπρόσωπο τρίτου εργολάβου, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα ζημίες και δυσφήμιση της Εταιρείας,

Τυχόν αδυναμία των αντισυμβαλλομένων της Εταιρείας να τηρήσουν τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει έναντι της ή/και σε περίπτωση που η Εταιρεία κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά στο πλαίσιο αξιώσεων λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων της, ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της ρευστότητας της, καθώς επίσης ενδέχεται να επηρεάσει την πραγματοποίηση των επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέταση. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

*vi) Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.*

Σε περίπτωση που ο Όμιλος προσπαθήσει να διαθέσει κάποιο ακίνητο του Χαρτοφυλακίου του για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων θα είναι ευνοϊκές για μια τέτοια πώληση ή ότι το προσφερόμενο από ενδιαφερόμενο αγοραστή τίμημα θα είναι το αναμενόμενο ή ακόμα και ότι θα είναι δυνατή η εξεύρεση αγοραστή. Σημειώνεται ότι οι αποτιμήσεις που υποδεικνύονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης ενέχουν υποκειμενικότητα και βασίζονται σε συγκεκριμένες υποθέσεις και παραδοχές που ισχύουν κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενώ δεν αντικατοπτρίζουν τις τιμές πώλησης που θα μπορούσαν να επιτύχουν υπό συνθήκες πίεσης.

Κατά τη διάρκεια περιόδων χαμηλής ζήτησης, οικόπεδα και ακίνητα μπορεί να καταστούν εν μέρει μη ρευστοποιήσιμα, γεγονός το οποίο θα μπορούσε να φέρει αντιμέτωπο τον Όμιλο με δυσκολίες στην επιτυχή διάθεση των ακινήτων σε εύθετο χρόνο, χωρίς εκτεταμένες προσπάθειες προώθησης, ή χωρίς μείωση των τιμών πώλησής τους. Επιπλέον, η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων του Ομίλου στην Ελλάδα μπορεί να συμβάλει στην αδυναμία ρευστοποίησης. Κατ' αποτέλεσμα, το μέγεθος και οι εν γένει οικονομικές συνθήκες της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος είναι και αυτοί παράγοντες που επηρεάζουν την δυνατότητα ρευστοποίησης των επενδύσεών του.

Η αξία που μπορεί να επιτευχθεί κατά τη ρευστοποίηση του Χαρτοφυλακίου των ακινήτων σε κάθε δεδομένη στιγμή θα εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως:

- την προσφορά και τη ζήτηση εμπορικών ακινήτων και τη ρευστότητα της αντίστοιχης αγοράς

- το ύψος των μισθωμάτων
- οι δαπάνες για ανακαίνιση και επαναμίσθωση ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της παροχής οικονομικών κινήτρων σε νέους μισθωτές (επί παραδείγματι, περίοδοι χάριτος ως προς το μίσθωμα)
- ο τίτλος ιδιοκτησίας ενδέχεται να υπόκειται σε αμφισβήτηση
- τυχόν αλλαγή πολεοδομικού σχεδιασμού ή/και νομοθεσία που επηρεάζει τα υφιστάμενα ακίνητα
- άρνηση από τους μισθωτές να εγκαταλείψουν το μισθωμένο ακίνητο μετά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης ή την καταγγελία αυτής
- διακυμάνσεις των επιτοκίων και του πληθωρισμού
- το μακροοικονομικό περιβάλλον
- τη διαθεσιμότητα και την πιστοληπτική ικανότητα των μισθωτών
- την ελκυστικότητα των ακινήτων σε σχέση με άλλες επενδυτικές επιλογές
- αυξήσεις σε φόρους και τέλη επί ακινήτων, καθώς και άλλες δαπάνες που συνδέονται με την κυριότητα ακινήτων (για παράδειγμα ασφαλιστικές δαπάνες και δημοτικά τέλη)
- αλλαγές στις κανονιστικές απαιτήσεις και
- τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης σε υποψήφιους αγοραστές.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει με ευνοϊκούς όρους. Τέτοιου είδους δυσμενείς συνθήκες θα μπορούσαν να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

*vii) Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή ζημιές από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.*

Τα ακίνητα του Ομίλου μπορεί να υποστούν υλικοτεχνικές ζημιές εξαιτίας, μεταξύ άλλων:

- φυσικών καταστροφών (σεισμοί, πυρκαγιές, πλημμύρες κ.ά.). Η πιθανότητα καταστροφής ή ζημίας από σεισμούς στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλότερη από άλλες περιοχές της Ευρώπης. Αυτά τα περιστατικά θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές στα ακίνητα του Ομίλου.
- τρομοκρατικών ενεργειών κι άλλων πράξεων βίας (εμπρησμοί, διαδηλώσεις, τρομοκρατικές επιθέσεις κ.ά.), που οδηγούν σε ζημιές (συμπεριλαμβανομένης της απώλειας μισθωμάτων), οι οποίες ενδέχεται να μην αποζημιώνονται πλήρως από την παρεχόμενη ασφάλιση.



Επιπρόσθετα, για ορισμένα είδη κινδύνου (όπως κίνδυνος πολέμου και σεισμού κατά τη διάρκεια τεχνικών εργασιών) διατίθεται περιορισμένη ασφαλιστική κάλυψη. Το κόστος τέτοιου είδους ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με το συγκεκριμένο κίνδυνο. Αλλαγές στους πολεοδομικούς κώδικες και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες, μπορεί επίσης να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Περαιτέρω, στην ασφαλιστική αγορά ενδέχεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη η κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων έναντι των οποίων ο Όμιλος είναι προς το παρόν ασφαλισμένος.

Επίσης, η Εταιρεία μπορεί να παραμείνει υπεύθυνη για κάθε δανειακή της υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή της σε σχέση με τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Τα ακίνητα του Ομίλου είναι ασφαλισμένα έναντι ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων που υπερκαλύπτει τις απαιτήσεις της απόφασης 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (βλέπε ενότητα 3.3.9 «Ασφαλιστική Πολιτική»). Ειδικότερα σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για τα ακίνητα του Ομίλου ανέρχεται στο ποσό των € 200,5 εκατ. και καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασής του ακινήτου (ανοικοδόμηση εκ νέου της οικοδομής). Σημειώνεται ότι, η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 30.06.2023 ανερχόταν σε €419,16 εκατ.

Σε περίπτωση ολικής καταστροφής κάποιου/ων ακινήτων ενδέχεται η εύλογη αξία να υπερβαίνει το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο του/τους, ήτοι το πλήρες κόστος αντικατάστασής του/τους, σε αυτή την περίπτωση η διαφορά θα εγγραφεί ως ζημία στα αποτελέσματα και θα μειώσει αναλογικά το ενεργητικό του Ομίλου. Στην περίπτωση που η εν λόγω ζημία είναι σημαντική θα επηρεαστούν ουσιωδώς αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Επίσης, ο Όμιλος έχει ασφαλίσει την απώλεια ενοικίου για δώδεκα μήνες συνεπεία φωτιάς, η δε κάλυψη επεκτείνεται ώστε να ισχύει και συνεπεία καλυπτόμενου με το ασφαλιστήριο συμβόλαιο κινδύνου (π.χ. πυρκαγιά, έκρηξη, πτώση αεροσκαφών, τρομοκρατικές ενέργειες, πλημμύρα κ.λπ.) και συνεπεία σεισμού. Παρόλα αυτά, η αποκατάσταση του ακινήτου ενδέχεται χρονικά να ξεπεράσει τους δώδεκα μήνες, για τους οποίους προβλέπεται ασφάλιση απώλειας ενοικίου, με αποτέλεσμα να υφίσταται κίνδυνος απώλειας εσόδων για το επιπλέον χρονικό διάστημα. Επίσης, ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί κάποια ανασφάλιστη ζημία και ως εκ τούτου ενδέχεται να απωλέσει μέρος του κεφαλαίου που επένδυσε στο πληγέν ακίνητο, καθώς και κάποια από τα μελλοντικά έσοδα που αναμενόταν να έχει από το συγκεκριμένο ακίνητο. Οι πανδημίες, πόλεμοι και λόγοι ανωτέρας βίας, καθώς και οι έμμεσες, αποθετικές ζημίες όπως τα διαφυγόντα κέρδη, εξαιρούνται από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο που έχει συνάψει ο Όμιλος με τις ασφαλιστικές εταιρείες. Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνος για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους. Σημαντικές

ζημιές από ανασφάλιστους κινδύνους δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές του Ομίλου. Επιπλέον, τυχόν επέλευση ανασφάλιστου κινδύνου ενδέχεται να προκαλέσει απώλεια εσόδων μισθωμάτων, γεγονός που θα μείωνε τη κερδοφορία του Ομίλου και συνεπώς τη δυνατότητα διανομής μερίσματος.

Επιπλέον, τυχόν επιθέσεις ή ένοπλες συγκρούσεις στην ευρύτερη γεωγραφική περιοχή της ΝΑ Ευρώπης ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα αυξημένη μεταβλητότητα ή ζημία στην ελληνική και παγκόσμια χρηματαγορά και οικονομία. Οι αρνητικές χρηματοοικονομικές αυτές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να πληρώνουν τα μισθώματα προς τον Όμιλο και συνεπώς να επηρεαστούν ουσιωδώς αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και οι προοπτικές του, και κατ' επέκταση η δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους του.

***viii) Η Εταιρεία για την αποτελεσματικότητα των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην ικανότητα και εξειδίκευση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής και των ανώτερων στελεχών της. Τυχόν απώλεια των υπηρεσιών οποιουδήποτε εξ αυτών, θα μπορούσε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της.***

Η Εταιρεία για την υλοποίηση των επενδυτικών της στόχων εξαρτάται από τη συνεισφορά, εμπειρία και τεχνογνωσία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής της και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της τα οποία διαθέτουν πολυετή εμπειρία (άνω των 15 ετών) στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητα. Ο Όμιλος ενδέχεται να μην είναι σε θέση να βρει άμεσα έμπειρο προσωπικό που θα αντικαταστήσει τους τυχόν αποχωρούντες. Ειδικότερα, η μετακίνηση ενός ανώτερου διευθυντικού στελέχους σε κάποιον ανταγωνιστή, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την ανταγωνιστική θέση του Ομίλου στην αγορά ακινήτων αν και στις συμβάσεις τους υπάρχουν ρήτρες μη μετακίνησης σε ανταγωνιστές για ορισμένο χρονικό διάστημα από την αποχώρησή τους. Επίσης, η επιτυχής δραστηριότητα του Ομίλου εξαρτάται και από την ικανότητά του να προσελκύει και να διατηρεί καταρτισμένο προσωπικό. Τυχόν αποχώρηση των παραπάνω στελεχών/προσωπικού (λόγω απόλυσης ή παραίτησης) και μη έγκαιρη αντικατάστασή τους με ισάξια στελέχη/προσωπικό θα μπορούσε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του.

***ix) Ο βασικός Μέτοχος της Εταιρείας είναι ταυτόχρονα και ένας από τους κύριους μισθωτές, γεγονός που θα μπορούσε να δημιουργήσει σύγκρουση συμφερόντων.***

Βασικός Μέτοχος της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., η οποία κατέχει ποσοστό 97,76% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης θα κατέχει συνολικά 98,35% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στην ενότητα 4.8.1 «Σενάριο Αραίωσης»).

Η Εταιρεία έχει προβεί στη σύναψη μισθώσεων με την Τράπεζα Πειραιώς, τα μισθώματα από τις οποίες αντιστοιχούσαν στο 16,7%<sup>15</sup> των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων την 30.06.2023.

Βάσει των ανωτέρω, δημιουργείται κίνδυνος σύγκρουσης συμφερόντων σε σχέση με την ταυτόχρονη ιδιότητα των Μετόχων της εκμισθώτριας και ως Μετόχων / προσώπων που ασκούν έλεγχο επί των μισθωτών. Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι αφενός η μίσθωση αυτών των ακινήτων έχει γίνει σε όρους αγοράς, αφετέρου για την αποτροπή τέτοιου κινδύνου, ακολουθείται συγκεκριμένη πολιτική για τον εντοπισμό και την αποτροπή σύγκρουσης συμφερόντων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην σχετική νομοθεσία.

Επιπλέον, οι συμβάσεις μίσθωσης των ακινήτων έχουν συναφθεί σύμφωνα με την αρχή των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», αναλύονται στην ενότητα 3.6 «Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη» του Ενημερωτικού Δελτίου καθώς και στην έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Δεν μπορεί να υπάρξει διασφάλιση ότι τα συμφέροντα της Τράπεζας Πειραιώς ως μισθωτή θα συμπίπτουν με τα συμφέροντα της Εταιρείας ή ότι οι υφιστάμενοι Μέτοχοι της Εταιρείας θα συνεχίσουν να λειτουργούν με τρόπο που είναι προς το συμφέρον της Εταιρείας. Αδυναμία εντοπισμού και αποτελεσματικής διαχείρισης της κινδύνου σύγκρουσης συμφερόντων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τη λειτουργία και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

<sup>15</sup>Αν αφαιρεθεί, το μίσθωμα του υπ' αριθμ. 34 ακινήτου το οποίο είναι κενό από την 01.07.2023, το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς κατέρχεται σε 11,4%.

### 2.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση του Ομίλου

- i) Ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει επιτοκιακό κίνδυνο που συνδέεται με τον υφιστάμενο και με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για την επέκταση του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του σε περίπτωση ακραίας αύξησης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, ή/και κίνδυνο αδυναμίας διασποράς των πηγών χρηματοδότησής του, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάστασή και τις προοπτικές του.*

Την 30.06.2023<sup>16</sup> οι συνολικές τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις<sup>17</sup> του Ομίλου ανέρχονταν στο ποσό των €208.473 χιλ. και ανερχόταν σε 46,1% του Ενεργητικού του. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, ο Όμιλος μπορεί να δανείζεται μέχρι το 75% του ενεργητικού του. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος χρηματοδοτεί τις επενδύσεις του μέσω ιδίων κεφαλαίων και τραπεζικού δανεισμού. Την 30.06.2023 ο Όμιλος είχε λάβει το 95,5% των δανείων του από την Τράπεζα Πειραιώς. Ο Όμιλος αναζητά γραμμές χρηματοδότησης και από άλλες τράπεζες, ώστε να μειώσει τον κίνδυνο εξάρτησης από ένα δανειστή (βλέπε και ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις»), παρόλα αυτά υπάρχουν αβεβαιότητες σχετικά με τη δυνατότητα εύρεσης χρηματοδότησης από άλλες πηγές. Σε αυτήν την περίπτωση δύναται να επηρεαστεί η ικανότητα του Ομίλου να διαπραγματευτεί ευνοϊκούς όρους νέων δανειακών συμβάσεων ή/και αναχρηματοδότησης υφισταμένων, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του θέση.

Οι δανειακές συμβάσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν περιοριστικές ρήτρες (covenants), οι σημαντικότερες εκ των οποίων αναφέρονται στην ενότητα 3.10.1 «Δανειακές Συμβάσεις», και τηρούνται όλοι οι όροι και οι συμβατικές υποχρεώσεις αυτών. Τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμφωνίες χρηματοδότησης και τυχόν αδυναμία του Ομίλου να θεραπεύσει τους όρους που παραβιάζονται, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) για τις συγκεκριμένες δανειακές συμβάσεις και οι δανειστές των εταιρειών του Ομίλου να δύνανται να κηρύξουν το σύνολο του χρέους ληξιπρόθεσμο και απαιτητό και να λάβουν μέτρα για την είσπραξη των απαιτήσεών τους, καθώς και μέτρα για την ικανοποίησή τους από εξασφαλίσεις που έχουν στη διάθεσή τους, όπου συντρέχει κατά περίπτωση, ή να προχωρήσουν σε αναστολή χρηματοδότησης. Σε μία τέτοια περίπτωση δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι οι εταιρείες του Ομίλου θα μπορέσουν να δημιουργήσουν επαρκείς ταμειακές ροές ή να εξασφαλίσουν με άλλους τρόπους, όπως ενδεικτικά ενίσχυση ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια προκειμένου να τηρήσουν τις συμβατικές υποχρεώσεις τους.

Επίσης, σημειώνεται ότι, εάν ο Όμιλος δεν καταφέρει να ανταποκριθεί στην εξυπηρέτηση του χρέους του, ενδέχεται να χρειαστεί να προβεί σε αναχρηματοδότησή του ή να εκποιήσει κάποια από τα περιουσιακά του στοιχεία, ώστε να καλύψει τις υποχρεώσεις του. Πιθανή

<sup>16</sup> Σημειώνεται ότι κατά την 15.12.2023 το ποσό των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανερχόταν σε €220,7 εκατ.

<sup>17</sup> Ο όρος «τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις», αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων.

αναχρηματοδότηση ενδέχεται να πραγματοποιηθεί με υψηλότερο επιτόκιο και με επαχθέστερους όρους οι οποίοι θα είχαν αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική λειτουργία του Ομίλου. Ενδεικτικά, εάν το επιτόκιο δανεισμού 3m Euribor, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου αυξηθεί κατά 200 μονάδες βάσης η επίδραση στα 30.06.2023 αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση -€4.169 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση + €4.169 χιλ.

Για τη χρηματοδότηση της επενδυτικής του στρατηγικής, ο Όμιλος έχει την δυνατότητα να προσφύγει σε επιπρόσθετο δανεισμό, του οποίου οι όροι και το ύψος θα εξαρτώνται από την σταθερότητα των ταμειακών ροών του με βάση τις εκτιμήσεις του εκάστοτε δανειστή. Στην περίπτωση που ο Όμιλος δεν καταφέρει να αποκτήσει πρόσβαση σε χρηματοδότηση, υπάρχει ο κίνδυνος να μην καταφέρει να εφαρμόσει την επενδυτική του στρατηγική, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν αρνητικά οι αποδόσεις των επενδύσεών του και τα αποτελέσματά του. Επίσης ενδέχεται να παρουσιαστεί σημαντική αύξηση στις διακυμάνσεις των επιτοκίων π.χ. λόγω αστάθειας ή/και επιδείνωσης του μακροοικονομικού περιβάλλοντος με κίνδυνο την ύφεση στην αγορά των ακινήτων. Ενδεχόμενη επέλευση των ανωτέρω αναφερόμενων, δύναται να επιφέρει αρνητικές συνέπειες στα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τις προοπτικές του Ομίλου και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους.

#### 2.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με το νομικό, θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο

- i) *Ο Όμιλος υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ και τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων καθώς και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντική αδυναμία συμμόρφωσης ή και τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.*

Η Εταιρεία υποχρεούται να τηρεί τις ελληνικές και ευρωπαϊκές νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, ορισμένες εκ των οποίων σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, ενώ ορισμένα από τα ακίνητα στα οποία επενδύει ή ενδέχεται να επενδύσει η Εταιρεία μπορεί να υπόκεινται και σε ειδικότερες διατάξεις.

Επιπλέον, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που επιβάλλουν ο Ν.2778/1999 και ο Ν.4209/2013, οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις των οποίων σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, την αποτίμηση αυτών, τις ασφαλιστικές καλύψεις, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική διάρθρωση, τη διαχείριση κινδύνων, την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων, την κανονιστική συμμόρφωση, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές προσωπικού.

Οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, στις οποίες υπόκειται ο Όμιλος, γίνονται όλο και περισσότερο εκτενείς και σύνθετες. Επιπλέον, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, η αρμόδια ρυθμιστική αρχή, στην οποία υπόκειται ο Όμιλος, ήτοι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, έχει τη διακριτική ευχέρεια και ελέγχει σε διαρκή βάση τους τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται ο Όμιλος, επιβαρύνοντας τους πόρους του απαιτώντας μέτρα εφαρμογής και εποπτείας, τα οποία είναι δαπανηρά.

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

Επιπροσθέτως, οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται, επί του παρόντος, ενδέχεται μελλοντικά να τροποποιηθούν. Ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε αυτές θα τροποποιηθούν ή στο μέλλον θα θεσπιστούν νέες, καθώς και τι αντίκτυπο θα μπορούσαν αυτές να έχουν στη δραστηριότητά του.

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να επηρεάσουν αρνητικά το κόστος διακράτησης, την αξία των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και τα έσοδα από μισθώσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα του Ομίλου να χρησιμοποιήσει τα περιουσιακά του στοιχεία όπως είχε αρχικά σχεδιάσει και να προκαλέσουν αύξηση των εξόδων, προκειμένου να διασφαλισθεί η συμμόρφωση με το νέο θεσμικό πλαίσιο, με αποτέλεσμα τη μείωση της κερδοφορίας του.

Παρά τις προσπάθειες του Ομίλου να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης με τις εφαρμοστέες διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες ενδέχεται στο μέλλον να φανούν ανεπαρκείς ή αναποτελεσματικές, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλές ερμηνείες ή είναι υπό διαμόρφωση ή την εφαρμογή μελλοντικών νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές.

Τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας μπορεί να οδηγήσουν σε παρέμβαση των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών μέσω διοικητικών ποινών και άλλων μέτρων συμμόρφωσης, σε μη αναμενόμενες δαπάνες για να αντιμετωπιστεί αυτή η αδυναμία, καθώς και, ως ύστατο μέτρο, σε ανάκληση ή αναστολή των σχετικών αδειών λειτουργίας. Ειδικότερα, τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης του Ομίλου με συγκεκριμένες απαιτήσεις (ενδεικτικά: επενδύσεις σε συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία, πηγές εσόδων, υποχρεωτική διανομή συγκεκριμένου ελάχιστου ποσοστού των κερδών του), ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα ο Όμιλος να απωλέσει την άδεια της ΑΕΕΑΠ και συνεπώς τα πλεονεκτήματα του ειδικού φορολογικού πλαισίου που ισχύει για τις ΑΕΕΑΠ και ενδεχομένως να απαιτηθεί να καταβάλει

φόρους που θα έπρεπε να είχαν πληρωθεί από τον Όμιλο ως εάν δεν ενέπιπτε στο καθεστώς των ΑΕΕΑΠ.

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης του Ομίλου ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Οποιοδήποτε από τα ανωτέρω μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

*ii) Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.*

Η Εταιρεία έχει συσταθεί ως ΑΕΕΑΠ και οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων και ισοδύναμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που δημοσιεύονται, με συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος ποσοστού παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ανέρχεται σε 4,5%<sup>18</sup> και επομένως ο σχετικός φορολογικός συντελεστής ανέρχεται σε 0,55%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται σε δύο δόσεις, εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία είναι πολύπλοκη και υπόκειται σε υποκειμενικές αξιολογήσεις και ερμηνευτικές αποφάσεις. Ο Όμιλος θα υποβάλλεται περιοδικά σε φορολογικούς ελέγχους στην Ελλάδα, με στόχο την αξιολόγηση της συμμόρφωσής του με τους άμεσους και έμμεσους φόρους. Οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην συμφωνούν με την ερμηνεία του Ομίλου, ή με τις θέσεις που έχει λάβει ή σκοπεύει να λάβει σχετικά με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν για τη συνήθη δραστηριότητά του ή/και για έκτακτες εταιρικές πράξεις. Σε περίπτωση που οι φορολογικές αρχές αντιταχθούν στην ερμηνεία του Ομίλου, ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει μακροχρόνιες φορολογικές διαδικασίες που θα

<sup>18</sup> [https://www.ecb.europa.eu/stats/policy\\_and\\_exchange\\_rates/key\\_ecb\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html)

μπορούσαν να οδηγήσουν στην καταβολή προστίμων ή κυρώσεων και να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματά του. Είναι, επίσης, πιθανόν ακούσια ή για λόγους πέρα από τον έλεγχο του Ομίλου, να παραλείψει να συμμορφωθεί με ορισμένους φορολογικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με μια συγκεκριμένη συναλλαγή. Αυτό μπορεί να έχει αρνητικό φορολογικό αντίκτυπο και μπορεί επίσης να οδηγήσει στην επιβολή προστίμων ή κυρώσεων. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο οι ισχυρισμοί των φορολογικών αρχών να προκαλέσουν επαχθή και μακρά φορολογική διένεξη και την καταβολή σημαντικών ποσών για φόρους, ποινές και τόκους υπερημερίας. Αυτό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Επιπλέον, οι φορολογικές ελαφρύνσεις που παρέχονται στην Εταιρεία λόγω της νομικής μορφής της ως ΑΕΕΑΠ, μπορεί μελλοντικά να επηρεαστούν από δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία της, οι οποίες μπορεί να αντισταθμίσουν τα φορολογικά πλεονεκτήματα που απολαμβάνει, καθώς και να επηρεάσουν τις αξίες των επενδύσεών της και την ικανότητά της να επιτύχει τους επενδυτικούς της στόχους.

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τις προοπτικές του Ομίλου και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους.

*iii) Ως αποτέλεσμα των νόμων και των κανόνων που εφαρμόζονται για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.*

Οι νόμοι και κανονισμοί που εφαρμόζονται για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως ισχύουν επί του παρόντος και όπως εκάστοτε τροποποιούνται, επιβάλλουν ευθύνες και πιθανές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες επενδυτικών ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων που επήλθαν ή γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων). Οι εν λόγω ευθύνες και υποχρεώσεις ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των προβλημάτων, την απομάκρυνση ή αποκατάσταση, ανεξάρτητα από το εάν οι σχετικοί κίνδυνοι ή ζημίες στο περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό προκλήθηκαν από τον Όμιλο. Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τη



δυνατότητα του Ομίλου να κατασκευάζει, να διαχειρίζεται, να πουλά, να εκμισθώνει ή να αναπτύξει ένα ακίνητο ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία ως εξασφάλιση. Σύμφωνα με τους ισχύοντες περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, ο υφιστάμενος ή προηγούμενος ιδιοκτήτης ακινήτου μπορεί να ευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, για το κόστος της αφαίρεσης ή της αποκατάστασης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών που βρίσκονται επί, υπό ή εντός τέτοιων ακινήτων. Αυτές οι δαπάνες ενδέχεται να είναι σημαντικές.

Οι σχετικοί νόμοι συχνά προβλέπουν την ευθύνη ανεξάρτητα από το αν ο ιδιοκτήτης γνώριζε ή ήταν υπεύθυνος για την παρουσία τέτοιων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι μπορούν επίσης να επιβάλλουν περιορισμούς στον τρόπο με τον οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί η ιδιοκτησία ή να λειτουργούν οι επιχειρήσεις, και οι περιορισμοί αυτοί ενδέχεται να απαιτούν σημαντικές δαπάνες ή να εμποδίζουν τον Όμιλο να συνάψει μισθώσεις με υποψήφιους μισθωτές που μπορεί να επηρεάζονται από τέτοιους νόμους. Ενδέχεται να επιβληθούν στον Όμιλο πρόστιμα, διοικητικές ποινές ή άλλες κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης. Τρίτα μέρη ενδέχεται να ζητήσουν αποζημίωση από τον Όμιλο για σωματικές βλάβες ή υλικές ζημιές που σχετίζονται με την έκθεση σε επιβλαβείς ουσίες.

Περαιτέρω, τα ακίνητα του Ομίλου υπόκεινται σε διάφορους νόμους και κανονισμούς της ΕΕ, καθώς και άλλων συναφών δικαιοδοσιών που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος, την υγεία και την ασφάλεια. Σύμφωνα με τους ως άνω νόμους και κανονισμούς, ενδέχεται να ζητηθεί από τον Όμιλο να αποκτήσει και να διατηρήσει περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις και οποιαδήποτε αδυναμία να το πράξει μπορεί να επιφέρει πρόστιμα, άλλες ποινές, πρόσθετες δαπάνες και δυνητική έκθεση σε δικαστικές διενέξεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανονισμούς της ΕΕ, η Εταιρεία ενδέχεται να ευθύνεται για τα ακίνητα που της ανήκουν ή μισθώνονται από αυτήν σχετικά με τον εντοπισμό, την αφαίρεση ή την αποκατάσταση ρυπογόνων ουσιών, συμπεριλαμβανομένων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών, όπως ο αμίαντος, εάν οι περιβαλλοντικές υποχρεώσεις προκύψουν ή εντοπιστούν στο μέλλον. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί ενδέχεται να επιβάλλουν αυστηρές υποχρεώσεις που καθιστούν την Εταιρεία υπόχρεη, ανεξάρτητα από τυχόν αμέλεια ή πταίσμα της, και θα μπορούσαν να την καταστήσουν υπεύθυνη για τις πράξεις ή τις συνέπειες που προκαλούνται από άλλους ή ακόμη και για πράξεις που τελούσαν σε συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες νόμους κατά το χρόνο διενέργειάς τους. Επιπλέον, τα ακίνητα που έχουν υποστεί μόλυνση ενδέχεται να υποστούν μειώσεις στην αξία τους.

Οι ισχύοντες νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό μπορούν επίσης να αποτελέσουν τη βάση για υποχρεώσεις έναντι τρίτων για προσωπική ή άλλου τύπου ζημία (για παράδειγμα, στην περίπτωση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ως αποτέλεσμα της εκπομπής ή διαρροής ρυπογόνων προϊόντων). Σε περίπτωση που ο έλεγχος δέουσας επιμέλειας δεν αναδείξει ή δεν αξιολογήσει σωστά τυχόν σοβαρά ελαττώματα ή υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων, που δεν καλύπτονται από τα έσοδα από την ασφάλιση, ο

Όμιλος ενδέχεται να χρειαστεί να επιβαρυνθεί οικονομικά για τα ως άνω ελαττώματα ή υποχρεώσεις.

Ως αποτέλεσμα των νόμων και κανόνων που ισχύουν για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο δύναται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

## 2.5 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Μετοχές που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση

- i) Ο βασικός Μέτοχος (Τράπεζα Πειραιώς) 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. Επιπλέον, τα συμφέροντα του βασικού Μετόχου ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά των άλλων Μετόχων της Εταιρείας.*

Το καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπει ειδικά δικαιώματα ψήφου για επιμέρους κατηγορίες Μετοχών ή μετόχων. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, ο βασικός Μέτοχος της Εταιρείας, η Τράπεζα Πειραιώς, κατέχει συνολικά 97,78% επί του συνόλου των Μετοχών, που σημαίνει ότι δύναται, χωρίς τη χρεία σύμπραξης ετέρου Μετόχου, να λαμβάνει κάθε απόφαση που από τον νόμο δύναται να λάβει. Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, υπό τις παραδοχές που παρατίθενται στην ενότητα 4.8.1. «Σενάριο Αραίωσης», θα κατέχει ποσοστό 98,35% επί του συνόλου των Μετοχών. Συνεπεία αυτού, θα συνεχίσει να έχει τη δυνατότητα να αποφασίζει, χωρίς τη χρεία σύμπραξης ετέρου Μετόχου, 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, τη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, την αύξηση ή τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, τον περιορισμό των δικαιωμάτων προτίμησης, την τροποποίηση του καταστατικού, την πραγματοποίηση συγχωνεύσεων, εξαγορών και λοιπών συναφών εταιρικών πράξεων.

Ο βασικός Μέτοχος ενδέχεται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου κατά τρόπο με τον οποίο δεν θα συμφωνούν έτεροι Μέτοχοι ή κατά τρόπο που δεν είναι προς το συμφέρον άλλων Μετόχων. Αυτή η συγκέντρωση Μετοχών θα μπορούσε επίσης να επηρεάσει δυσμενώς την εμπορευσιμότητα και τη χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ή να καθυστερήσει ή να εμποδίσει μία αλλαγή ελέγχου η οποία άλλως θα ήταν επωφελής για τους Μετόχους.

Σε όλες τις επισημάνσεις του παρόντος κεφαλαίου θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη, ότι η Τράπεζα Πειραιώς συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο κατά ποσοστό 97,78% περίπου, που

σημαίνει ότι δύναται, χωρίς τη χρεία σύμπραξης ετέρου Μετόχου, να λαμβάνει κάθε απόφαση που από τον νόμο δύναται να λάβει.

- ii) Η τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού Μετοχών της από τον βασικό Μέτοχο (Τράπεζα Πειραιώς) της Εταιρείας ή την προσδοκία ότι τέτοια πώληση θα μπορούσε να συμβεί.*

Η πώληση σημαντικού αριθμού Μετοχών της Εταιρείας στο μέλλον θα μπορούσε να προκαλέσει τη μείωση της χρηματιστηριακής τιμής της Μετοχής. Η μείωση αυτή θα μπορούσε να υπονομεύσει τη δυνατότητα των λοιπών Μετόχων να πουλήσουν τις Μετοχές της Εταιρείας ανά χρονικές περιόδους ή τουλάχιστον τη δυνατότητά τους να τις πουλήσουν σε τιμή που θεωρούν εύλογη. Επιπρόσθετα, σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο, η Εταιρεία δεν μπορεί να διασφαλίσει τους Μετόχους ότι θα υπάρξει επαρκής ζήτηση στη χρηματιστηριακή αγορά, ώστε να μπορέσουν να πωλήσουν τις Μετοχές τους τη χρονική στιγμή που επιθυμούν ακόμα και σε σημαντικά χαμηλότερη τιμή. Επιπλέον, η περιορισμένη εμπορευσιμότητα των Μετοχών της Εταιρείας (βλέπε. κίνδυνο (ν) κατωτέρω), καθιστά πιο πιθανή μια σημαντική αλλαγή της χρηματιστηριακής τιμής της Μετοχής από πώληση πακέτου Μετοχών. Η διάθεση ενός σημαντικού αριθμού Μετοχών, ή η δημιουργία της αντίληψης ότι υπάρχει πιθανότητα τέτοιου γεγονότος, ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της τιμής διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας.

- iii) Η παρούσα και κάθε μελλοντική έκδοση νέων Μετοχών πιθανόν να αραιώσει τη συμμετοχή των Μετόχων (dilution) σε περίπτωση που δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους ή σε περίπτωση που δεν υφίσταται δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών Μετόχων, όπως και η μετατροπή του ΜΟΔ.*

Βάσει της κείμενης νομοθεσίας, σε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, προβλέπεται η παροχή αναλογικών δικαιωμάτων προτίμησης αναφορικά με τις προσφορές Μετοχών έναντι μετρητών στους υφιστάμενους Μετόχους της Εταιρείας με ορισμένες εξαιρέσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιπτώσεων όπου τα δικαιώματα αυτά καταργούνται με απόφαση των Μετόχων. Η Αύξηση θα πραγματοποιηθεί παρέχοντας την ευκαιρία σε όλους τους υφιστάμενους Μετόχους να εγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών.

Στο βαθμό που ένας υφιστάμενος επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματά του, θα επέλθει αναλογική αραιώση της συμμετοχής του, καθώς και των δικαιωμάτων ψήφου του. Επίσης, τυχόν μελλοντική έκδοση κοινών νέων Μετοχών από την Εταιρεία, μπορεί να προκαλέσει αραιώση του ποσοστού συμμετοχής ή/και μείωση στην τιμή διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων κοινών Μετοχών της Εταιρείας με συνεπακόλουθη μείωση της αξίας των υφιστάμενων Μετοχών των Μετόχων που δεν συμμετέχουν στην έκδοση αυτή, καθώς αναλογούν πλέον σε μικρότερο μέρος του μετοχικού κεφαλαίου και η τιμή διαπραγμάτευσής τους έχει επηρεασθεί αρνητικά από τον όγκο της συναλλαγής.

Επίσης, εφόσον εκδοθεί το σύνολο των μετατρέψιμων ομολογιών από το Πρόγραμμα ΜΟΔ, συνολικού ποσού €55,0 εκατ., αυτές θα μετατραπούν συνολικά σε 41.666.666 μετοχές της Εταιρείας (βλ. Ενότητα 3.10.1 Δανειακές Συμβάσεις «Πρόγραμμα Έκδοσης του ΜΟΔ ύψους έως και €55,0 εκατ. με κάλυψη της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ»), με αποτέλεσμα το συνολικό ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας να ανέλθει σε 98,63%. Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία έχει προβεί στην έκδοση υποχρεωτικών μετατρέψιμων Ομολογιών €44,9 εκατ.

Στην περίπτωση που η Εταιρεία επιλέξει να αντλήσει περαιτέρω κεφάλαια μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ή και μέσω νεότερου μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου, ενδέχεται να αραιωθεί η συμμετοχή των υφιστάμενων Μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, εάν η αύξηση γίνει με δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών Μετόχων και εκείνοι αδυνατούν να καταβάλουν το ποσό συμμετοχής στην αύξηση που τους αναλογεί ή καταργηθεί το δικαίωμα προτίμησης των παλαιών Μετόχων.

***iv) Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να καταβάλλει ή να συνεχίσει να καταβάλλει μέρισμα ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο.***

Σύμφωνα με το Ν.2778/1999 το ελάχιστο υποχρεωτικά ετήσιο διανεμητέο μέρισμα στους Μετόχους δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της Εταιρείας. Η Εταιρεία, με αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων της, διένειμε μέρισμα για τη χρήση 2021 ποσού €3.014.551 (ήτοι €0,02 ανά μετοχή) ενώ για την χρήση του 2022, ποσού € 4.570.819,29 (ήτοι €0,03 ανά μετοχή).

Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν τη δυνατότητα, το χρόνο καταβολής και το ύψος του μερίσματος προς τους Μετόχους. Το ποσό που διατίθεται ως μέρισμα επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες και μεταβλητές, όπως η δυνατότητα της Εταιρείας να αγοράζει ακίνητα με καλές αποδόσεις και το επίπεδο των λειτουργικών της εξόδων.

Αλλαγές στις οικονομικές συνθήκες ή/και χρηματοδοτικούς όρους που επιβάλλουν οι δανειστές του θα μπορούσαν να προκαλέσουν την αύξηση του κόστους των υφιστάμενων ή/και μελλοντικών χρηματοδοτήσεων σε σχέση με τα έσοδα που αποφέρουν τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου, γεγονός που θα μπορούσε να μειώσει το διαθέσιμο για διανομή ποσό ή ακόμα και να οδηγήσει σε απόφαση μη διανομής μερίσματος.

Το ποσό που διατίθεται στην πραγματικότητα ως μέρισμα, μπορεί να διαφέρει σημαντικά από τυχόν εκτιμήσεις. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να καταβάλλει μέρισμα ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο. Ούτε υπάρχουν εγγυήσεις ότι τα μισθώματα από τα ακίνητα θα αυξάνονται, ή ότι οι μελλοντικές επενδύσεις θα αυξήσουν το ποσό που θα είναι διαθέσιμο για την καταβολή μερίσματος προς τους Μετόχους.

Τα ανωτέρω ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αξία και την τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας.

***v) Οι Μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στην κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας του Χ.Α. και συνεπώς ενδέχεται να έχουν χαμηλή εμπορευσιμότητα.***

Οι Μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στην κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας του Χ.Α. και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, θα συνεχίσουν να διαπραγματεύονται στην εν λόγω κατηγορία.

Οι Μετοχές της συγκεκριμένης κατηγορίας δεν διαπραγματεύονται με τη μέθοδο συνεχόμενης συνεδρίασης, αλλά με τη μέθοδο συγκέντρωσης εντολών και δημοπρασίας. Ως εκ τούτου, η εμπορευσιμότητα της Μετοχής είναι χαμηλή, κάτι που ενδέχεται να προκαλέσει σημαντικές διακυμάνσεις στην τιμή της και συνεπώς να δυσχεράνει την αγορά ή πώληση Μετοχών σε τιμή και χρόνο που οι Μέτοχοι θεωρούν κατάλληλα.

***vi) Δεν θα υπάρξει αποζημίωση σε περίπτωση μη άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης τους ενώ υπάρχει ο κίνδυνος να μην υπάρξει ενεργή διαπραγμάτευση σε σχέση με τα δικαιώματα προτίμησης.***

Η περίοδος άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα αποφασιστεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και θα ανακοινωθεί όπως ορίζει ο νόμος. Αν κάποιος επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματα προτίμησης που του αναλογούν μέχρι το τέλος της περιόδου αυτής, δεν τα εκχωρήσει ή δεν τα πουλήσει, αυτά λήγουν, η αξία τους μηδενίζεται και δεν θα λάβει καμία αποζημίωση για αυτά.

Σε κάθε περίπτωση, τα δικαιώματα προτίμησης αναμένεται να εισαχθούν και να τεθούν υπό διαπραγμάτευση στο Χ.Α. Η Εταιρεία δεν μπορεί να παράσχει καμία διαβεβαίωση στους επενδυτές ότι θα αναπτυχθεί ενεργή διαπραγμάτευση για τα εν λόγω δικαιώματα. Ακόμα και αν αναπτυχθεί ενεργή διαπραγμάτευση των δικαιωμάτων, η τιμή διαπραγμάτευσής τους ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις και οι δικαιούχοι επενδυτές που δεν επιθυμούν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους να μην μπορέσουν, πουλώντας τα, να ανακτήσουν πλήρως τη ζημία από την προσαρμογή της τιμής της Μετοχής μετά την αποκοπή του δικαιώματος.

***vii) Η χρηματιστηριακή τιμή της Μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας, αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων, αρκετοί εκ των οποίων ξεφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας.***

Η χρηματιστηριακή τιμή της Μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις μελλοντικά λόγω πολλών ενδογενών παραγόντων. Οι παράγοντες αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μελλοντικές μεταβολές στα λειτουργικά αποτελέσματα, αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, μελλοντικές πωλήσεις κοινών Μετοχών της Εταιρείας ή

λοιπών ανταλλάξιμων ή μετατρέψιμων σε Μετοχές της Εταιρείας κινητών αξιών, αλλαγές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δια της εκλογής νέων ή αποχώρησης υφιστάμενων, αποχώρηση ή αντικατάσταση στελεχών καθοριστικής σημασίας, σημαντικές αλλαγές στη μετοχική σύνθεση, απόκλιση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων από τις προσδοκίες της αγοράς, αδυναμία επιτυχούς εφαρμογής της στρατηγικής και πολιτικής της Εταιρείας και λοιπά γεγονότα και παράγοντες εντός ή εκτός του ελέγχου της Εταιρείας. Οι ως άνω ενδογενείς παράγοντες δύναται να οδηγήσουν σε μεγάλη μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας. Οι Μέτοχοι δεν δύναται να διασφαλιστούν, ότι θα τους επιστραφεί το ποσό της επένδυσής τους στις Μετοχές της Εταιρείας.

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

Οι επενδυτές θα μπορούν να πουλήσουν τις Νέες Μετοχές που θα αποκτήσουν κατά την παρούσα Αύξηση, μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής και μόνο κατόπιν της καταχώρισης αυτών στους λογαριασμούς αξιολογίων τους και την έναρξη διαπραγμάτευσής τους στο Χ.Α. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της στο Χ.Α. δεν θα εξακολουθήσει να κυμαίνεται ή δεν θα κυμανθεί στο μέλλον σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης. Εφόσον συμβεί κάτι τέτοιο μετά την άσκηση από τους επενδυτές των δικαιωμάτων τους, οι επενδυτές θα υποστούν ζημία εξ υποτιμήσεως. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί στους επενδυτές της ότι μετά την άσκηση των δικαιωμάτων τους και μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών, θα έχουν τη δυνατότητα να πωλήσουν τις Νέες Μετοχές τους σε τιμή ίση ή μεγαλύτερη από την Τιμή Διάθεσης.

*ix) Το Χρηματιστήριο Αθηνών παρουσιάζει μικρότερη ρευστότητα σε σχέση με άλλα μεγάλα χρηματιστήρια. Το γεγονός αυτό μπορεί να επηρεάσει την τιμή διαπραγμάτευσης και την εμπορευσιμότητα των μετοχών εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών, περιλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των Μετοχών της Εταιρείας.*

Η αγορά διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας 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 της Εταιρείας ίσως να αντιμετωπίσουν κάποιες δυσκολίες στην πώλησή τους, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να συναλλάσσονται σε μεγάλους όγκους.

Στο παρελθόν το Χρηματιστήριο Αθηνών έχει αντιμετωπίσει σημαντικές διακυμάνσεις στις τιμές διαπραγμάτευσης των εισηγμένων τίτλων. Γεγονός που στο παρελθόν επηρέασε και

πιθανόν να επηρεάσει στο μέλλον, την τιμή διαπραγμάτευσης και την εμπορευσιμότητα των μετοχών των εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρειών, περιλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των Μετοχών της Εταιρείας.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων

##### 3.1.1 Δήλωση Συμφερόντων του Εκδότη για τους Εμπειρογνώμονες

Η Εκδότρια λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (της δικηγορικής εταιρείας «Σαρδελάς - Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία», της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» και των ανεξάρτητων εκτιμητών των ακινήτων του Ομίλου, τις εταιρείες «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «Π. ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.») και με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA (04/03/2021 | ESMA32-382-1138): (α) κυριότητα Μετοχών της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην παρούσα Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εκδότρια και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση.

##### 3.1.2 Εργασίες της Ελεγκτικής Εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Κατόπιν σχετικής εντολής του Συμβούλου Έκδοσης, διενεργήθηκαν από την ανεξάρτητη ορκωτή - ελεγκτή λογίστρια κ. Αλεξάνδρα Κωστάρα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 19981) της εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 120), Φραγκοκκλησιάς 3Α, 151 25 Μαρούσι, τηλ. 210 678 1100, οι ακόλουθες ελεγκτικές εργασίες:

- A. Συντάχθηκε η από 21.12.2023 Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την Deloitte, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα.
- B. Συντάχθηκε η από 21.12.2023 Έκθεση Διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 «Αναθέσεις διασφάλισης εκτός από ελέγχους και επισκοπήσεις ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών» (ISAE 3000 Αναθεωρημένο), αναφορικά με τη συμμόρφωση της Εταιρείας ως προς τα άρθρα 14 «Κανονισμός Λειτουργίας» (εξαιρουμένης της αρίθμησης 4, και όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 του Νόμου 4706/2020, του Άρθρου 44 του Νόμου 4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020, και τις διατάξεις του Άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000. Με βάση την εργασία της Deloitte, όπως περιγράφεται στη σχετική έκθεση, η Εταιρεία κατά την 21.12.2023 διαθέτει τα προβλεπόμενα στοιχεία που προκύπτουν από τα παραπάνω.



Γ. Συντάχθηκε η από 21.12.2023 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 «Αναθέσεις διασφάλισης εκτός από ελέγχους και επισκοπήσεις ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών» (ISAE 3000 Αναθεωρημένο), επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας, το συμπέρασμα της οποίας περιλαμβάνεται αυτούσιο στην ενότητα 4.1.3 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την Deloitte, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, προκύπτει ότι η Διοίκηση της Εταιρείας εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία της εν λόγω Έκθεσης, επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της/του.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες των προαναφερθεισών εκθέσεων της ελεγκτικής εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών αποτελούν διαθέσιμα έγγραφα, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας (βλέπε ενότητα 3.11.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού»).

### 3.1.3 Νομικός Έλεγχος

Για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και τον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, ανατέθηκε από το Σύμβουλο Έκδοσης ο Νομικός Έλεγχος στον Νομικό Ελεγκτή, «Σαρδελάς Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία», (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80109), οδός Παπαδιαμαντοπούλου 8, Αθήνα, 115 28, τηλ.: 210 7296550, όπως εκπροσωπείται νόμιμα από τον διαχειριστή εταίρο της, κ. Παναγιώτη Σαρδελά. Αντικείμενο του Νομικού Ελέγχου είναι η Εκδότρια και ο Όμιλος.

Σημειώνεται ότι ο Νομικός Έλεγχος οριοθετήθηκε με βάση συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια και παραμέτρους, όπως εξειδικεύονται στην οικεία εντολή. Ενδεικτικά, σύμφωνα με την εντολή, ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε:

- α) επί των ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου, επί τη βάση των σχετικών πιστοποιητικών από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία περί ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων, μισθωτηρίων,
- β) επί των σημαντικών συμβάσεων που έχει συνάψει ο Όμιλος με τρίτους ή με συνδεδεμένες εταιρείες, συμπεριλαμβανομένων των δέκα (10) σημαντικότερων συμβάσεων μίσθωσης των ακινήτων (βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος) και των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, οι οποίες μπορεί να δημιουργήσουν δικαίωμα ή υποχρέωση που να είναι σημαντική για τον Όμιλο. Ως προς τα ασφαλιστήρια συμβόλαια ο έλεγχος εξέτασε τη συμμόρφωση με το ελάχιστο περιεχόμενο των ασφαλιστηρίων σύμφωνα με την απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει. Αναλυτικότερα, ο έλεγχος κάλυψε συμβάσεις του Ομίλου με συνολικό οικονομικό αντικείμενο εκάστη εξ αυτών από €1,0 εκατ. και άνω (ή και μικρότερη αυτής σε περίπτωση επαναλαμβανόμενων ομοειδών συμβάσεων μικρότερου αντικειμένου με τους ίδιους αντισυμβαλλόμενους). Ειδικότερα ως προς τις δανειακές συμβάσεις εξετάστηκαν αυτές με ανεξόφλητο υπόλοιπο τουλάχιστον €1,0 εκατ. εκάστη.

Ο Νομικός Έλεγχος πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της επικείμενης Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής και με βάση τον κατάλογο αιτούμενων εγγράφων που συντάχθηκε βάσει της εντολής του Συμβούλου Έκδοσης και υποβλήθηκε στην Εταιρεία. Τα αιτηθέντα έγγραφα και στοιχεία που παρασχέθηκαν θεωρήθηκαν επαρκή με βάση τη συνήθη πρακτική.

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε από τον Νομικό Ελεγκτή στον Όμιλο με βάση τα ανωτέρω, τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεση του Νομικού Ελεγκτή, η Εταιρεία, ο Νομικός Ελεγκτής συνέταξε την από 20.12.2023 Επιστολή Νομικού Ελέγχου.

Ο Νομικός Ελεγκτής δηλώνει ότι παρέχει τη συναίνεσή του για την παράθεση, αυτούσια ή αποσπασματική, της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο για την κοινοποίησή της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και για τη θέση της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, μέσω δικτυακού τόπου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 15.1 του Παραρτήματος 3 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, ως ισχύει (βλέπε ενότητα 3.11.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού»).

Τα συμπεράσματα Νομικού Ελέγχου έχουν ληφθεί υπόψη στη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου.

#### **3.1.4 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές Ακινήτων**

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη, σύμφωνα με το Ν.2778/1999, ως ισχύει, να δημοσιεύει, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της Εταιρείας βασίζονται σε αποτιμήσεις Ανεξάρτητων Εκτιμητών.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου της κατά την 30.06.2023 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που συντάχθηκαν από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές με αντίστοιχες ημερομηνίες εκτίμησης. Οι εκθέσεις εκτίμησης αφορούν το σύνολο των ακινήτων του Ομίλου.

Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνίες εκτίμησης την 31.12.2021, την 31.12.2022 και την 30.06.2023 διενεργήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές, ήτοι τις εταιρείες «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.».

Η ΑΞΙΕΣ Α.Ε. και Π.ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. συναινούν να τεθούν, εν συνόλω ή αποσπασματικά, οι Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 ως έγγραφα στη διάθεση του κοινού (βλέπε ενότητα 3.11.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού»). Οι Εκθέσεις Εκτίμησης έχουν διενεργηθεί υπό το πλαίσιο, για τους σκοπούς και τις ανάγκες και σύμφωνα με τις υποθέσεις, επιφυλάξεις και προβλέψεις που εξειδικεύονται σε αυτές.

#### **3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές**

Η Εταιρεία ελέγχεται από Ορκωτούς Ελεγκτές - Λογιστές.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από την ορκωτή ελεγκτή - λογίστρια κ. Αλεξάνδρα Κωστάρα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.19981) της εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών

Λογιστών. Έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 06.04.2023 και από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 05.05.2023. Η έκθεση ελέγχου της χρήσης που έληξε την 31.12.2022, η οποία πρέπει να διαβάζεται σε συνάρτηση με τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτών, παρατίθεται στην ιστοσελίδα <https://trastor.gr/investors/financial-information/>.

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και ειδικότερα σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας» και έχουν επισκοπηθεί από την ορκωτό ελεγκτή - λογίστρια κ. Αλεξάνδρα Κωστάρα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.19981) της εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28.09.2023. Η έκθεση επισκόπησης της περιόδου που έληξε την 30.06.2023, η οποία πρέπει να διαβάζεται σε συνάρτηση με τις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτών, παρατίθεται στην ιστοσελίδα <https://trastor.gr/investors/financial-information/>.

Σημειώνεται ότι οι προαναφερόμενοι Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές δεν έχουν παραιτηθεί ή ανακληθεί από την άσκηση των καθηκόντων τους για την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες, καθώς και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.7 «Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου» και 3.11.2 «Εγγραφα μέσω παραπομπής».

### 3.3 Πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη

Η εταιρεία με την επωνυμία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», είναι εταιρεία ειδικού σκοπού επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Η επωνυμία στην αγγλική είναι «TRASTOR Société Anonyme Real Estate Investment Company» και ο διακριτικός τίτλος «TRASTOR R.E.I.C.». Η Εταιρεία συστάθηκε το 1999 (ΦΕΚ 9528/30.11.1999) ως «Antium Ανώνυμη Τουριστική και Εταιρεία Holdings» και μετονομάστηκε σε «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» το 2009. Με την 5/266/14.03.2003 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), σύμφωνα με το άρθρο 21 παράγραφος 3 του Ν.2778/1999. Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την 10/740/26.11.2015 απόφασή του, χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (β) του άρθρου 5 του Ν.4209/2013. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Ν.2778/1999 διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες. Η χώρα σύστασής της είναι η Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου Αττικής (Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι, τηλ: 210 6910016). Ο διαδικτυακός της τόπος είναι <https://trastor.gr>. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του

Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Αυτοτελές Τμήμα Γ.Ε.ΜΗ. της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, με αριθμό 003548801000 (πρώην Μ.Α.Ε. 44485/006/Β/99/0009). Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800U7SBKWW79CBG88 και της ανατέθηκε από την 20.07.2017.

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια.

Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 2005 και οι Μετοχές της διαπραγματεύονται στην κατηγορία «Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας» της Κύριας Αγοράς του Χ.Α.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην απόκτηση, μεταβίβαση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στη διενέργεια επενδύσεων κατά τα άρθρα 22 και 28 του Ν.2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και στην άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά τα άρθρα 1-53 του Ν.4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει.

Σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να επενδύει σε όλο το φάσμα του κλάδου της ακίνητης περιουσίας.

Κατά την περίοδο 01.01. - 30.06.2023, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε» η οποία έχει στην ιδιοκτησία της αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 44.991 τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής επί του οποίου έχει ανεγερθεί νέο, υψηλής ενεργειακής απόδοσης συγκρότημα κέντρων αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 22.234 τ.μ. με συνολική εύλογη αξία €20.068 χιλ. την 30.06.2023. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε» ανήλθε σε €9,7 εκατ. και ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Παράλληλα προχώρησε σε εργασίες βελτίωσης και αναβάθμισης των ακινήτων του υφιστάμενου Χαρτοφυλακίου της με στόχο τον εκσυγχρονισμό των εργασιακών χώρων των μισθωτών της καθώς και στην πώληση δύο ακινήτων στο πλαίσιο της στρατηγικής αποεπένδυσης από συγκεκριμένα ακίνητα και βελτιστοποίησης του Χαρτοφυλακίου της.

Σημειώνεται ότι με την από 22.06.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εγκρίθηκε το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης μεταξύ της Εταιρείας ως απορροφώσας και της «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» ως απορροφώμενης. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το προαναφερθέν σχέδιο συγχώνευσης παρατίθενται στην ενότητα 3.10.3 Λοιπές Συμβάσεις.

Επιπλέον κατά τη 12.12.2023, η Εταιρεία προέβη στην πώληση ενός πενταώροφου κτιρίου μεικτής χρήσης με υπόγειες θέσεις στάθμευσης, συνολικής επιφάνειας 2.341 τ.μ., που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αντωνοπούλου, Αργοναυτών, Κ. Κατάλη και Ιάσωνος, στο Δήμο Βόλου, Ν. Μαγνησίας, έναντι συνολικού τιμήματος €2,9 εκατ.

Κατά τη 15.12.2023 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» η οποία έχει στην ιδιοκτησία της γραφειακούς χώρους που εκτείνονται σε δύο (2) κτίρια, συμπεριλαμβανομένων αποθηκευτικών χώρων και υπόγειων χώρων στάθμευσης, συνολικής επιφάνειας 7.000 τ.μ. περίπου σε κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται επί των οδών Λ. Μεσογείων 109 και Ρούσσου 4 στον Δήμο Αθηναίων. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε €20,4 εκ. εκατ. και ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.3.4 «Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας την 30.06.2023».

Το θεσμικό πλαίσιο που αφορά τη λειτουργία της Εταιρείας παρατίθεται στην ενότητα 3.3.2 «Θεσμικό Πλαίσιο».

### **3.3.1 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική**

Η μεγάλη πλειοψηφία των επενδύσεων της Εταιρείας από τη σύστασή της μέχρι και σήμερα αφορούσε επαγγελματικούς χώρους γραφείων και καταστημάτων, και γενικότερα επενδύσεις που προβλέπονται στο άρθρο 22 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Τα τελευταία χρόνια μετά την περίοδο της πανδημίας, το μεγαλύτερο μέρος των νέων επενδύσεων έχει κατευθυνθεί προς χώρους επαγγελματικών αποθηκών εξαιτίας της μεγάλης ζήτησης και των σημαντικών προοπτικών που παρουσιάζει ο συγκεκριμένος κλάδος.

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητάς της, σχεδιάζεται από την Επενδυτική της Επιτροπή και υλοποιείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο. Συγκεκριμένα, η Επενδυτική Επιτροπή, αναλόγως του ύψους της επένδυσης, είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Δ.Σ. ή και τη λήψη αποφάσεων ως προς την υλοποίηση νέων και τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας, τη σύναψη νέων ή τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρείας καθώς και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων.

Στόχος της Εταιρείας είναι ο εντοπισμός και η αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών, οι οποίες πληρούν τα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια της επενδυτικής της στρατηγικής, η οποία στοχεύει στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αύξησης των εσόδων και τη δημιουργία υπεραξίας για τους Μετόχους της. Η Εταιρεία αναμένει να επιτύχει το στόχο της μέσω μίας συνολικής στρατηγικής που βασίζεται σε τρεις πυλώνες ανάλυσης κριτηρίων:

- Ανάλυση μακροοικονομικών δεδομένων τα οποία έχουν επίδραση στον οικονομικό κύκλο της κτηματαγοράς.
- Ανάλυση των θεμελιωδών των τοπικών αγορών ακινήτων.
- Εντοπισμός μοναδικών δυναμικών μικροοικονομικών χαρακτηριστικών των τοπικών αγορών που επιτρέπουν την επίτευξη οικονομικών αποτελεσμάτων, ανώτερων του μέσου όρου της αγοράς.

Ακολουθώντας την εν λόγω στρατηγική, η Εταιρεία επικεντρώνει μεν την επενδυτική της πολιτική στους κύριους άξονες των κέντρων των μεγάλων αστικών περιοχών όπου το απόθεμα σημαντικών επενδυτικών ακινήτων βρίσκεται σε έλλειψη αλλά παράλληλα τη διαφοροποιεί

καθώς ακολουθεί τη δυναμική εξέλιξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και των αναγκών αυτής σε όρους στέγασης οι οποίες και διαμορφώνουν το σύγχρονο περιβάλλον της κτηματαγοράς.

Η επενδυτική πολιτική της Εταιρείας για την ανάπτυξη της μεσοπρόθεσμα, είναι να συνεχίσει να επικεντρώνει το ενδιαφέρον της στην απόκτηση μισθωμένων γραφείων και εμπορικών αποθηκών (κέντρα logistics)<sup>19</sup>, δίνοντας έμφαση στη φερεγγυότητα των μισθωτών, τη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων, την ποιότητα της κατασκευής τους και την ενεργειακή τους πιστοποίηση. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, ήδη από το α' εξάμηνο του τρέχοντος έτους, εισήλθε και στην ανάπτυξη κτιρίων γραφείων και εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών καθώς και στην εντατικοποίηση των επενδύσεών της για ενεργειακή και λειτουργική αναβάθμιση των υφιστάμενων κτιρίων της, κάτι που αναμένεται να συνεχιστεί και τα επόμενα έτη, λαμβάνοντας πιστοποιήσεις σύμφωνα με τα νέα πρότυπα της βιώσιμης και πράσινης ανάπτυξης.

Η Εταιρεία αναμένεται να αξιοποιήσει το σύνολο των διατάξεων του ρυθμιστικού πλαισίου και δύναται να εξετάσει την υλοποίηση προγραμμάτων ανάπτυξης νέων ή επέκτασης υφιστάμενων ακινήτων υπό την προϋπόθεση ότι θα έχουν γίνει οι απαραίτητες ενέργειες ανεύρεσης μισθωτή-αγοραστή για σημαντικό ποσοστό αυτών. Επιπλέον, ενδέχεται να αποκτήσει δικαιώματα επί ακινήτων από κοινού με άλλα νομικά πρόσωπα ή συμμετέχοντας σε εταιρείες ειδικού σκοπού, με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών επιβάλλονται από το κανονιστικό πλαίσιο.

Η στρατηγική δύναται να επικαιροποιείται μέσα στο πλαίσιο του επιχειρηματικού σχεδιασμού της Εταιρείας, των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων και των διατάξεων του Ν.2778/1999, ως ισχύει, όπου προβλέπονται τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων.

### **Κατηγορίες Ακινήτων**

Οι κατηγορίες ακινήτων στα οποία η Εταιρεία στοχεύει, είναι τα γραφεία και οι εμπορικές αποθήκες ενώ, δευτερευόντως, εξετάζει και άλλους τύπους ακινήτων.

Ειδικότερα, αναφορικά με τους γραφειακούς χώρους, η Εταιρεία επιχειρεί να αποκτήσει χώρους σε κτίρια που βρίσκονται στους κύριους άξονες επιχειρηματικής δραστηριότητας ή οικόπεδα στα οποία μπορεί να αναπτύξει κτίρια υψηλών προδιαγραφών, με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά που πληρούν σύγχρονα κριτήρια αειφορίας.

Όσον αφορά τις εμπορικές αποθήκες επιλέγει σημεία με συνδέσεις υποδομών, όπως μεγάλους οδικούς άξονες, αεροδρόμια και λιμάνια.

Για την αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, τη γεωγραφική περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, την κατάσταση του, την αποτίμηση κατά το χρόνο απόκτησης και την εκτιμώμενη απόδοση της επένδυσης.

<sup>19</sup> Σημειώνεται ότι στις Οικονομικές Καταστάσεις αναφέρονται ως «Αποθήκες»

### **Τοποθεσία Ακινήτων**

Η Εταιρεία στοχεύει να επενδύει κατά κύριο λόγο σε ακίνητα που βρίσκονται σε πληθυσμιακά μεγάλες πόλεις της Ελλάδας.

### **Διαχείριση του Ενεργητικού της Εταιρείας**

Η διαχείριση του ενεργητικού της Εταιρείας πραγματοποιείται με βάση το ετήσιο επιχειρηματικό πλάνο της και παρακολουθείται σε τακτική βάση.

Στο πλαίσιο της διαχείρισης του Χαρτοφυλακίου της, η Εταιρεία διαπραγματεύεται τους όρους των μισθώσεων, με στόχο να συνάψει μισθωτικές συμβάσεις με ευνοϊκούς όρους που συνάδουν με τη στρατηγική της και ανταποκρίνονται στους όρους της αγοράς, εκμεταλλεύεται πιθανές δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης ακινήτων της και προχωράει σε στοχευμένες βελτιώσεις και ανακαινίσεις.

Η περίοδος διακράτησης των ακινήτων εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, η πορεία της οικονομίας, οι συνθήκες της αγοράς, η σύνθεση του Χαρτοφυλακίου και η κατάσταση του κάθε ακινήτου, παράμετροι που μεγιστοποιούν την αξία και τις αποδόσεις του κάθε ακινήτου και του Χαρτοφυλακίου ως συνόλου.

### **Επενδυτικοί Περιορισμοί**

Για πληροφορίες αναφορικά με τους επενδυτικούς περιορισμούς βλέπε κατωτέρω ενότητα 3.3.2 «Θεσμικό Πλαίσιο».

#### **3.3.2 Θεσμικό Πλαίσιο**

Οι ΑΕΕΑΠ ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με τα άρθρα 21 - 31 του Ν.2778/1999 και τις οικείες διατάξεις του Ν.4209/2013, για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, όπως εκάστοτε ισχύουν. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Ν.2778/1999 διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες. Εκτός από την ελληνική χρηματοπιστηριακή νομοθεσία και τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 περί Εταιρικής Διακυβέρνησης που εφαρμόζονται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται επίσης στις αποφάσεις που εκδίδει ο Υπουργός Οικονομικών κατ' εξουσιοδότηση του Ν.2778/1999, καθώς και η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς κατ' εξουσιοδότηση του Ν.2778/1999, του Ν. 4209/2013 και του Ν.4514/2018, (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2014/65/ΕΕ για τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων, όπως ισχύει), συμπεριλαμβανομένων της εγκυκλίου 43 της Ε.Κ. και των αποφάσεων της Ε.Κ. υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002, 13/350/31.8.2005, 8/259/19.12.2002, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις υπ' αριθμ. 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.7.2016, και 4/452/1.11.2007, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αριθμ. 3/894/23.10.2020 απόφαση της Ε.Κ. και όπως ισχύουν. Σύμφωνα με το Ν.2778/1999 και τις ειδικότερες διατάξεις του, ο αποκλειστικός σκοπός των ΑΕΕΑΠ είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν.2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει. Οι ΑΕΕΑΠ αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ οι μετοχές τους εισάγονται υποχρεωτικά προς

διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

### **Βασικές διατάξεις περί Α.Ε.Ε.Α.Π**

#### *Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο*

Σύμφωνα με το άρθρο 21 παράγραφος 2 του Ν. 2778/1999, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να έχουν κατ' ελάχιστον μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25.000.000 που εισφέρεται ολοσχερώς κατά την σύστασή τους. Το ύψος του ποσού αυτού μπορεί να μεταβάλλεται με απόφαση της Ε.Κ. Οι ΑΕΕΑΠ εκδίδουν υποχρεωτικά ονομαστικές μετοχές.

#### *Επιτρεπόμενες επενδύσεις και επενδυτικοί περιορισμοί*

Το άρθρο 22 του Ν.2778/1999, στις παραγράφους 1 έως 3 αναφέρει τις επενδύσεις στις οποίες οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να προβούν, με την επιφύλαξη των περιορισμών που επίσης αναφέρονται στο εν λόγω άρθρο.

Πιο συγκεκριμένα, οι ΑΕΕΑΠ δύνανται να επενδύουν τα διαθέσιμά τους 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 εν λόγω νόμου σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους.
- Σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια της παρ. 17 του άρθρου 4 του Ν.4514/2018. Ως μέσα χρηματαγοράς που αποτελούν συνήθως αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, νοούνται τα έντοκα γραμμάτια, τα αποδεικτικά κατάθεσης (Certificates of Deposit) και τα εμπορικά γραμμάτια (Commercial Papers) εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής.
- Σε κινητά και ακίνητα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας, τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτησή τους, το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της. Οι ΑΕΕΑΠ δύνανται να τηρούν τα διαθέσιμά τους σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς ως μορφή τοποθέτησης για εύλογο χρόνο έως τη διενέργεια των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (τηρουμένης της διατάξεως της παραγράφου 1, του άρθρου 23 του Ν.2778/1999 ως ισχύει).

Περαιτέρω, οι ΑΕΕΑΠ μπορούν επίσης να επενδύουν τα διαθέσιμά τους:

- Σε δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, κάθε είδους που ευρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος τα οποία εμπίπτουν στις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 2 του άρθρου 22, ή και δικαιώματα επιφανείας (κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν.3986/2011, όπως εκάστοτε ισχύει) καθώς και μακροχρόνιες (διάρκειας κατ' ελάχιστον είκοσι ετών) μισθώσεις και/ή παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων, των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 2 του άρθρου 22, καθώς και σε απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας και δικαιωμάτων, μετοχών ή μεριδίων σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια της παραγράφου 2 και 3 του άρθρου 22, βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή συμβατικών κειμένων αντίστοιχου τύπου ως προς τη δεσμευτικότητα των μερών ανάλογα με το εφαρμοστέο δίκαιο, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμβατικώς διασφαλισθεί:



- (α) το μέγιστο τίμημά τους,
  - (β) ο μέγιστος χρόνος κατάρτισης του οριστικού συμβολαίου, ο οποίος δύναται να παρατείνεται με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν εισήγησης της Επενδυτικής Επιτροπής,
  - (γ) η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού τιμήματος, εφάπαξ ή με τμηματικές καταβολές και υπό την προϋπόθεση ότι η αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία καταβολής της προκαταβολής, όπως αυτή προσδιορίζεται από τον τακτικό ανεξάρτητο εκτιμητή της παραγράφου 7 του άρθρου 22, είναι τουλάχιστον ίση με το σύνολο της δοθείσας ως το χρονικό αυτό σημείο προκαταβολής,
  - (δ) η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) της προκαταβολής ή η λήψη από τον πωλητή εμπράγματων ή/και ενοχικών εξασφαλίσεων για το ίδιο ως ανωτέρω ποσοστό.
- Τουλάχιστον στο ογδόντα τοις εκατό (80%) μετοχών ή μεριδίων εταιρειών (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων το σύνολο του παγίου κεφαλαίου των οποίων είναι επενδεδυμένο σε ακίνητη περιουσία ή/και δικαιώματα ή/και απαιτήσεις ακίνητης περιουσίας (κατά την έννοια της παρ. 2 και των περιπτώσεων α', β', γ' της παρ. 3 του άρθρου 22) ή εταιρείας χαρτοφυλακίου.
  - Σε μετοχές εταιρείας συμμετοχών αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρείες επενδύουν αποκλειστικά σε εταιρείες της προηγούμενης περίπτωσης.
  - Αποκτώντας ποσοστό τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων:
    - (α) Οργανισμών Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες («ΟΣΕΚΑ») του Ν.4099/2012 ή της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ με την προϋπόθεση ότι αυτοί επενδύουν το ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες ΑΕΕΑΠ ή εταιρειών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων,
    - (β) ΑΕΕΑΠ ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Ν.2778/1999 ή σε αντίστοιχες εταιρείες ή άλλα αμοιβαία κεφάλαια ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης,
    - (γ) Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ) του νόμου «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και την Οδηγία 2011/89/ΕΕ σχετικά με τη συμπληρωματική εποπτεία των χρηματοπιστωτικών οντοτήτων που ανήκουν σε χρηματοπιστωτικούς ομίλους ετερογενών δραστηριοτήτων, μέτρα για την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 648/2012/ΕΕ περί εξωχρηματοπιστηριακών παραγώγων, κεντρικών αντισυμβαλλόμενων και αρχείων καταγραφής συναλλαγών και άλλες διατάξεις» ή της Οδηγίας 2011/61/ΕΕ, υπό την προϋπόθεση, ότι έχουν λάβει άδεια λειτουργίας σε κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, διέπονται από το δίκαιο κράτους - μέλους και εποπτεύονται από την αρμόδια αρχή του κράτους - μέλους και επενδύουν τα διαθέσιμά τους αποκλειστικά ή κυρίως σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 22.

Οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ, όπως περιγράφονται ανωτέρω, υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

Η αξία του συνόλου των ακινήτων της ΑΕΕΑΠ επί των οποίων δεν έχει πλήρη κυριότητα πρέπει να είναι κατώτερη από το 20%, κατά το χρόνο κτήσεως, του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ Σε περίπτωση απόκτησης δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση (κατά την έννοια της περίπτωσης α' της παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν.2778/1999), η αξία του συνόλου των εν λόγω δικαιωμάτων πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο κτήσεως, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της.

Η αξία κάθε ακινήτου (κατά την έννοια της παρ. 2 και των περιπτώσεων α' έως γ' της παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν.2778/1999), το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Εταιρείας, πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, βάσει του σχετικώς καταρτιζόμενου προγράμματος, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της.

Ακίνητο που αποκτήθηκε από ΑΕΕΑΠ δεν θα πρέπει να πωληθεί σε λιγότερο από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία κτήσεώς του.

Επιπρόσθετα των παραπάνω, οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ σε κινητές αξίες ή συμμετοχές (όπως παρουσιάζονται ανωτέρω) υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- σε περίπτωση επενδύσεων σε μετοχές ανωνύμων εταιρειών που κατέχονται τουλάχιστον κατά ογδόντα τοις εκατό (80%) από ΑΕΕΑΠ, ή επενδύσεων σε επενδυτικά ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλες επενδύσεις, κάθε ιδιοκτησία που αποκτήθηκε από τη θυγατρική εταιρεία δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της συνολικής επενδυτικής αξίας της ΑΕΕΑΠ κατά την περίοδο απόκτησής της. Επιπροσθέτως, η ΑΕΕΑΠ δύναται να επενδύει σε εταιρείες υπό ίδρυση, εφόσον τα επενδυμένα κεφάλαια επενδυθούν περαιτέρω από τις εταιρείες αυτές εντός δώδεκα (12) μηνών από τη σχετική επένδυση της ΑΕΕΑΠ και σύμφωνα με τον Ν.2778/1999 ΑΕΕΑΠ,
- οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ σε μετοχές εταιρειών συμμετοχών οι οποίες κατέχονται τουλάχιστον κατά ογδόντα τοις εκατό (80%) από ΑΕΕΑΠ δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά σε αξία το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επενδυτικής αξίας της ΑΕΕΑΠ, και
- μετοχές που αποκτήθηκαν από ΑΕΕΑΠ σε άλλες εταιρείες δεν θα πρέπει να πωληθούν σε λιγότερο από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία απόκτησής τους.

Σημειώνεται ότι το τίμημα που καταβάλλεται ή εισπράττεται από την ΑΕΕΑΠ για την απόκτηση ή την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή των ανωτέρω μετοχών επιτρέπεται να είναι ψηλότερο ή χαμηλότερο, αντίστοιχα, μέχρι 5% από την αξία τους, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή.

#### *Αποτίμηση Επενδύσεων*

Σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 7 του Ν.2778/1999, οι ΑΕΕΑΠ διενεργούν υποχρεωτικά περιοδική αποτίμηση αξίας του Χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους, καθώς και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης/μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων. Η περιοδική αποτίμηση αξίας διενεργείται 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 ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της ΑΕΕΑΠ

Κατά την αποτίμηση λαμβάνεται υπόψη κάθε γεγονός το οποίο μέχρι την ημερομηνία ένταξης της ακίνητης περιουσίας στο Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ μπορεί να επηρεάσει την αξία της συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας. Η αποτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Το τίμημα που καταβάλλεται ή εισπράττεται από την ΑΕΕΑΠ για την απόκτηση ή την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας επιτρέπεται να είναι υψηλότερο ή χαμηλότερο, αντιστοίχως, μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την αξία τους, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή. Η αποτίμηση της αξίας των κινητών και ακινήτων που αποκτά η ΑΕΕΑΠ για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της αναγκών, κάθε φορά που απαιτείται τέτοια αποτίμηση, γίνεται με βάση τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018.

#### *Εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων*

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, η ΑΕΕΑΠ δημοσιεύει, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων της, με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Η πρώτη κατάσταση επενδύσεων επιτρέπεται να καλύπτει περίοδο μεγαλύτερη του εξαμήνου, ώστε η ημερομηνία της να συμπίπτει με το πέρας ημερολογιακού εξαμήνου, χωρίς όμως αυτή η περίοδος να μπορεί να υπερβεί το έτος. Η κατάσταση περιλαμβάνει την περιγραφή κάθε ακινήτου, το σκοπό για τον οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί, την εμπορική του αξία, σε σχέση με την αντικειμενική, εφόσον έχει οριστεί αυτή, καθώς και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο κρίνεται χρήσιμο για να επιτρέψει την αξιολόγηση των επενδύσεων της εταιρείας. Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή επί της οποίας διενεργούνται Προσυμφωνημένες Διαδικασίες από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή. Υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναρτάται στην ιστοσελίδα της εταιρείας και της αγοράς, στην οποία αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης οι μετοχές της. Το περιεχόμενο της εξαμηνιαίας έκθεσης πρέπει να περιλαμβάνει τα στοιχεία που προβλέπονται στην υπ' αρ. 8/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

#### *Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη*

Τα ακίνητα στα οποία επενδύει η ΑΕΕΑΠ άμεσα ή έμμεσα, μέσω θυγατρικών της ασφαλιζονται υποχρεωτικά για ορισμένους κινδύνους, για ποσό ίσο τουλάχιστον με το συνολικό κόστος επισκευής ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την εμπορική αξία του ακινήτου ή το κόστος αντικατάστασης ή επανοικοδόμησης του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.2778/1999 και την απόφαση υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Υποχρεωτική είναι ασφαλιστική κάλυψη των ΑΕΕΑΠ και για αστική ευθύνη έναντι τρίτων, που θα καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες καθώς και ασφαλιστική κάλυψη για τις λειτουργικές τους ζημιές, η οποία θα καλύπτει περίοδο δώδεκα (12) μηνών.

Ειδικότερα σε περίπτωση διεξαγωγής εργασιών αναπαλαίωσης, ολοκλήρωσης, ανακαίνισης, αλλαγής χρήσης ή επιδιορθώσεις σε κάποιο από τα ακίνητα της ΑΕΕΑΠ, τότε η ΑΕΕΑΠ υποχρεούται να αποκτήσει ασφάλιση για όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με αστική ευθύνη έναντι τρίτων για υλικές ζημιές ή φυσικές βλάβες που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια, ή ως αποτέλεσμα, των ως άνω εργασιών. Στο βαθμό που ανεξάρτητοι εργολάβοι έχουν

προσληφθεί για να διεξάγουν τις εργασίες αυτές, η ΑΕΕΑΠ απαιτείται ακόμη να αποκτήσει εγγυήσεις ορθής εκτέλεσης και άλλες σχετικές εγγυήσεις από αυτούς τους εργολάβους.

#### *Πιστώσεις και Δάνεια*

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.2778/1999 ως ισχύει, οι ΑΕΕΑΠ 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 παράγραφο 3 της παρούσας).

Οι ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να συστήνουν θυγατρικές, ήτοι εταιρείες στις οποίες έχουν επενδύσει σε τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων τους με μοναδικό σκοπό τη λήψη δανείων και τη χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησής τους ή/και των οντοτήτων στις οποίες επενδύουν. Τηρουμένου του ορίου του άρθρου 26 του νόμου, στην περίπτωση που οι θυγατρικές της ΑΕΕΑΠ ή οι οντότητες στις οποίες έχει επενδύσει η ΑΕΕΑΠ (περιπτώσεις δ', ε', στ' και ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του ίδιου νόμου) έχουν λάβει δάνεια και πιστώσεις, το όριο αυτό υπολογίζεται και επί του ενεργητικού της ενοποιημένης οικονομικής κατάστασης της ΑΕΕΑΠ.

Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της ΑΕΕΑΠ ή των ακινήτων των θυγατρικών ή 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 παράγραφος 2 περ β' του Ν.2778/1999. Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι ΑΕΕΑΠ δύνανται να συνιστούν βάρη επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.

Οι ΑΕΕΑΠ 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 ΑΕΕΑΠ 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, για τους σκοπούς που ορίζονται στην παρούσα παράγραφο.

Η ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να συστήνει όχημα ειδικού σκοπού προς λήψη δανείων και προς χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησης της μητρικής της ΑΕΕΑΠ, ή εταιρειών ή κεφαλαίων συμμετοχής στα οποία η ΑΕΕΑΠ έχει επενδύσει.

#### *Χρήση Θεματοφύλακα*

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν.2778/1999, οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ φυλάσσονται κατά την έννοια του Ν.4209/2013 σε πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο οργανισμό που εκ του νόμου μπορεί να παρέχει υπηρεσίες θεματοφύλακα, που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Η Εταιρεία ως Διαχειριστής Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων υπάγεται και στις ειδικότερες διατάξεις του Ν.4209/2013 άρθρο 21 και έχει διορίσει ως θεματοφύλακα την Τράπεζα Πειραιώς με την από 19.05.2015 σύμβαση θεματοφυλακής. Ο θεματοφύλακας διασφαλίζει την κατάλληλη παρακολούθηση των ταμειακών ροών της εταιρείας και ειδικότερα ότι όλες οι πληρωμές που πραγματοποιούνται από επενδυτές ή για λογαριασμό επενδυτών

έχουν εισπραχθεί. Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη κινητών αξιών σε άλλα πρόσωπα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3371/2005 διατηρώντας ωστόσο την ευθύνη έναντι των ΑΕΕΑΠ και των μετόχων τους για κάθε αμέλεια ή δόλο κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.

#### *Διανομή Κερδών*

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.2778/1999, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του Ν.4141/2013, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή.

Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας και εφ' όσον γίνεται με σκοπό είτε το σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018.

Σύμφωνα με το άρθρο 160 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει, στον υπολογισμό των κερδών προς διανομή δεν περιλαμβάνονται τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη) και η κράτηση για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 159 του Ν.4548/2018, η διάθεση των καθαρών κερδών της Εταιρείας γίνεται μετά την αφαίρεση των ποσών των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη και μετά την αφαίρεση τουλάχιστον του ενός εικοστού των καθαρών κερδών για το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, σύμφωνα με το νόμο.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος που αναγράφεται στο μητρώο κινητών αξιών κατά την ημέρα προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Τακτική Γενική Συνέλευση

Η Εταιρεία διανέμει μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία περί ΑΕΕΑΠ και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή είναι εφικτή από τη γενικότερη οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η νομοθεσία ή η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβάλλει η Εταιρεία στο μέλλον.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (άρθρο 162 του Ν.4548/2018) και με την επιφύλαξη των περιορισμών που θέτει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία μπορεί, με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, να καταβάλει προσωρινό μέρισμα, εφόσον καταρτισθούν οικονομικές καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι υφίστανται τα προς τούτο αναγκαία

ποσά και υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Ν.4548/2018 δύο (2) μήνες πριν τη διανομή του προμερίσματος. Το ποσό που θα διανεμηθεί ως προσωρινό μέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών που προκύπτει με βάση την παράγραφο 2 του άρθρου 159 του Ν.4548/2018, ήτοι δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη, τα οποία προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και δεν έχουν διατεθεί, και τα αποθεματικά για τα οποία επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη γενική συνέλευση η διανομή τους, και μειωμένο: (α) κατά το ποσό των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, (β) κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και (γ) κατά τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

Σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν.4548/2018 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 Εταιρείας (καθαρή θέση), όπως προσδιορίζονται στο νόμο, είναι ή, ύστερα από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη και μειωμένο κατά το ποσό του κεφαλαίου που έχει καλυφθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού.

#### *Απαγόρευση μεταβίβασης ακινήτων ΑΕΕΑΠ*

Σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν.2778/1999 απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων, τα οποία η ΑΕΕΑΠ κατέχει άμεσα ή έμμεσα, μέσω θυγατρικών της, σε μετόχους της ΑΕΕΑΠ που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέσω συνδεδεμένων προσώπων ή μέσω προσώπων που ελέγχονται από αυτά, ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ, σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, καθώς και σε ελεγχόμενα από αυτούς νομικά πρόσωπα.

Μεταβίβαση προς μετόχους που κατέχουν λιγότερο από 5% επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της γενικής συνέλευσης των μετόχων. Η μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ προς τις θυγατρικές της, όπως ορίζεται στο Άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Ν.2778/1999 Νόμου ΑΕΕΑΠ είναι επιτρεπτή. Μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ σε άλλες συνδεδεμένες εταιρείες επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία παρέχεται εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την ΑΕΕΑΠ.

Εισηγμένη ΑΕΕΑΠ σε ρυθμιζόμενη αγορά δεν δύναται να αποκτήσει ακίνητα ιδιοκτησίας (άμεσα ή έμμεσα):

- μετόχων που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ,
- μελών του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικών στελεχών ή συγγενών τους έως τρίτου βαθμού και οντοτήτων που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.

- μέτοχοι που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ, στην περίπτωση που αυτοί αποτελούν νομικό πρόσωπο, δύνανται να μεταφέρουν ακίνητη περιουσία στην ΑΕΕΑΠ υπό τους ακόλουθους όρους:
- η αξία των μεταβιβασθέντων ακινήτων δεν υπερβαίνει το 10% των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ετήσια βάση,
- διενεργείται και δημοσιεύεται αποτίμηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου βάσει των σχετικών διατάξεων του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου,
- η γενική συνέλευση των μετόχων της ΑΕΕΑΠ προεγκρίνει τη μεταβίβαση αυτή, με αυξημένη πλειοψηφία των  $\frac{3}{4}$  του μετοχικού κεφαλαίου που παρευρίσκονται στη συνέλευση, δίχως να λαμβάνεται υπόψη η ψήφος του μετόχου που μεταβιβάζει την ακίνητη περιουσία, ή μετόχων που ελέγχονται από το μέτοχο αυτόν.

Μεταβίβαση ακινήτων σε άλλες συνδεδεμένες με την ΑΕΕΑΠ εταιρείες επιτρέπεται μόνο κατόπιν προηγούμενης άδειας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία παρέχεται μόνον εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την ΑΕΕΑΠ.

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

Οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να αδειοδοτηθούν ως Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων σύμφωνα με το Ν.4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε την Οδηγία 2011/61/ΕΚ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Ως Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, οι ΑΕΕΑΠ είναι υποχρεωμένες να συμμορφώνονται με διάφορες οργανωτικές απαιτήσεις διαφάνειας και κανόνες διεξαγωγής επιχειρηματικής δραστηριότητας, να υιοθετούν και να εφαρμόζουν διάφορες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με ζητήματα όπως η διαχείριση ρίσκου, η διαχείριση ρευστότητας, η σύγκρουση συμφερόντων, οι αποτιμήσεις, η ανάθεση λειτουργιών τους σε τρίτα μέρη, η κανονιστική συμμόρφωση, ο εσωτερικός έλεγχος και οι αποδοχές, καθώς επίσης θα πρέπει να συμμορφώνονται με συνεχείς κεφαλαιακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις διαφάνειας, υποβολής εκθέσεων και παροχής πληροφόρησης.

#### *Απαιτήσεις Εταιρικής Διακυβέρνησης*

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παράγραφος 4 του Ν. 2778/1999, οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να συμμορφώνονται με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στις εισηγμένες εταιρείες από τη σύστασή τους. Ως εκ τούτου η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 24 του Ν. 4706/2020 περί Εταιρικής Διακυβέρνησης των ανωνύμων εταιρειών καθώς και των σχετικών αποφάσεων που έχει εκδώσει η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς κατ' εξουσιοδότηση των ως άνω διατάξεων του Ν.4706/2020. Επιπλέον, η Εταιρεία δυνάμει σχετικής απόφασης του Δ.Σ. που ελήφθη κατά την από 15.07.2021 συνεδρίασή του, υιοθέτησε και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021, από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ). Για πληροφορίες σχετικές με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στην Εταιρεία και τις σχετικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία βλ. και 3.4 «Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη».

### 3.3.3 Φορολόγηση των ΑΕΕΑΠ

Οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Ο φόρος αποδίδεται στην αρμόδια φορολογική αρχή μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίοι πίνακες επενδύσεων, ήτοι εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου.

Κατά τον υπολογισμό του ανωτέρω φόρου δεν λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, ήτοι εταιρείες στις οποίες έχουν επενδύσει σε τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων τους, εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών, με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, το σύνολο του παγίου κεφαλαίου των οποίων είναι επενδεδυμένο σε ακίνητη περιουσία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως επαγγελματική στέγη, για εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, ως κατοικίες με σκοπό την εκμετάλλευση τους, ή η οποία είναι υπό κατασκευή, ή εταιρείες συμμετοχών, που επενδύουν αποκλειστικώς σε εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων κατά τα ανωτέρω, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

Το άρθρο 31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ προβλέπει, περαιτέρω, ότι οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες γενικά του εσωτερικού ή του εξωτερικού, πλην μερισμάτων ημεδαπής (τα οποία υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 5%) που αποκτούν μη υποκείμενα σε παρακράτηση φόρου. Ειδικά για τους τόκους ομολογιακών δανείων, η απαλλαγή ισχύει με την προϋπόθεση ότι οι τίτλοι από τους οποίους προκύπτουν οι τόκοι αυτοί έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από το χρόνο που έχει ορισθεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Σε αντίθετη περίπτωση, ενεργείται παρακράτηση φόρου η οποία εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση της ΑΕΕΑΠ για φόρο εισοδήματος για τα εισοδήματα αυτά. Τα σχετικά εισοδήματα μπορεί να είναι κατ' αποτέλεσμα υποκείμενα στον ως άνω αναφερόμενο εξαμηνιαίο φόρο στο βαθμό που, και για όσο χρόνο, αυτομάτως αποτυπώνονται στον ισολογισμό της ΑΕΕΑΠ ως αύξηση των μετρητών της ή των επενδυσμένων περιουσιακών στοιχείων της (π.χ. ακίνητη περιουσία ή συμμετοχές).

#### *Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας*

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η μεταβίβαση ακινήτων προς ΑΕΕΑΠ απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας (καθώς και παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων) σε περίπτωση αγοράς ακινήτου. Η απαλλαγή δεν καταλαμβάνει το φόρο εισοδήματος για την υπεραξία που προκύπτει κατά την εισφορά ακινήτων. Οι μεταβιβάσεις ακινήτων από μία ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων με τον ισχύοντα συντελεστή.



### *Φορολογία θυγατρικών της ΑΕΕΑΠ*

Η φορολογική μεταχείριση που εφαρμόζεται στις ΑΕΕΑΠ εφαρμόζεται εξίσου, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 8 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, και στις θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ εταιρείες, ήτοι σε εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, το σύνολο του παγίου κεφαλαίου των οποίων είναι επενδεδυμένο σε ακίνητη περιουσία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως επαγγελματική στέγη, για εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, ως κατοικίες με σκοπό την εκμετάλλευση τους, ή η οποία είναι υπό κατασκευή, ή εταιρείες συμμετοχών, που επενδύουν αποκλειστικώς σε εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων κατά τα ανωτέρω.

### *Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)*

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται στις ΑΕΕΑΠ Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν στις ΑΕΕΑΠ την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝΦΙΑ 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 ΕΝΦΙΑ 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 Ακινήτων του Ν.3091/2002*

Οι ΑΕΕΑΠ, καθώς και οι θυγατρικές αυτών εταιρείες του άρθρου 22 παρ. 3 περιπτώσεις δ' και ε' του Νόμου των ΑΕΕΑΠ, απαλλάσσονται από τον Ειδικό Φόρο Ακινήτων, σύμφωνα με την περίπτωση ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Ν.3091/2002 όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 82 παρ.2 Ν. 4646/2019 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 (Φ.Π.Α.)*

Στην περίπτωση αγοράς ακινήτου από ΑΕΕΑΠ επιβάλλεται Φ.Π.Α. 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 1.1.2006 (νεόδμητα) και εφόσον η αγορά πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

### *Χαρτόσημο*

Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν. 3522/2006, οι ΑΕΕΑΠ έχουν δικαίωμα επιλογής υπαγωγής σε Φ.Π.Α. με συντελεστή 24% ή σε τέλος χαρτοσήμου (τρέχον 3,6%) των μισθωμάτων των ακινήτων τους (ή μέρους αυτών) που μπορούν να χαρακτηριστούν ως εμπορικά κέντρα και δεν αφορούν κατοικίες, σύμφωνα με τους ορισμούς της ΑΥΟΟ

1091805/πολ. 1111/28.9.2007. Το θέμα του βάρους του ανωτέρου τέλους είναι θέμα συμφωνίας μεταξύ των συμβαλλομένων (ιδιοκτήτη και ενοικιαστή). Κατά τη συνήθη πρακτική, ολόκληρο το τέλος χαρτοσήμου μετακυλιείται στο μισθωτή.

#### *Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου*

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται του Φόρου Συγκέντρωσης Κεφαλαίου, στον οποίο υπόκεινται οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου των εμπορικών Εταιρειών (άρθρο 18, παρ. 1α, Ν. 1676/1986).

### **3.3.4 Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου την 30.06.2023**

Στις 30.06.2023, το Χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από πενήντα τρία (53) ακίνητα που αφορούν ακίνητα γραφείων, καταστήματα, ακίνητα μικτής χρήσης<sup>20</sup>, επαγγελματικές αποθήκες και λοιπά ακίνητα<sup>21</sup> συνολικής Μ.Ε.Ε. περίπου 276 χιλ. τ.μ. Η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτή υπολογίστηκε από Ανεξάρτητους Εκτιμητές στις 30.06.2023, ανήλθε σε €419,16 εκατ. σύμφωνα με τις από 07.07.2023 εκθέσεις εκτίμησης της εταιρείας «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και τις από 30.06.2023 εκθέσεις εκτίμησης της εταιρείας «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.», με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023. Σε αυτά συμπεριλαμβάνονται και τα κτίρια νυν ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.».

Όπως προκύπτει και από τον πίνακα κατωτέρω, το Χαρτοφυλάκιο την 30.06.2023 περιελάμβανε δεκαοκτώ (18) κτίρια γραφείων τα οποία αντιπροσώπευαν το 40,7% του Χαρτοφυλακίου με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 55,9% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία της 30.06.2023.

Επίσης, την 30.06.2023, στο Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλαμβάνονταν οκτώ (8) εμπορικές αποθήκες που αντιπροσώπευαν το 36,1% της συνολικής Μ.Ε.Ε. και το 19,2% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας της 30.06.2023.

Τα καταστήματα ανέρχονταν σε δώδεκα (12) την 30.06.2023, εκ των οποίων το ένα (1) αφορά εμπορικό κέντρο, αντιπροσωπεύοντας το 8,4% της συνολικής Μ.Ε.Ε. και το 12,8% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας της 30.06.2023.

Τα ακίνητα μικτής χρήσης την 30.06.2023 ανέρχονταν σε εννιά (9) αντιπροσωπεύοντας το 8,0% της συνολικής Μ.Ε.Ε. και 8,6% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας την 30.06.2023.

Τέλος, υπήρχαν έξι (6) λοιπά ακίνητα εκ των οποίων ένα (1) οικόπεδο, δύο (2) υπό ανέγερση κτίρια, δύο (2) πρατήρια υγρών καυσίμων και ένας (1) σταθμός αυτοκινήτων. Τα εν λόγω ακίνητα αντιπροσώπευαν το 6,8% της συνολικής Μ.Ε.Ε. και το 3,5% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας.

Αναφορικά με την προέλευση των μισθωμάτων, όπως προκύπτει και από τον κατωτέρω πίνακα, το 56,2% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων προερχόταν από ακίνητα με χρήση γραφείων, το 21,2% από τις εμπορικές αποθήκες, το 13,7% από τα καταστήματα, το 7,9% από

<sup>20</sup> Ως «Μικτής Χρήσης» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφειακούς χώρους.

<sup>21</sup> Ως «Λοιπά Ακίνητα» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται στις υποκατηγορίες «Πρατήρια Καυσίμων», «Σταθμοί Αυτοκινήτων», «Οικόπεδα» και «Κτίρια υπό ανέγερση».

ακίνητα μικτής χρήσης και το 1,0% από λοιπά ακίνητα στα οποία συμπεριλαμβάνονται τα υπό ανέγερση ακίνητα καθώς και ένα οικόπεδο, τα οποία δεν αποφέρουν μισθώματα. Κατά την 30.06.2023, η πληρότητα του Χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε 92,7%.

Το σύνολο των ακινήτων βρίσκεται στην Ελλάδα και μισθωτές αποτελούν μεγάλες εταιρείες και εμπορικοί όμιλοι, όπως ενδεικτικά: Τράπεζα Πειραιώς, ΙΤΧ Ελλάς, HELLENiQ ENERGY HOLDINGS, ΑΒΑΞ, ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε., Bristol Myers Squibb, M AND M MILITZER Α.Ε., ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ καθώς επίσης και εταιρείες λιανικής, όπως ενδεικτικά: ERMENEGILDO ZEGNA, ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ Α.Ε.

Όλοι οι μισθωτές κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και κατά την 30.06.2023, εκτός από την Τράπεζα Πειραιώς, είναι μη συνδεδεμένα μέρη με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Το Χαρτοφυλάκιο την 30.06.2023 συνοψίζεται ως ακολούθως:

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(8)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€ χιλ.)	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (χιλ. €)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (%)
1	Ιάσωνος 66-70 & Κ. Καρτάλη, Βόλος, Ν. Μαγνησίας <sup>(2)</sup>	12.12.2000 & 09.03.2017	2.395	Μικτής Χρήσης	2.342	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	100,0%	220	2.712	23.11.2022	8,1%
2	Λ.Συγγρού 87, Αθήνα, Ν. Αττικής <sup>(3)</sup>	31.05.2005	14.959	Γραφεία	9.203	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	100,0%	1.367	15.763	11.05.2023	8,7%
3	Κολοκοτρώνη 13 & Ρ. Φεραίου, Πάτρα, Ν. Αχαΐας <sup>(4)</sup>	01.02.2006	3.954	Μικτής Χρήσης	954	ΜΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	-	-	2.006	14.09.2022	-
4	25ης Αυγούστου 62 & Κορωναίου, Ηράκλειο Κρήτης, Ν. Ηρακλείου	31.03.2006	1.628	Μικτής Χρήσης	975	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	100,0%	182	2.509	18.02.2022	7,2%
5	Κατούνη 12-14 & Μητροπόλεως 1, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	12.12.2000	2.169	Μικτής Χρήσης	1.719	ΑΚΡΟΝ ΛΑΔΑΔΙΚΑ ΜΟΝ. Α.Ε.	22,3%	66	3.699	18.11.2022	1,8%
6	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας,	27.03.2003	544	Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων	639	ΜΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	-	-	31	16.05.2023	-

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(8)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€ χιλ.)	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (χιλ. €)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (%)
Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας											
7	Αθηνών 11 & Χέυδεν, θέση Αλυκή, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας	27.03.2003	960	Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων με σταθμό εξυπηρέτησης αυτοκινήτων	1.518	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Β.Ε.Ε.	100,0%	29	379	29.06.2023	7,7%
8	Αγ. Κωνσταντίνου 40, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι, Ν. Αττικής	27.03.2002	4.319	Σταθμός αυτοκινήτων	16.285	ΜΕΤΡΟ Α.Ε.Β.Ε. HOLMES PLACE EAST MED BV CITYZEN ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Α.Ε.	100,0%	224	3.410	18.05.2023	6,6%
9	Γ. Παπανδρέου & Εθν. Αντιστάσεως, Κομοτηνή, Ν. Ροδόπης	11.11.2005 & 31.05.2006	17.174	Καταστήματα (Εμπορικό κέντρο)	11.415	AXF STORES Α.Ε./JYSK Α.Ε./ITX ΕΛΛΑΣ ΜΟΝ. Α.Ε./H&M Α.Ε./LC WAIKIKI ΜΟΝ. Ε.Π.Ε.	94,3%	843	9.783	29.06.2023	8,6%
10	Λ.Κηφισίας 168 & Σοφοκλέους, Μαρούσι, Ν. Αττικής	31.07.2012	7.718	Μικτής Χρήσης	5.529	NRG SUPPLY AND TRADING Α.Ε.	100,0%	336	7.401	10.05.2023	4,5%

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(8)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€ χιλ.)	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (χιλ. €)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (%)
11	Λ.Κηφισίας 269 & Μητροπολίτου Ιακώβου, Κηφισιά, Ν. Αττικής	10.03.2017	2.651	Μικτής Χρήσης	1.344	ΣΤΥΛΑΣ ΣΠ. ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ / Ν.Δ. ΔΑΒΡΑΔΟΣ Ι.Κ.Ε.	100,0%	167	2.773	08.02.2023	6,0%
12	Πατησίων 207 & Σκαλιστήρη, Αθήνα, Ν. Αττικής	13.03.2017	1.110	Κατάστημα	456	ΜΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	-	-	698	18.05.2023	-
13	Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, Αθήνα, Ν. Αττικής	11.04.2017 & 05.12.2018 & 05.02.2019 & 14.12.2020	4.253	Γραφεία	1.493	SFS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π./ ALANTRA CORPORATE / OLIVER WYMAN / HF HELLENIC FINANCE	100,0%	382	7.252	11.05.2023	5,3%
14	Κασσαβέτη 9, Κηφισιά, Ν. Αττικής	18.07.2017	1.418	Κατάστημα	252	ANCHO MEXICAN GRILL Ε.Π.Ε.	100,0%	153	2.195	08.05.2023	7,0%
15	Τσιμισκή 64, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	04.10.2017	8.658	Κατάστημα	2.323	ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝ. Α.Ε.	100,0%	586	9.577	18.11.2022	6,1%
16	Λ.Αλίμου 36-38-40 & Ιονίου 9, Άλιμος, Ν. Αττικής	11.10.2017 <sup>(5)</sup>	12.335	Κατάστημα	7.353	ΔΙΑΦΑΝΟ ΜΟΝ. Α.Ε./ΠΡΕΝΑΤΑΛ Α.Ε.Β.Ε.	100,0%	348	5.330	16.05.2023	6,5%

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(8)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€ χιλ.)	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (χιλ. €)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (%)
17	Αγίου Κωνσταντίνου 49, Μαρούσι, Ν. Αττικής	05.02.2018 & 28.12.2021	8.955	Γραφεία	4.737	PROCTER & GAMBLE HELLAS / DECA / GH XENIA MANCO	100,0%	816	12.593	10.05.2023	6,5%
18	Ερμού 16 και 18, Αθήνα, Ν. Αττικής	28.03.2018	2.585	Κατάστημα	110	YAMA HELLAS A.E.	100,0%	222	4.002	01.06.2023	5,6%
19	Μεσογείων 515, Αγία Παρασκευή, Ν. Αττικής	24.05.2018	4.289	Μικτής Χρήσης	4.692	ΑΦΟΙ ΠΑΤΣΗ Α.Β.Ε.Ε./ALSTOM TRANSPORT ΕΛΛΑΣ Α.Ε./HYDRUS ENGINEERING A.E.	100,0%	438	5.830	16.05.2023	7,5%
20	Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής	12.10.2018	2.522	Κατάστημα	138	ΙΜΑΜΟΓΛΟΥ Ι.Κ.Ε.	100,0%	228	3.979	01.06.2023	5,7%
21	Παναγίτσας 6, Κηφισιά, Ν. Αττικής	12.12.2018	1.082	Κατάστημα	90	Ι. ΜΠΑΛΤΖΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝ. Ε.Π.Ε.	100,0%	97	1.108	08.05.2023	8,8%
22	Βαλαωρίτου 4 & Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής	30.01.2019	6.110	Κατάστημα	227	ERMENEGILDO ZEGNA ΑΤΤΙΚΑ ΜΟΝ.Α.Ε.	100,0%	387	6.921	01.06.2023	5,6%
23	Γραβιάς 4, Μαρούσι, Ν. Αττικής	24.04.2019	5.728	Γραφεία	2.878	HELLENIQ ENERGY HOLDINGS A.E.	100,0%	496	7.555	10.05.2023	6,6%

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(8)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€ χιλ.)	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (χιλ. €)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (%)
24	Γραβιάς 4 & Γρανικού, Μαρούσι, Ν. Αττικής	24.04.2019	6.467	Γραφεία	3.387	ΕΝΕΛ ΓΚΡΙΝ ΠΑΟΥΕΡ ΕΛΛΑΣ Α.Ε. / ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. ΥΠΟ ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ / ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΡΒΑΝΙΚΟΥ Ε.Π.Ε.	100,0%	720	8.365	10.05.2023	8,6%
25	Γραβιάς 3 & Γρανικού, Μαρούσι, Ν. Αττικής	11.07.2019	4.574	Γραφεία	3.275	ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. ΥΠΟ ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ	100,0%	514	7.286	10.05.2023	7,0%
26	Πατρόκλου 6 & Γκύζη, Μαρούσι, Ν. Αττικής	03.10.2019	3.533	Γραφεία	2.467	ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε.	100,0%	449	6.544	10.05.2023	6,9%
27	Προποντίδος 2 & Αττικής οδού, Βριλήσσια, Ν. Αττικής	09.09.2019	5.882	Γραφεία	4.003	ΜΠΡΙΣΤΟΛ-ΜΑΓΠΕΡΣ ΣΚΟΥΙΜΠ Α.Ε.	100,0%	557	6.604	09.05.2023	8,4%
28	Λ.Βουλιαγμένης 23 & Τζαβέλλα, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	13.09.2019	1.786	Μικτής Χρήσης	1.249	ΚΑΡΕΝΤΑ / ΟCEANOS SHIPPING / COCKETT MARINE OIL	100,0%	166	2.140	15.05.2023	7,7%



ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(8)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€ χιλ.)	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (χιλ. €)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (%)
29	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	13.09.2019	3.102	Εμπορικές αποθήκες	5.702	SYNERGY IN SUPPLY S.A.	100,0%	320	4.291	15.05.2023	7,4%
30	Γρ. Λαμπράκη 19 & Λ. Δημάρχου Αγγέλου Μεταξα, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	01.10.2019	5.681	Κατάστημα	550	ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ Α.Ε.	100,0%	336	6.195	11.05.2023	5,4%
31	Γρ. Λαμπράκη 16 & Λ. Δημάρχου Αγγέλου Μεταξα, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	01.10.2019	1.924	Κατάστημα	207	FOLLI FOLLIE Α.Ε.Β.Ε.	100,0%	180	2.701	11.05.2023	6,7%
32	Λ.Κηφισίας 49 & Ζηρίδη, Μαρούσι, Ν. Αττικής	31.10.2019	2.293	Γραφεία	1.244	ΗΥΑΥΕΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ Α.Ε.	100,0%	207	3.539	09.05.2023	5,8%
33	Παναγίτσας 6, Κηφισιά, Ν. Αττικής	06.12.2019	1.021	Κατάστημα	100	MENTHEMODE MON. Ι.Κ.Ε	100,0%	71	1.188	08.05.2023	6,0%
34	Λ.Βασιλίσσης Σοφίας 94 & Κερασούντος 1, Αθήνα, Ν. Αττικής <sup>(6)</sup>	14.03.2020	17.401	Γραφεία	5.330	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	100,0%	1.328	23.450	11.05.2023	5,7%

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(8)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€ χιλ.)	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (χιλ. €)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (%)
35	Αγίου Κωνσταντίνου 47, Μαρούσι, Ν. Αττικής	14.03.2020	5.198	Μικτής Χρήσης	3.265	LOLA A.B.E.E. / TTS TELECOM / P ΕΝΕΡΓΕΙΑ 1	100,0%	408	7.090	10.05.2023	5,8%
36	Τάκη Καβαλιεράτου 7, Κηφισιά, Ν. Αττικής	14.03.2020	4.341	Γραφεία	8.263	ΡΕΚΙΤ ΜΠΕΝΚΙΖΕΡ ΕΛΛΑΣ / THINK DIGITAL MON. A.E. / SEB GROUP ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. / SSQ Α.Ε.	71,5%	433	6.268	12.05.2023	6,9%
37	Κρήτης 2 & Γραβιάς 12, Αργυρούπολη, Ν. Αττικής	14.03.2020	960	Γραφεία	1.020	ΜΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	-	-	1.179	09.05.2023	-
38	Θέση Μαγούλα, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	02.12.2020	1.161	Εμπορικές αποθήκες	4.948	ΔΙ.Α.Σ. Α.Ε.	100,0%	121	1.847	15.05.2023	6,6%
39	Αγ. Κωνσταντίνου 57, Μαρούσι, Ν. Αττικής	07.05.2020	6.464	Γραφεία	3.711	ΟΤΕ Α.Ε.	100,0%	449	6.700	10.05.2023	6,7%
40	Αμαρουσίου Χαλανδρίου 29, Μαρούσι, Ν. Αττικής	29.05.2020	7.242	Γραφεία	4.357	ΑΒΑΞ Α.Ε.	100,0%	560	8.339	10.05.2023	6,7%

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(8)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€ χιλ.)	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (χιλ. €)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (%)
41	Αμαρουσίου Χαλανδρίου 16, Μαρούσι, Ν. Αττικής	29.05.2020	26.955	Γραφεία	21.412	ΑΒΑΞ Α.Ε.	100,0%	2.026	33.814	10.05.2023	6,0%
42	Μιχαλακοπούλου 184 & Ραψάνης, Αθήνα, Ν. Αττικής	23.12.2020	17.209	Γραφεία	5.749	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. / COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΜΟΝ. Α.Ε.	100,0%	1.220	17.005	11.05.2023	7,2%
43	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	08.03.2021	6.961	Εμπορικές αποθήκες	11.634	SYNERGY IN SUPPLY S.A.	100,0%	605	8.781	15.05.2023	6,9%
44	Σωρού 18-20 & Αμαρουσίου Χαλανδρίου, Μαρούσι, Ν. Αττικής	08.06.2022	27.641	Γραφεία	14.669	FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	26,6%	653	27.709	10.05.2023	2,4%
45	Θέση Ρουπάκι, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	06.06.2022	20.079	Εμπορικές αποθήκες	32.093	ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.	100,0%	1.773	27.649	15.05.2023	6,4%
46	Θέση Ρουπάκι, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	06.06.2022	2.770	Εμπορικές αποθήκες	5.261	ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.	100,0%	284	3.734	15.05.2023	7,6%

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(8)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€ χιλ.)	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (χιλ. €)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (%)
47	Θέση Σχοινέζα, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	07.07.2022	6.260	Εμπορικές αποθήκες	9.093	BSH ΟΙΚΙΑΚΕΣ ΣΥΣΚΕΥΕΣ Α.Β.Ε.	100,0%	431	6.696	15.05.2023	6,4%
48	Θέση Ρύκια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	07.07.2022	6.921	Εμπορικές αποθήκες	8.614	BMW ΕΛΛΑΣ Α.Ε.	100,0%	556	7.232	15.05.2023	7,7%
49	Μιχαλακοπούλου 80, Αθήνα, Ν. Αττικής	29.05.2023	27.666	Γραφεία	14.957	TP SERVGLOBAL Ε.Π.Ε. / ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. / HDI GLOBAL S.E. / WOLT ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΦΑΓΗΤΟΥ Α.Ε.	100,0%	1.966	34.192	11.05.2023	5,8%
50	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσ/νίκης, 275ο χλμ., θέση Κονταρόλακας, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας	27.03.2003	77	Οικόπεδο	170	-	-	-	10	29.06.2023	-
51	Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Αττική Οδός, Μαρούσι, Ν. Αττικής	17.09.2021 & 03.02.2022	7.280	Υπό ανέγερση κτίριο γραφείων	-	-	-	-	8.531	10.05.2023	-

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΜΙΣΘΩΤΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(8)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€ χιλ.)	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (χιλ. €)	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (%)
52	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	05.12.2022	2.188	Υπό ανέγερση κτίριο εμπορικής αποθήκης	-	-	-	-	2.507	15.05.2023	-
<b>Σύνολο</b>			<b>348.552</b>		<b>253.402</b>		<b>92,1%</b>	<b>23.920</b>	<b>399.092</b>		
53	Θέση Ρύκια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής <sup>(6)</sup>	08.03.2023	16.993	Εμπορικές αποθήκες	22.234	ΦΑΡΜΑΚΑΠΟΘΗΚΗ ΑΛΦΑ ΩΜΕΓΑ Α.Ε. / M AND M MILITZER Α.Ε.	100,0%	1.241	20.068	15.05.2023	6,2%
<b>Σύνολο</b>			<b>365.544<sup>(9)</sup></b>		<b>275.637</b>		<b>92,7%</b>	<b>25.160</b>	<b>419.160</b>		<b>6,0%<sup>(10)</sup></b>

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

\*\* Σε περιπτώσεις ακινήτων/ χαρτοφυλακίων που αποτιμώνται κατ' εξακολούθηση, όπως αυτά του Ομίλου, οι αυτοψίες ειδικά να πραγματοποιούνται είτε ανά έτος είτε ανά δύο έτη, κατά την κρίση του εκτιμητή, αναλόγως των χαρακτηριστικών του ακινήτου και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται.

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

(1) Ως αξία κτήσης αναφέρεται το αντίτιμο που καταβάλλεται στον πωλητή για τη μεταβίβαση του ακινήτου πλέον συμβολαιογραφικών εξόδων, τελών μεταγραφής/καταχώρισης σε αρμόδια υποθηκοφυλακεία/κτηματολογικά γραφεία, τυχόν κόστη πολεοδομικής τακτοποίησης, καθώς και πιθανές δαπάνες προσηκνών ή βελτιώσεων. Στο ακίνητο με Α/Α 53 το αντίστοιχο νούμερο στην ίδια στήλη αφορά την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία αγοράς της θυγατρικής «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», ήτοι την 08.03.2023

(2) Το ακίνητο πωλήθηκε την 12.12.2023

(3) Το 50% του εν λόγω ακινήτου ανήκει εξ' αδιαρέτου στην Εταιρεία, το κτίριο δε έχει συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια 18.405,86 τ.μ. Τα στοιχεία του ακινήτου στον πίνακα αφορούν το 50% αυτού.

(4) Το ακίνητο δεν ήταν μισθωμένο κατά την 30.06.2023 αλλά είχε υπογραφεί ήδη συμφωνητικό νέας μίσθωσης με την εταιρεία «PREMIER CAPITAL ΕΛΛΑΣ Α.Ε.», αρχής γενομένης από την 24.07.2023.

(5) Η 11.10.2017 ήταν η ημερομηνία υπογραφής της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης της Εταιρείας με την πρώην θυγατρική εταιρεία «REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», ιδιοκτήτρια τότε του εν λόγω ακινήτου

(6) Η μίσθωση του ακινήτου ολοκληρώθηκε την 30.06.2023 και από τότε είναι κενό και ανακατασκευάζεται.

(7) Ακίνητο το οποίο κατά την 30.06.2023 κατεχόταν μέσω της ιδιοκτησίας των μετοχών της εταιρείας «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.».

(8) Δεν λαμβάνονται υπόψη τα υπό ανάπτυξη ακίνητα

(9) Στο Σύνολο περιλαμβάνεται η αξία του ακινήτου με Α/Α 53, κατά την ημερομηνία αγοράς της θυγατρικής «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.»

(10) Δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν μελλοντικά μισθώματα από τα υπό ανάπτυξη ακίνητα

Το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων, κατά την 30.06.2023, ήταν εκμισθωμένο με ποσοστό πληρότητας 92,7% ως προς τη συνολική μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια.

Η αρχική διάρκεια της πλειοψηφίας των μισθωτικών συμβάσεων κυμαίνεται από τρία (3) έως δώδεκα (12) έτη, με το δικαίωμα παράτασης να ασκείται είτε από τον μισθωτή είτε από τον εκμισθωτή ανάλογα με τους όρους της μισθωτικής σύμβασης. Οι μισθωτικές συμβάσεις προβλέπουν στην πλειοψηφία τους ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου κατά περίπτωση. Οι μισθώσεις εμπίπτουν στις διατάξεις χαρτοσήμου (3,6%) ή Φ.Π.Α. (24%), ανάλογα με τους όρους της σύμβασης που έχει καταρτιστεί με τον εκάστοτε μισθωτή.

Το Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας την 30.06.2023 συνοψίζεται ανά κατηγορία ακινήτου ως εξής:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή 30.06.2023	%	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	%	Ετησιοποιημένο μίσθωμα	%	Πληρότητα (%)
<b>Γραφεία</b> <sup>(1)</sup>	18	234.157	55,9%	112.154	40,7%	14.142	56,2%	86,6%
<b>Καταστήματα</b> <sup>(2)</sup>	12	53.677	12,8%	23.221	8,4%	3.450	13,7%	94,8%
<b>Μικτής Χρήσης</b> <sup>(3)</sup>	9	36.160	8,6%	22.070	8,0%	1.983	7,9%	85,7%
<b>Αποθήκες</b> <sup>(4)</sup>	8	80.298	19,2%	99.580	36,1%	5.332	21,2%	100,0%
<b>Λοιπά</b> <sup>(5)</sup>	6	14.868	3,5%	18.612	6,8%	254	1,0%	96,6%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>53</b>	<b>419.160</b>		<b>275.637</b>		<b>25.160</b>		<b>92,7%</b>

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

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

(1) Γραφεία είναι τα ακίνητα με Α/Α 2 13 17 23 24 25 26 27 32 34 36 37 39 40 41 42 44 και 49 όπως φαίνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023

(2) Καταστήματα είναι τα ακίνητα με Α/Α 9 12 14 15 16 18 20 21 22 30 31 και 33 όπως φαίνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023

(3) Μικτής Χρήσης είναι τα ακίνητα με Α/Α 1 3 4 5 10 11 19 28 και 35 όπως φαίνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023

(4) Αποθήκες είναι τα ακίνητα με Α/Α 29 38 43 45 46 47 48 και 53 όπως φαίνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023

(5) Λοιπά είναι τα ακίνητα με Α/Α 6 7 8 50 51 και 52 όπως φαίνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («WAULT») κατά την 30.06.2023, υπό δύο διαφορετικές παραδοχές: (α) βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, υπό την παραδοχή της μη εξάσκησης των δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας, η οποία ανέρχεται σε περίπου 2,3 έτη, και (β) βάσει της μέγιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών η οποία ανέρχεται σε περίπου 5,2 έτη.

Έτη	WAULT βάσει ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων	WAULT βάσει μέγιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων
<b>Γραφεία</b>	1,9	4,3
<b>Καταστήματα</b>	1,6	6,4
<b>Μικτής Χρήσης</b>	2,2	3,4
<b>Αποθήκες</b>	3,5	6,2
<b>Λοιπά</b>	2,3	2,3
<b>ΣΥΝΟΛΟ<sup>1</sup></b>	<b>2,2</b>	<b>4,0</b>

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

<sup>1</sup> Αφορά το σύνολο του Χαρτοφυλακίου

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το έτος λήξης των μισθώσεων σε όρους Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων υποθέτοντας ότι όλοι οι μισθωτές θα εξασκήσουν το δικαίωμα συμβατικής λύσης της μίσθωσης τους, χωρίς την άσκηση δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας και μη λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών:

Έτος Λήξης Μισθώματος	% επί των Εσόδων από Μισθώματα Επενδυτικών Ακινήτων
2023	9,4%
2024	17,1%
2025	10,8%
2026	11,1%
2027	7,3%
<b>Αργότερα</b>	<b>44,2%</b>

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

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το Χαρτοφυλάκιο κατά την 30.06.2023 ανά γεωγραφική περιοχή:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή 30.06.2023	% συνόλου	Μ.Ε.Ε (τ.μ)	% συνόλου	Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	% συνόλου	Πληρότητα
Αθήνα (Κέντρο)	9	113.262	27,0%	37.662	13,7%	7.100	28,2%	98,2%
Αθήνα (Περιφέρεια)	26	192.387	45,9%	116.341	42,2%	10.803	42,9%	85,9%
Δυτική Αττική	9	82.805	19,8%	99.580	36,1%	5.332	21,2%	100,0%
Θεσσαλονίκη	2	13.276	3,2%	4.042	1,5%	652	2,6%	67,0%
Υπόλοιπη Ελλάδα	7	17.430	4,2%	18.013	6,5%	1.274	5,1%	91,0%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>53</b>	<b>419.160</b>		<b>275.637</b>		<b>25.160</b>		<b>92,7%</b>

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

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

### 3.3.5 Συνοπτική Περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2023

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των 20 μεγαλύτερων σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας ακινήτων τα οποία, την 30.06.2023, αντιπροσώπευαν το 72,1% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας του Χαρτοφυλακίου. Επίσης, το μίσθωμα σε ετησιοποιημένη βάση όπως διαμορφώθηκε την 30.06.2023 των κατωτέρω περιγραφόμενων ακινήτων ανερχόταν σε €17.986 χιλ., ήτοι 71,5% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Χαρτοφυλακίου. Για τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα του κάθε ακινήτου βλ. ενότητα 3.3.4 «Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου την 30.06.2023»

**I. Κτίριο Γραφείων επί της Λεωφόρου Συγγρού (αρ. 87), Αθήνα**

Το ακίνητο αφορά επταώροφο κτίριο γραφείων με ισόγειο, πατάρι και πέντε υπόγεια που βρίσκεται επί οικοπέδου εμβαδού 2.781,30 τ.μ. Το κτίριο έχει συνολικό εμβαδόν 18.405,86 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία (μέρος πρώτου υπογείου, ισόγειο, ημιώροφος και όροφοι Α έως και Ζ) και βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Το 50% του εν λόγω ακινήτου ανήκει εξ' αδιαιρέτου στην Εταιρεία και το υπόλοιπο 50% ανήκει σε μη συνδεδεμένο μέρος με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24. Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2022 και ημερομηνία λήξης την 31.12.2024.

Έτος Κατασκευής	1985
Έτος Κτήσης	2005
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 15.763 χιλ. <sup>22</sup>
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	9.202,97 <sup>(20)</sup>
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

**II. Εμπορικό & Ψυχαγωγικό κέντρο Kosmopolis Center, Γ. Παπανδρέου & Εθν. Αντιστάσεως - Κομοτηνή**

Το ακίνητο αφορά σε 58 οριζόντιες ιδιοκτησίες στο εμπορικό & ψυχαγωγικό κέντρο «Kosmopolis Center», το οποίο αποτελεί τμήμα του συγκροτήματος «Kosmopolis Park» και βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Γ. Παπανδρέου και Εθνικής Αντιστάσεως, στην Κομοτηνή. Το ακίνητο βρίσκεται εντός οικοπέδου έκτασης 24.131 τ.μ. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες αφορούν χώρους ψυχαγωγίας, αίθουσα bowling, εμπορικά καταστήματα και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 11.414,79 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται σε διάφορους μισθωτές για εμπορική χρήση.

Έτος Κατασκευής	2002-2005
Έτος Κτήσης	2005-2006
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 9.783 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.414,79 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% καταστήματα
Αριθμός Μισθωτών	11
Ποσοστό Πληρότητας	94,3%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

**III. Κτίριο Γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας (αρ. 168), Μαρούσι Αττικής**

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο με τρία υπόγεια, ισόγειο, , Α, Β, Γ και Δ ορόφους συνολικού εμβαδού 5.529,19 τ.μ. που βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 1.344,32 τ.μ. Οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία NRG SUPPLY AND TRADING

<sup>22</sup> Αφορά το 50% του ακινήτου



Α.Ε δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2019 και λήξης την 17.12.2027.

Έτος Κατασκευής	2000
Έτος Κτήσης	2012
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 7.401 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.529,19 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

#### IV. Γραφειακοί χώροι σε κτίριο επί των οδών Φιλελλήνων (αρ. 1-3) & Όθωνος, Αθήνα

Το ακίνητο αφορά γραφεία 2<sup>ου</sup>, 3<sup>ου</sup>, 4<sup>ου</sup> και 5<sup>ου</sup> ορόφου σε πολυώροφο διατηρητέο κτίριο στην πλατεία Συντάγματος, το οποίο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο εμβαδού 424,13 τ.μ. και το συνολικό εμβαδό του κτιρίου που κατέχει η Εταιρεία ανέρχεται σε 1.492,71 τ.μ. Οι τρέχουσες μισθώσεις έχουν ως ακολούθως:

- i. Τμήμα του 2<sup>ου</sup> ορόφου του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία Alantra Corporate Finance Advisors Ltd δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2019 και λήξης την 30.06.2025
- ii. Τμήμα του 2<sup>ου</sup> ορόφου του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία HF HELLENIC FINANCE ΜΟΝΟΠ. Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.06.2021 και λήξης την 31.05.2027
- iii. Ο 3<sup>ος</sup> όροφος του ακινήτου είναι μισθωμένος στην εταιρεία Oliver Wyman Ltd δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2019 και λήξης την 30.06.2028
- iv. Ο 4<sup>ος</sup> όροφος του ακινήτου είναι μισθωμένος στην εταιρεία SPECIAL FINANCIAL SOLUTIONS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.10.2018 και λήξης την 31.05.2024.
- v. Ο 5<sup>ος</sup> όροφος του ακινήτου είναι μισθωμένος στην εταιρεία SPECIAL FINANCIAL SOLUTIONS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.06.2018 και λήξης την 31.05.2024.

Έτος Κατασκευής	1917
Έτος Κτήσης	2017-2020
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 7.252 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.492,71 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	4
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

**V. Πολυώροφο κτίριο καταστημάτων επί της οδού Τσιμισκή (αρ. 64), Θεσσαλονίκη**

Το ακίνητο αφορά σε αυτοτελές πολυώροφο κτίριο με δύο υπόγεια επίπεδα συνολικού εμβαδού 2.322,74 τ.μ. το οποίο έχει ανεγερθεί σε οικοπέδο εκτάσεως 302,20 τ.μ. και λειτουργεί ως πολυκατάστημα. Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝ. Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 08.01.2019 και λήξης την 07.01.2039.

Έτος Κατασκευής	1998
Έτος Κτήσης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 9.577 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.322,74 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% κατάσταση
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

**VI. Κτίριο γραφείων επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου (αρ. 49), Μαρούσι Αττικής**

Το ακίνητο αφορά τριώροφο κτίριο γραφείων με ισόγειο, δώμα και τέσσερα υπόγεια (γνωστό ως «Kronos Business Centre») που βρίσκεται επί οικοπέδου εμβαδού 4.007,36 τ.μ. Το κτίριο έχει συνολικό εμβαδόν 4.736,78 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Γραφεία επιφάνειας 404,38 τ.μ. και 8 θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία Deca Investment Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.08.2018 και λήξης την 31.07.2024.
- ii. Γραφεία επιφάνειας 2.896,68 τ.μ., 54 θέσεις στάθμευσης και αποθήκη υπογείου είναι μισθωμένα στην εταιρεία Procter & Gamble Hellas δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.05.2012 και λήξης την 30.04.2024.
- iii. Γραφεία επιφάνειας 581,32 τ.μ., 10 θέσεις στάθμευσης και αποθήκη υπογείου είναι μισθωμένα στην εταιρεία GH XENIA MANCO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2023 και λήξης την 31.07.2025.

Έτος Κατασκευής	2001, 2011
Έτος Κτήσης	2018 και 2021
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 12.593. χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.736,78 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100%
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

**VII. Κτίριο γραφείων επί της οδού Γραβιάς (αρ. 4), Μαρούσι Αττικής**

Το ακίνητο αφορά πενταώροφο κτίριο γραφείων με ισόγειο, υπόγειο και δώμα, ενώ στον ακάλυπτο χώρο βρίσκονται υπαίθριες θέσεις πάρκινγκ και κτίριο βοηθητικής χρήσης. Έχει συνολικό εμβαδό 2.878,1 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 3.706,12 τ.μ. Οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και βοηθητικοί χώροι και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην εταιρεία HELLENIQ ENERGY HOLDINGS A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2022 και λήξης την 30.06.2028.

Έτος Κατασκευής	1972
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 7.555 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.878,1 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

**VIII. Κτίριο γραφείων επί των οδών Γραβιάς (αρ. 4) και Γρανικού, Μαρούσι Αττικής**

Το ακίνητο αφορά σε πενταώροφο κτίριο με ισόγειο, υπόγειο και δώμα, ενώ στον ακάλυπτο χώρο βρίσκονται υπαίθριες θέσεις πάρκινγκ. Έχει συνολικό εμβαδό 3.386,57 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 3.706,12 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Το ισόγειο και ο α΄ όροφος μαζί με τέσσερις (4) θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Υπό Ειδική Εκκαθάριση, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 20.02.2021 και λήξης την 19.02.2025.
- ii. Οι όροφοι β΄-δ΄ και στ΄ μαζί με δεκαπέντε (15) θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένοι στην εταιρεία ΕΝΕΛ ΓΚΡΙΝ ΠΑΟΥΡΕ ΕΛΛΑΣ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.06.2020 και λήξης την 31.05.2026.
- iii. Ο ε΄ όροφος μαζί με τέσσερις (4) θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία Ενεργειακή Αρβανικού ΕΠΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 26.04.2021 και λήξης την 25.04.2024.

Έτος Κατασκευής	2000 <sup>23</sup>
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 8.365 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.386,57 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

<sup>23</sup> Το έτος κατασκευής του ακινήτου είναι το 2000, δυνάμει της οικοδομικής άδειας 88/2000.

**ΙΧ. Κτίριο γραφείων επί των οδών Γραβιάς (αρ. 3) και Γρανικού, Μαρούσι Αττικής**

Το ακίνητο αφορά πενταώροφο αυτοτελές κτίριο γραφείων με δύο υπόγεια. Έχει συνολικό εμβαδό 3.274,80 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 1.632,46 τ.μ. Οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και βοηθητικοί χώροι και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην εταιρεία Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Υπό Ειδική Εκκαθάριση δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2021 και λήξης την 31.12.2024.

Έτος Κατασκευής	1989
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 7.286 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.274,80 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

**Χ. Κτίριο γραφείων επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας (αρ. 94), Αθήνα Αττικής**

Το ακίνητο αφορά κτίριο γραφείων με ισόγειο, ημιώροφο, επτά ορόφους ανωδομής και δύο υπόγεια, εμβαδού 5.329,58<sup>24</sup> τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 1.111,90 τ.μ. Οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και βοηθητικοί χώροι και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.11.2013 και λήξης την 30.06.2023.

Έτος Κατασκευής	1979, 1993*
Έτος Κτήσης	2020 <sup>25</sup>
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 23.450 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.329,58 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή

\*Το κτίριο κατασκευάστηκε σταδιακά από το 1979 έως το 1993.

Η μίσθωση του ακινήτου ολοκληρώθηκε την 30.06.2023 και από τότε είναι κενό και ανακατασκευάζεται.

**ΧΙ. Κτίριο γραφείων επί της οδού Αμαρουσίου-Χαλανδρίου (αρ. 29), Μαρούσι Αττικής**

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές πενταώροφο κτίριο γραφείων και χώρων υπόγειας στάθμευσης. Έχει συνολικό εμβαδό 4.356,77<sup>26</sup> τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 2.440,49 τ.μ. Το ακίνητο είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην εταιρεία ΑΒΑΞ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 29.05.2020 και λήξης την 28.05.2032.

<sup>24</sup> Η συνολική μικτή επιφάνεια του κτιρίου είναι 7.887,28 τ.μ.

<sup>25</sup> Σημειώνεται ότι το έτος 2013 το ακίνητο αγοράστηκε από την δικαιοπάροχο εταιρεία ΒΣ94 ΑΕ. Ωστόσο το έτος 2020 η Εταιρεία απορρόφησε την εταιρεία ΒΣ94 ΑΕ.

<sup>26</sup> Συμπεριλαμβάνονται και 15 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης

Έτος Κατασκευής	2001
Έτος Κτήσης	2020
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 8.339 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.356,77 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή

## XII. Κτίριο γραφείων επί της οδού Αμαρουσίου-Χαλανδρίου (αρ. 16), Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές πεντάωρο κτίριο γραφείων και χώρων υπόγειας στάθμευσης. Έχει συνολικό εμβαδό 21.412,29 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 6.201,59 τ.μ. Το ακίνητο είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην εταιρεία ΑΒΑΞ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 29.05.2020 και λήξης την 28.05.2032.

Έτος Κατασκευής	2001
Έτος Κτήσης	2020
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 33.814 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	21.412,29 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

## XIII. Κτίριο γραφείων επί των οδών Μιχαλακοπούλου (αρ. 184) και Ραψάνης, Αθήνα Αττικής

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές επτάωρο κτίριο γραφείων και χώρων υπόγειας στάθμευσης. Έχει συνολικό εμβαδό 5.748,69 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 1.233,00 τ.μ. Το ακίνητο είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 24.06.2021 και λήξης την 31.12.2026 ενώ υπάρχει και μισθωτική σύμβαση για κεραία κινητής τηλεφωνίας με την εταιρεία Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες με ημερομηνία έναρξης την 22.05.2021 και λήξης την 21.05.2030.

Έτος Κατασκευής	2005
Έτος Κτήσης	2020
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 17.005 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.748,69 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

## XIV. Επαγγελματική αποθήκη στη Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος Αττικής

Το ακίνητο αφορά δώρο κτίριο αποθήκης με υπόγειο, συνολικού εμβαδού 11.633,51 τ.μ. το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 22.760,00 τ.μ. Το ακίνητο είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην εταιρεία SYNERGY IN SUPPLY δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 23.07.2020 και λήξης την 30.11.2029.

Έτος Κατασκευής	2019
Έτος Κτήσης	2021
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 8.781 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.633,51 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% επαγγελματική αποθήκη
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

#### XV. Κτίριο γραφείων επί των οδών Σωρού (αρ. 18-20) και Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά δύο τριώροφα κτίρια γραφείων και χώρων υπόγειας στάθμευσης. Έχει συνολικό εμβαδό 14.668,91τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 6.506,91 τ.μ. Το ακίνητο είναι μερικώς μισθωμένο στην εταιρεία FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2022 και λήξης την 31.12.2023.

Έτος Κατασκευής	2002
Έτος Κτήσης	2022
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 27.709 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	14.668,91 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	26,6%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

#### XVI. Επαγγελματική αποθήκη στη Θέση Ρουπάκι, Ασπρόπυργος Αττικής

Το ακίνητο αφορά τρία αυτόνομα κτίρια αποθηκών, συνολικού εμβαδού 32.092,91 τ.μ. τα οποία έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 78.650,50 τ.μ. Το ακίνητο είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην εταιρεία ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ δυνάμει τριών συμβάσεων μίσθωσης με ημερομηνίες 01.08.2019-31.07.2028, 10.09.2022-09.09.2028 και 01.10.2022-30.09.2028.

Έτος Κατασκευής	2019
Έτος Κτήσης	2022
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 27.649 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	32.092,91 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% επαγγελματική αποθήκη
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

#### XVII. Επαγγελματική αποθήκη στη Θέση Ρύκια, Ασπρόπυργος Αττικής

Το ακίνητο αφορά κτίριο αποθήκης με γραφειακούς χώρους, συνολικού εμβαδού 8.614,14 τ.μ. τα οποία έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 29.594,23 τ.μ. Το ακίνητο είναι εξ

ολοκλήρου μισθωμένο στην εταιρεία BMW ΕΛΛΑΣ Α.Ε δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2022 και λήξης την 31.12.2023.

Έτος Κατασκευής	2006
Έτος Κτήσης	2022
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 7.232 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	8.614,14 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% επαγγελματική αποθήκη
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

#### **XVIII. Κτίριο γραφείων επί της οδού Μιχαλακοπούλου (αρ. 80), Αθήνα Αττικής**

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές επταώροφο κτίριο γραφείων και χώρων υπογείου. Έχει συνολικό εμβαδό 14.956,93 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 2.004,68 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Το εστιατόριο του ισόγειου μαζί με θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία ΑΡΤΟΔΕΝΤΡΟ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.12.2022 και λήξης την 30.11.2028.
- ii. Ο γραφειακός χώρος του ισόγειου μαζί με θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένοι στην εταιρεία Freedom Finance Europe Ltd δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 17.01.2022 και λήξης την 16.01.2025.
- iii. Ο α΄ όροφος μαζί με θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία TP SERVGLOBAL LTD δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 20.11.2020 και λήξης την 19.11.2026.
- iv. Μέρος του β΄ ορόφου μαζί με θέσεις στάθμευσης και αποθήκη υπογείου είναι μισθωμένα στην εταιρεία HDI GLOBAL SE δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.09.2021 και λήξης την 31.08.2027.
- v. Μέρος του β΄ ορόφου μαζί με θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία NTT DATA BELGIQUE SRL δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 09.06.2023 και λήξης την 08.06.2026.
- vi. Ο γ΄ όροφος μαζί με θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία Wolt Τεχνολογίες ΕΛΛΑΣ Υπηρεσίες Παροχής Φαγητού Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.02.2022 και λήξης την 31.01.2025.
- vii. Ο δ΄ όροφος μαζί με θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 12.03.2021 και λήξης την 11.03.2030.

- viii. Οι όροφοι ε'-στ' μαζί με θέσεις στάθμευσης και αποθήκη υπογείου είναι μισθωμένα στην εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 09.04.2021 και λήξης την 08.04.2030.

Έτος Κατασκευής	1969
Έτος Κτήσης	2023
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 34.192 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	14.956,93 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	7
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

#### XIX. Υπό ανέγερση κτίριο επί των οδών Αμαρουσίου-Χαλανδρίου και Αττικής Οδού, Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά οικόπεδο συνολικού εμβαδού 2.703,13 τ.μ. επί του οποίου είναι σε εξέλιξη εργασίες ανέγερσης κτιρίου γραφείων. Το ακίνητο προήλθε από τη συνένωση δύο όμορων ιδιοκτησιών οι οποίες αποκτήθηκαν από την εταιρεία το 2021 και το 2022. Η αξία του κατά την 30.06.2023 ανερχόταν σε €8.531 χιλ. σύμφωνα με την Έκθεση εκτίμησης με ημερομηνία 07.07.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

#### XX. Επαγγελματική αποθήκη στη Θέση Ρύκια, Ασπρόπυργος Αττικής

Το ακίνητο αφορά δύο αυτόνομα κτίρια αποθηκών, ιδιοκτησίας της θυγατρικής «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε» , συνολικού εμβαδού 22.234,27 τ.μ. τα οποία έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 44.991,30<sup>27</sup> τ.μ. Το ακίνητο είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στους κατωτέρω μισθωτές:

- i. ΦΑΡΜΑΚΟΑΠΟΘΗΚΗ ΑΛΦΑ ΩΜΕΓΑ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.12.2022 και λήξης την 30.11.2031.
- ii. Μ&Μ MILITZER & MUNCH TRANSPORT & LOGISTICS SERVICES Α.Ε δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.12.2022 και λήξης την 30.11.2028.

Έτος Κατασκευής	2021
Έτος Κτήσης	2023
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 20.068 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	22.234,27 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% επαγγελματική αποθήκη
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

<sup>27</sup> Η συνολική επιφάνεια περιλαμβάνει και το εμβαδόν του όμορου οικοπέδου.



### 3.3.6 Εκτίμηση Αξίας του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 30.06.2023

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη, σύμφωνα με το Ν.2778/1999, ως ισχύει, να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων βασίζονται σε αποτιμήσεις Ανεξάρτητων Εκτιμητών.

Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, με βάση εκτιμήσεις που διενεργούνται από Ανεξάρτητους επαγγελματίες Εκτιμητές, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από το Βρετανικό Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) και συγκεκριμένα το εγχειρίδιο «RICS Valuation - Professional Standards», το οποίο συμβαδίζει με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Επίσης, λαμβάνονται υπόψη τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ειδικότερα το Δ.Π.Χ.Α. 13.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου κατά την 31.12.2021 και 31.12.2022 καθώς και κατά την 30.06.2023, προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που συντάχθηκαν από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2021, 31.12.2022 και 30.06.2023 αντίστοιχα και αφορούν το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της κατά τα αντίστοιχα χρονικά σημεία.

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

Στις εκθέσεις εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου που καταρτίστηκαν από την «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «Π. ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» με ημερομηνίες εκτίμησης τις 31.12.2021 και 31.12.2022 καθώς και την 30.06.2023, οι μελέτες εκτίμησης της αξίας των ακινήτων έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

Οι ανωτέρω εκθέσεις είναι συμβατές με την κείμενη ελληνική νομοθεσία αναφορικά με τη λειτουργία των ΑΕΕΑΠ και εναρμονισμένες με την International Valuation Standards Committee, το European Group of Valuers of Fixed Assets, τα IFRS (International Financial Reporting Standards), τα IVS 2005 και το IAS 40.

Στο σύνολο των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου πραγματοποιείται αυτοψία, από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, προκειμένου να διαπιστωθεί η κατάστασή τους, η εν γένει ανάπτυξη των περιοχών που βρίσκονται όσο και η πορεία τιμών της κτηματαγοράς. Σε περιπτώσεις ακινήτων/ χαρτοφυλακίων που αποτιμώνται κατ' εξακολούθηση, όπως αυτά της Εταιρείας, οι αυτοψίες είθισται να πραγματοποιούνται είτε ανά έτος είτε ανά δύο έτη, κατά την κρίση του εκτιμητή, αναλόγως των χαρακτηριστικών του ακινήτου και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται.

### Μέθοδοι Αποτίμησης Χαρτοφυλακίου

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1.425/19.7.2000 (ΦΕΚ 949/31.7.2000) για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των ΑΕΕΑΠ, είναι απαραίτητη η χρήση τουλάχιστον δυο εκ των ακόλουθων μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται:

- Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
- Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
- Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF)
- Μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική μέθοδος
- Μέθοδος των κερδών
- Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)
- Μέθοδος της αντιπαροχής

Της εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023 των Ανεξάρτητων Εκτιμητών έχουν χρησιμοποιηθεί, κατά περίπτωση, οι παρακάτω μέθοδοι:

- Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF)
- Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
- Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)
- Μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική μέθοδος

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των μεθόδων εκτίμησης της οποίες χρησιμοποιεί η Εταιρεία:

#### Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF)

Για τον προσδιορισμό της εύλογης/αγοραίας αξίας των ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών. Η συγκεκριμένη μέθοδος βασίζεται στη δημιουργία μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το υπό εκτίμηση ακίνητο εισοδήματος, η αίσθηση του εκτιμητή ως προς την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς καθώς και μία σειρά άλλων παραμέτρων.

Η καθαρή χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα (σε τρέχουσες τιμές) του ακινήτου προεξοφλείται βάσει της συντελεστή προεξόφλησης που αντικατοπτρίζει την απόδοση στην οποία στοχεύει ο επενδυτής.

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος χρησιμοποιείται ως μέρος της μεθόδου προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών για τον υπολογισμό της αξίας του εκάστοτε ακινήτου στο διηνεκές, δηλαδή μετά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου.

Το άθροισμα των επί μέρους προεξοφλημένων αξιών, ήτοι των καθαρών χρηματοροών και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη της περιόδου εκμετάλλευσης, αποτελεί την εύλογη/αγοραία αξία των ακινήτων για τη δεδομένη χρονική στιγμή.

#### Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Σύμφωνα με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων, ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή

συγκριτικών στοιχείων συναλλαγών που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Πιο συγκεκριμένα, με βάση στοιχεία όπως η τοποθεσία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, το πολεοδομικό καθεστώς που το διέπει καθώς και τη χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, υιοθετούνται οι κατάλληλες τιμές μονάδας και προσδιορίζεται η εύλογη/αγοραία αξία του ακινήτου.

#### Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)

Η μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης προσδιορίζει την αγοραία αξία του εδάφους και στη συνέχεια υπολογίζεται η αξία για την κατασκευή των κτισμάτων ως νέων. Στη συνέχεια και αναλόγως της κατάστασης συντηρήσεως, της παλαιότητας και της τεχνολογικής και τεχνικής απαξίωσης που παρουσιάζουν τα κτίσματα εφαρμόζεται συντελεστής απόσβεσης με βάση τον οποίο απομειώνεται η αξία κατασκευής των κτισμάτων ως νέων. Ο συντελεστής αυτός ονομάζεται συντελεστής αποσβέσεως των κτισμάτων και εκφράζει τη τεχνολογική και τεχνική απαξίωση των κτισμάτων. Οι δύο αξίες, αναπόσβεστη αξία γης και αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η εύλογη/αγοραία αξία του ακινήτου.

#### Μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική μέθοδος

Η υπολειμματική μέθοδος χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου μέσω της δυναμικής που διαθέτει για περαιτέρω αξιοποίηση μέσω της ανάπτυξης, της ανάπλασης ή της ανακατασκευής.

Με την υπολειμματική μέθοδο υπολογίζεται το ποσό που θα ήταν εύλογο να διαθέσει ένας επενδυτής / χρήστης για την αγορά στην παρούσα χρονική στιγμή ενός ακινήτου, προκειμένου, μετά την τοποθέτηση του κατάλληλου κεφαλαίου και την αξιοποίηση αυτού κατά το βέλτιστο τρόπο, να του αποδώσει το μέγιστο οικονομικό όφελος σε περίπτωση πώλησης, χρήσης ή επένδυσης. Η μέθοδος αυτή είτε εφαρμόζεται σε ακίνητα προς αξιοποίηση (οικόπεδα), είτε σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν την ορθολογικότερη αξιοποίηση στην υφιστάμενη χρήση τους και θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν - ανακαινιστούν.

### **Μεθοδολογία Εκτιμήσεων και Βάση Αξίας**

Η εκπόνηση των εκθέσεων εκτίμησης για το Χαρτοφυλάκιο πραγματοποιήθηκε από τις εταιρείες ΑΞΙΕΣ Α.Ε. και Π. ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. με ημερομηνίες εκτίμησης τις 31.12.2021, 31.12.2022 και 30.06.2023.

Για την εκτίμηση της πλειοψηφίας των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και των θυγατρικών της κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες χρησιμοποιήθηκαν η μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) και η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων. Καθώς η φύση του Χαρτοφυλακίου ακινήτων της ΑΕΕΑΠ έχει αμιγώς επενδυτικό προσανατολισμό, βαρύνουσα σημασία αποδίδεται στη μέθοδο προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών. Αντίστοιχα η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων χρησιμοποιείται προκειμένου να υπάρχει προσέγγιση και επί των τιμών πώλησης που μπορούν να επιτυγχάνουν τα συγκεκριμένα ακίνητα με βάση τα ισχύοντα στις κατά τόπους κτηματαγορές.

Οι δύο μέθοδοι σταθμίζονται προκειμένου να απορροφηθούν οι οποιοσδήποτε αποκλίσεις που παρουσιάζει η αγορά μεταξύ τιμών πώλησης, τιμών μίσθωσης και τεκμαιρόμενων

αποδόσεων. Μόνο όταν δεν μπορούν να συγκεντρωθούν πληροφορίες για την πραγματοποίηση μιας εκ των δύο προαναφερθεισών μεθόδων, τότε αναγκαστικά η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιείται.

Στις εκθέσεις των Ανεξάρτητων Εκτιμητών για την εκτίμηση της αξίας του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της κατά την 31.12.2021, την 31.12.2022 και την 30.06.2023 εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι, ανά κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων για τις παρουσιαζόμενες στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιόδους:

Ημερομηνία Εκτίμησης 30.06.2023	
Χρήση	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Γραφεία	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Μικτής Χρήσης	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Εμπορικές Αποθήκες	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Λοιπά (α)*	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης 100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Λοιπά (β)*	20% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Λοιπά (γ)*	80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Λοιπά (δ)*	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023.

\* Η κατηγορία «Λοιπά (α)» αφορά τα Πρατήρια Υγρών Καυσίμων, η «Λοιπά (β)» τον Σταθμό Αυτοκινήτων, η «Λοιπά (γ)» τα Κτίρια υπό Ανέγερση και η «Λοιπά (δ)» τα Οικόπεδα.

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2022	
Χρήση	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Γραφεία	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Μικτής Χρήσης	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Εμπορικές Αποθήκες	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Λοιπά (α)*	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης 100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2022	
Λοιπά (β)*	20% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Λοιπά (γ)*	80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022.

\* Η κατηγορία «Λοιπά (α)» αφορά τα Πρατήρια Υγρών Καυσίμων και η «Λοιπά (β)» τον Σταθμό Αυτοκινήτων και η «Λοιπά (γ)» τα Οικόπεδα. Στα «Λοιπά (γ)» για τα ακίνητα με εύλογη αξία €6.220.000 χρησιμοποιείται ο συνδυασμός των δύο μεθόδων υπολειμματικής αξίας και συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ενώ για οικόπεδα εύλογης αξίας €11.000 χρησιμοποιείται αποκλειστικά η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2021	
Χρήση	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Γραφεία	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Μικτής Χρήσης	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Εμπορικές Αποθήκες	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Λοιπά (α)*	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης
Λοιπά (β)*	20% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Λοιπά (γ)*	80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022.

\* Η κατηγορία «Λοιπά (α)» αφορά τα Πρατήρια Υγρών Καυσίμων, η «Λοιπά (β)» τον Σταθμό Αυτοκινήτων και η «Λοιπά (γ)» τα Οικόπεδα. Στα «Λοιπά (γ)» για τα ακίνητα με εύλογη αξία €4.361.000 χρησιμοποιείται ο συνδυασμός των δύο μεθόδων DCF και συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ενώ για οικόπεδα εύλογης αξίας €30.500 χρησιμοποιείται αποκλειστικά η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Τυχόν αναθεωρήσεις στους εκάστοτε συντελεστές βαρύτητας/στάθμισης επί των μεθόδων εκτίμησης, εφαρμόζονται με σκοπό το βέλτιστο προσδιορισμό της εύλογης αξίας υπό τις περιστάσεις που περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 13, παρ. 65, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης.

Βάσει των εκθέσεων εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, η συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων του Ομίλου και το σύνολο των διαθεσίμων κατά τις 31.12.2021, 31.12.2022 και 30.06.2023 ως ακολούθως:

<b>Συνολική Αξία Επενδύσεων και Διαθεσίμων</b>			
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2023</b>
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα <sup>1</sup>	324.930	392.350	419.160
% Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού	<b>91,5%</b>	<b>91,1%</b>	<b>92,6%</b>
Σύνολο Διαθεσίμων <sup>2</sup>	23.897	26.637	22.487
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	<b>6,7%</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,0%</b>
<b>Σύνολο Επενδύσεων και Διαθεσίμων</b>	<b>348.827</b>	<b>418.987</b>	<b>441.647</b>

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022 και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023.

<sup>1</sup> Προκύπτει από το άθροισμα των κονδυλίων Επενδύσεις σε ακίνητα και Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση όπως εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου

<sup>2</sup> Προκύπτει από το άθροισμα των κονδυλίων Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και Δεσμευμένες καταθέσεις όπως εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει, ότι οι Εκθέσεις Εκτίμησης, οι οποίες έχουν συνταχθεί 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), όπως ισχύουν.

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων του Ομίλου που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές και στις αξίες των ακινήτων που παρατίθενται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις καθώς και τις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι από την ημερομηνία των εκθέσεων εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου που παρατίθενται στο Ενημερωτικό Δελτίο, ήτοι 30.06.2023, δεν έχουν επέλθει σημαντικές αλλαγές στην Εκτιμηθείσα Αξία μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανά κατηγορία χρήσης κατά την 30.06.2023 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Χρήση	Εύλογη αξία <i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο μίσθωμα <i>(ποσά σε €)</i>	Αναπροσαρμογή εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος	Προεξοφλητικό επιτόκιο <sup>(1)</sup>	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη <sup>(2)</sup>
Καταστήματα	53.677	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 297.491	2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK & στη συνέχεια 2,50% έως 3,00%	7,50% - 10,50%	5,75% - 8,50%
Γραφεία	234.157	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.445.579	2 έτη 3,00% έως 5,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,50%	8,00% - 11,00%	6,00% - 9,00%
Μικτής Χρήσης	36.160	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 220.872	2 έτη 3,00% έως 4,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,00% έως 3,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	9,00% - 9,75%	7,00% - 7,75%

Χρήση	Εύλογη αξία (ποσά σε € χιλ.)	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο μίσθωμα (ποσά σε €)	Αναπροσαρμογή εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος	Προεξοφλητικό επιτόκιο <sup>(1)</sup>	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη <sup>(2)</sup>
Αποθήκες	80.298	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 485.763	ΔTK+1,00%	9,25% - 10,50%	7,25% - 8,50%
Λοιπά (α)*	379	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 2.318	ΔTK+1,00%	10,00%	8,00%
	31	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-	-
Λοιπά (β)*	3.410	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 24.648	ΔTK+1,00%	10,75%	8,75%
Λοιπά (γ)*	11.038	80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας & 20% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 176.997	5 έτη 3,50% έως 5,00% & στη συνέχεια 3,00% και ΔTK+1,00%	9,25%	6,25% - 7,25%
Λοιπά (δ)*	10	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>419.160</b>					

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023.

\* Η κατηγορία «Λοιπά (α)» αφορά τα Πρατήρια Υγρών Καυσίμων, η «Λοιπά (β)» το Σταθμό Αυτοκινήτων, η «Λοιπά (γ)» τα Κτίρια υπό Ανέγερση και η «Λοιπά (δ)» τα Οικόπεδα.

(1) Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium). Χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των μελλοντικών εσόδων κατά τη χρησιμοποίηση της μεθόδου προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) που θα παραχθούν από το ακίνητο ώστε να καθοριστεί η παρούσα αξία για τον χρονικό ορίζοντα της επένδυσης. Ενωματώνει ρίσκα που σχετίζονται με την επένδυση, όπως η φερεγγυότητα του μισθωτή και η δομή του μισθωτηρίου.

(2) Ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη είναι ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόζεται για την κεφαλαιοποίηση του μισθώματος στη λήξη της επένδυσης. Για τον καθορισμό του λαμβάνεται η διάρκεια της επένδυσης, η απαξίωση του ακινήτου και τυχόν έξοδα ανακαίνισης που θα απαιτηθούν, οι προβλέψεις της αγοράς για τη χρονική περίοδο της πώλησης, η συσχέτιση του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου σε σχέση με το καταβαλλόμενο μίσθωμα, καθώς και άλλες σχετικές παράμετροι.

Αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανά κατηγορία χρήσης κατά την 31.12.2022 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Χρήση	Εύλογη αξία (ποσά σε € χιλ.)	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο μίσθωμα (ποσά σε €)	Αναπροσαρμογή εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος	Προεξοφλητικό επιτόκιο <sup>(1)</sup>	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη <sup>(2)</sup>
Καταστήματα	53.755	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 305.628	2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK έως ΔTK+1,00%	7,5% - 10,5%	5,75% - 8,5%
Γραφεία	233.943	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.448.121	2 έτη 3,00% έως 5,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00%	8% - 11%	6% - 9%

Χρήση	Εύλογη αξία (ποσά σε € χιλ.)	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο μίσθωμα (ποσά σε €)	Αναπροσαρμογή εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος	Προεξοφλητικό επιτόκιο <sup>(1)</sup>	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη <sup>(2)</sup>
Μικτής Χρήσης	35.549	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 220.265	2 έτη 3,00% έως 4,00% & ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00%	9% - 9,75%	7% - 7,75%
Αποθήκες	58.606	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 358.538	ΔTK+1,00%	9,25% - 10,75%	7,25% - 8,5%
Λουτά (α)*	885	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 5.930	ΔTK+1,00%	10% - 10,25%	8% - 8,25%
	31	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-	-
Λουτά (β)*	3.350	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 23.286	ΔTK+1,00%	10,75% - 10,75%	8,75% - 8,75%
Λουτά (γ)*	6.220	80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας & 20% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 69.397	5 έτη 5,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00%	9% - 9%	6,25% - 7,25%
	11	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>392.350</b>					

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2022.

\* Η κατηγορία «Λουτά (α)» αφορά τα Πρατήρια Υγρών Καυσίμων, η «Λουτά (β)» το Σταθμό Αυτοκινήτων και η «Λουτά (γ)» τα Οικόπεδα.

(1) Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium). Χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των μελλοντικών εσόδων κατά τη χρησιμοποίηση της μεθόδου προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) που θα παραχθούν από το ακίνητο ώστε να καθοριστεί η παρούσα αξία για τον χρονικό ορίζοντα της επένδυσης. Ενσωματώνει ρίσκα που σχετίζονται με την επένδυση, όπως η φερεγγυότητα του μισθωτή και η δομή του μισθωτηρίου.

(2) Ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη είναι ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόζεται για την κεφαλαιοποίηση του μισθώματος στη λήξη της επένδυσης. Για τον καθορισμό του λαμβάνεται η διάρκεια της επένδυσης, η απαξίωση του ακινήτου και τυχόν έξοδα ανακαίνισης που θα απαιτηθούν, οι προβλέψεις της αγοράς για τη χρονική περίοδο της πώλησης, η συσχέτιση του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου σε σχέση με το καταβαλλόμενο μίσθωμα, καθώς και άλλες σχετικές παράμετροι.

Αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανά κατηγορία χρήσης κατά την 31.12.2021 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Χρήση	Εύλογη αξία (ποσά σε € χιλ.)	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα (ποσά σε €)	Αναπροσαρμογή εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος	Προεξοφλητικό επιτόκιο <sup>(1)</sup>	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη <sup>(2)</sup>
Καταστήματα	54.666	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 324.058	5 έτη ΔΚΤ έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK έως ΔTK+1,50%	7,75% - 10,75%	5,75% - 8,50%
Γραφεία	192.730	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.174.022	5 έτη ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+0,50% έως 2,00%	7,75% - 10,50%	6,00% - 9,00%



Χρήση	Εύλογη αξία (ποσά σε € χιλ.)	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα (ποσά σε €)	Αναπροσαρμογή εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος	Προεξοφλητικό επιτόκιο <sup>(1)</sup>	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη <sup>(2)</sup>
Μικτής Χρήσης	37.026	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 234.870	5 έτη ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK έως ΔTK+2,00%	8,50% - 9,75%	7,00% - 8,00%
Αποθήκες	32.004	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 202.051	ΔTK+1,00%	9,50% - 10,75%	7,50% - 8,75%
Λουπά (α)*	917	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 5.918	ΔTK+1,00%	9,75% - 12,25%	7,75% - 10,25%
Λουπά (β)*	3.195	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 21.485	ΔTK+1,00%	10,50%	8,75%
Λουπά (γ)*	4.361	80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας & 20% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-		5,50% - 8,25%	6,25% - 7,50%
	31	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-		-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>324.930</b>					

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2021.

\* Η κατηγορία «Λουπά (α)» αφορά στα Πρατήρια Υγρών Καυσίμων, η «Λουπά (β)» στο Σταθμό Αυτοκινήτων και η «Λουπά (γ)» στα Οικόπεδα με κτίσματα

(1) Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium). Χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των μελλοντικών εσόδων κατά τη χρησιμοποίηση της μεθόδου προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) που θα παραχθούν από το ακίνητο ώστε να καθοριστεί η παρούσα αξία για τον χρονικό ορίζοντα της επένδυσης. Ενσωματώνει ρίσκα που σχετίζονται με την επένδυση, όπως η φερεγγυότητα του μισθωτή και η δομή του μισθωτηρίου.

(2) Ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη είναι ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόζεται για την κεφαλαιοποίηση του μισθώματος στη λήξη της επένδυσης. Για τον καθορισμό του λαμβάνεται η διάρκεια της επένδυσης, η απαξίωση του ακινήτου και τυχόν έξοδα ανακαίνισης που θα απαιτηθούν, οι προβλέψεις της αγοράς για τη χρονική περίοδο της πώλησης, η συσχέτιση του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου σε σχέση με το καταβαλλόμενο μίσθωμα, καθώς και άλλες σχετικές παράμετροι.

Στη μέθοδο προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) χρησιμοποιήθηκε ως παραδοχή για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά κενά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης), το διάστημα από 1 έως 6 μήνες.

Εάν κατά την 30.06.2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €12.028 χιλ. χαμηλότερη ή €12.595 χιλ. υψηλότερη αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30.06.2023, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €13.888 χιλ. χαμηλότερη ή €16.131 χιλ. υψηλότερη αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για το 2021 ανήλθαν σε €16.935 χιλ. και για το 2022 σε €26.020 χιλ. ενώ για την περίοδο 01.01-30.06.2023 έφτασαν τα €9.751 χιλ. Αναλυτικότερα, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για κάθε ακίνητο του Ομίλου:

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		01.01.-	01.01.-	01.01.-
		31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
		(ποσά σε € χιλ.)	(ποσά σε € χιλ.)	(ποσά σε € χιλ.)
1	Ιάσωνος 66-70 & Κ. Καρτάλη, Βόλος, Ν. Μαγνησίας <sup>(1)</sup>	(20)	(69)	73
2	Λ.Συγγρού 87, Αθήνα, Ν. Αττικής	(531)	225	331
3	Κολοκοτρώνη 13 & Ρ. Φεραίου, Πάτρα, Ν. Αχαΐας	(348)	(184)	(36)
4	25 <sup>ης</sup> Αυγούστου 62 & Κορωναίου, Ηράκλειο Κρήτης, Ν. Ηρακλείου	100	31	76
5	Κατούνη 12-14 & Μητροπόλεως 1, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	(524)	5	(15)
6	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας	(1)	(68)	0
7	Αθηνών 11 & Χέυδεν, θέση Αλυκή, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας	(1)	29	2
8	Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, θέση Γλάρος του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμος Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων	(8)	38	-
9	Πέτρου Ράλλη 457, Νίκαια, Ν. Αττικής	24	40	-
10	Αγ. Κωνσταντίνου 40, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι, Ν. Αττικής	46	155	60
11	Γ. Παπανδρέου & Εθν. Αντιστάσεως, Κομοτηνή, Ν. Ροδόπης	122	459	155
12	Λ.Κηφισίας 168 & Σοφοκλέους, Μαρούσι, Ν. Αττικής	762	431	438
13	Φαλάνθου 1-3 & Σολωμού 34-36, Περιστερί, Ν. Αττικής	3	0	-
14	Λ.Κηφισίας 269 & Μητροπολίτου Ιακώβου, Κηφισιά, Ν. Αττικής	52	(225)	(19)
15	Πατησίων 207 & Σκαλιστήρη, Αθήνα, Ν. Αττικής	(107)	(104)	(57)
16	Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, Αθήνα, Ν. Αττικής	519	449	184
17	Κασσαβέτη 9, Κηφισιά, Ν. Αττικής	116	222	6
18	Ανδρέα Παπανδρέου 28, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	38	0	-
19	Τσιμισκή 64, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	280	163	(48)
20	Αγίου Ανδρέα 3, Αγ. Παρασκευή, Ν. Αττικής	(37)	306	-
21	Λ.Αλίμου 36-38-40 & Ιονίου 9, Άλιμος, Ν. Αττικής	72	415	1
22	Αγίου Κωνσταντίνου 49, Μαρούσι, Ν. Αττικής	1.293	286	208
23	Σκαλίδη 53 & Μανουσογιαννάκηδων, Χανιά Κρήτης, Ν. Χανίων	193	0	-
24	Ερμού 16 και 18, Αθήνα, Ν. Αττικής	318	274	125
25	Μεσογείων 515, Αγία Παρασκευή, Ν. Αττικής	450	634	133
26	Μεσογείων 109-111, Αθήνα, Ν. Αττικής	97	-	-
27	Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής	285	349	37
28	Κηφισίας 278, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	135	-	-
29	Κηφισίας 194, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	228	138	-
30	Παναγίτσας 6, Κηφισιά, Ν. Αττικής	17	73	(9)
31	Βαλαωρίτου 4 & Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής	433	570	138
32	Γραβιάς 4, Μαρούσι, Ν. Αττικής	770	711	181
33	Γραβιάς 4 & Γρανικού, Μαρούσι, Ν. Αττικής	1.024	143	154
34	Γραβιάς 3 & Γρανικού, Μαρούσι, Ν. Αττικής	1.063	164	145
35	Πατρόκλου 6 & Γκύζη, Μαρούσι, Ν. Αττικής	291	1.030	166
36	Προποντίδος 2 & Αττικής οδού, Βριλήσσια, Ν. Αττικής	369	88	55
37	Λ.Βουλιαγμένης 23 & Τζαβέλλα, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	116	40	4

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		01.01.-	01.01.-	01.01.-
		31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
		(ποσά σε € χιλ.)	(ποσά σε € χιλ.)	(ποσά σε € χιλ.)
38	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	283	553	106
39	Γρ. Λαμπράκη 19 & Λ. Δημάρχου Αγγέλου Μεταξα, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	313	466	26
40	Γρ. Λαμπράκη 16 & Λ. Δημάρχου Αγγέλου Μεταξα, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	145	336	50
41	Λ.Κηφισίας 49 & Ζηρίδη, Μαρούσι, Ν. Αττικής	419	73	75
42	Παναγίτσας 6, Κηφισιά, Ν. Αττικής	32	32	8
43	Λ.Βασιλίσσης Σοφίας 94 & Κερασούντος 1, Αθήνα, Ν. Αττικής	1.605	855	392
44	Αγίου Κωνσταντίνου 47, Μαρούσι, Ν. Αττικής	596	216	(60)
45	Τάκη Καβαλιεράτου 7, Κηφισιά, Ν. Αττικής	730	463	115
46	Κρήτης 2 & Γραβιάς 12, Αργυρούπολη, Ν. Αττικής	24	93	(8)
47	Θέση Μαγούλα, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	112	172	145
48	Αγ. Κωνσταντίνου 57, Μαρούσι, Ν. Αττικής	304	114	(73)
49	Αμαρουσίου Χαλανδρίου 29, Μαρούσι, Ν. Αττικής	97	623	244
50	Αμαρουσίου Χαλανδρίου 16, Μαρούσι, Ν. Αττικής	381	4.726	852
51	Μιχαλακοπούλου 80, Αθήνα, Ν. Αττικής	2.099	1.884	(35)
52	Σωτήρος Διός 29 & Πραξιτέλους, Πειραιάς, Ν. Αττικής	41	39	-
53	Μιχαλακοπούλου 184 & Ραψάνης, Αθήνα, Ν. Αττικής	(101)	1	(85)
54	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	479	1.149	192
55	Χειμάρρας 9 & Αμαρουσίου Χαλανδρίου, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	726	-
56	Θέση Ρουπάκι, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	1.248	5.064	630
57	Θέση Ρουπάκι, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	208	626	130
58	Σωρού 18-20 & Αμαρουσίου Χαλανδρίου, Μαρούσι, Ν. Αττικής	-	278	(210)
59	Θέση Σχοινέζα, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	-	242	195
60	Θέση Ρύκια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	-	85	226
61	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγκιάλου, Ν. Μαγνησίας	(1)	(1)	-
62	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Θέση Ράμνα, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας	(1)	0	-
63	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσ/νίκης, 275ο χλμ., Θέση Κονταρόλακας, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας	(3)	(2)	(1)
64	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής <sup>(3)</sup>	-	29	-
65	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής <sup>(3)</sup>	-	124	-
66	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής <sup>(3)</sup>	-	144	-
67	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής <sup>(3)</sup>	-	-	23
68	Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Αττική Οδός, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	285	94	-
69	Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Αττική Οδός, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	-	1.251
70	Θέση Ρύκια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	-	-	3.075
<b>Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες</b>		<b>16.934,5</b>	<b>26.020,0</b>	<b>9.750,5</b>

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

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

<sup>(1)</sup> Το υπ' αριθμόν 1 ακίνητο πουλήθηκε την 12.12.2023

<sup>(2)</sup> Τα υπ' αριθμ. 55 και 68 ακίνητα, εντός του α' εξαμήνου 2023 ενοποιήθηκαν στο υπ' αριθμόν 69 ενιαίο οικόπεδο στο οποίο η εταιρεία αναπτύσσει κτίριο γραφείων

<sup>(3)</sup> Τα υπ' αριθμ. 64, 65, 66 οικόπεδα, εντός του α' εξαμήνου 2023 ενοποιήθηκαν στο υπ' αριθμόν 67 ενιαίο οικόπεδο στο οποίο η εταιρεία αναπτύσσει εμπορική αποθήκη

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους €16.935 χιλ. για τη χρήση 2021 οφείλονται κυρίως στη μείωση των συντελεστών κεφαλαιοποίησης (cap rates) και κατ' επέκταση των συντελεστών προεξόφλησης (discount rates) εξαιτίας της βελτίωσης του οικονομικού κλίματος και της κτηματαγοράς, διότι σταδιακά ξεπεράστηκε η αβεβαιότητα που είχε δημιουργηθεί από την πανδημία. Η βελτίωση αυτή έφερε αυξήσεις στα προσδοκώμενα αγοραία μισθώματα (ERV). Επιπλέον, εντός του 2021, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες μισθώσεις κενών χώρων, με σημαντικότερη αυτή του κτηρίου στην οδό Μιχαλακοπούλου 80, το οποίο συνεισφέρει σημαντικά στα συνολικά έσοδα εξαιτίας του μεγέθους του.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους €26.020 χιλ. για τη χρήση 2022 προέρχονται κυρίως από τις πληθωριστικές τάσεις τόσο στα αγοραία μισθώματα, όσο και στις αναπροσαρμογές των υφιστάμενων συμβάσεων, αλλά και από τις υπεραξίες που προέκυψαν από τις αγορές νέων ακινήτων. Η συμβολή των συντελεστών κεφαλαιοποίησης (cap rates) κατά το δεύτερο εξάμηνο του έτους υπήρξε σημαντικά μικρότερη λόγω σταθεροποίησης τους για τα περισσότερα ακίνητα του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, η Εταιρεία εντατικοποίησε τις κεφαλαιακές δαπάνες για αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων, προσβλέποντας στη συνέχιση του ρυθμού αύξησης των ενοικίων και για το 2023.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους €9.751 χιλ. το α' εξάμηνο του 2023 οφείλονται κυρίως στις σημαντικές αναπροσαρμογές μισθωμάτων εξαιτίας του υψηλού πληθωρισμού, τη σύναψη νέων μισθώσεων για κενούς χώρους, τις υπεραξίες από τις νέες επενδύσεις σε αποθηκευτικούς χώρους, τις αναβαθμίσεις υφιστάμενων ακινήτων μέσω ανακαινίσεων και την ανάπτυξη κτιρίου γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

Μη λαμβανομένων υπόψη των κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, τα κέρδη προ τόκων φόρων και αποσβέσεων θα ανέρχονταν σε κέρδη ύψους €12.581 χιλ. για τη χρήση 2021, κέρδη ύψους €15.102 χιλ. για τη χρήση 2022 και κέρδη ύψους €8.525 χιλ. για την περίοδο 01.01-30.06.2023.

Τα κέρδη προ φόρων ανέρχονται σε κέρδη ύψους 23.356 χιλ. για τη χρήση 2021, σε κέρδη ύψους 34.512 χιλ. για τη χρήση 2022 και σε κέρδη ύψους 12.032 χιλ. για την περίοδο 01.01-30.06.2023.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- i) Οι εκθέσεις αποτίμησης με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2021, 31.12.2022 και 30.06.2023 έχουν συνταχθεί από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές.
- ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις των Ανεξάρτητων Εκτιμητών.
- iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:
  - α) ως προς την Εκτιμηθείσα Αξία και την αναλυτική παρουσίαση του Χαρτοφυλακίου, στις καταστάσεις επενδύσεων της 31.12.2021, 31.12.2022 και 30.06.2023, (η τελευταία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.11 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

- β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα του Ομίλου, στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες είναι έγγραφο μέσω παραπομπής (βλ. ενότητα 3.11.2 «Έγγραφα Μέσω Παραπομπής»).
- γ) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά την 30.06.2023 σχετικά με τα ακίνητα του Ομίλου, στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες είναι έγγραφο μέσω παραπομπής (βλ. ενότητα 3.11.2 «Έγγραφα Μέσω Παραπομπής»).

Η Εταιρεία βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί πιστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί κατά την αναπαραγωγή των Εκθέσεων Εκτίμησης στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

### 3.3.7 Κατάσταση Επενδύσεων

Η αξία των επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ αποτιμάται στο τέλος κάθε εξαμήνου περιόδου και στο τέλος κάθε χρήσης και η σχετική κατάσταση επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο.

Οι καταστάσεις επενδύσεων που έχει δημοσιεύσει η Εταιρεία σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, είναι αναρτημένες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://trastor.gr/investors/financial-information/>).

### 3.3.8 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρείας, 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 που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια.

Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, τα επίπεδα ηχορύπανσης, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, την απόρριψη αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων) και τη λήψη τυχόν διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης) δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιαστική άποψη με τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια Αρχή, και δεν γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιαστικού μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία

αποτελούν μέρος του Χαρτοφυλακίου της. Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

Κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων, η Εταιρεία πραγματοποιεί ενδελεχή νομικό και τεχνικό έλεγχο αυτών, στους οποίους περιλαμβάνονται και στοιχεία που άπτονται χωροταξικών & περιβαλλοντικών θεμάτων (πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ακινήτου, βεβαιώσεις μη ύπαρξης αυθαιρεσιών κ.ά.).

Σχετικά με τους περιβαλλοντικούς νόμους που ισχύουν για τα πρατήρια υγρών καυσίμων, η τήρηση των προβλεπόμενων από την κείμενη νομοθεσία περιβαλλοντικών διατάξεων αποτελεί συμβατική υποχρέωση των συγκεκριμένων μισθωτών οι οποίοι ελέγχονται από τις αρμόδιες Αρχές με σειρά αυστηρών ελέγχων καθ' όλη τη διάρκεια λειτουργίας κάθε πρατηρίου. Κατά την αποχώρηση τους από κάθε μίσθιο οφείλουν να εκπονήσουν μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων επί του υπεδάφους και να προβούν σε κάθε απαιτούμενη ενέργεια για την απορρύπανση του, εφόσον αυτό απαιτηθεί.

### **3.3.9 Ασφαλιστική Πολιτική**

Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων της Εταιρείας, η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.2778/1999, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε και ενότητα 3.10.3 «Λοιπές Συμβάσεις».

### **3.3.10 Εγγυήσεις και Εμπράγματα Βάρη**

Επί των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, υφίστανται τα εμπράγματα βάρη που αναφέρονται στην ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις».

Επιπλέον σημειώνεται ότι, επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών ιδιοκτησίας της ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ, που εκτείνονται σε δύο (2) κτίρια, ήτοι γραφειακοί χώροι, συμπεριλαμβανομένων αποθηκευτικών χώρων και υπόγειων χώρων στάθμευσης, συνολικής επιφάνειας 7.000 τ.μ. περίπου σε κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται επί των οδών Λ. Μεσογείων 109 και Ρούσσου 4 στον Δήμο Αθηναίων, υφίσταται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου προσημείωση υποθήκης ποσού €14.035.200 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, υπό την ιδιότητά της ως Εκπροσώπου Εξασφαλίσεων και ως αρχικού πιστωτή προς εξασφάλιση των απαιτήσεων που απορρέουν από την 18.10.2021 σύμβαση χορήγησης πίστωσης, στην οποία προσχώρησε η ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ και η οποία επίκειται να εξαλειφθεί, καθώς έχουν εξοφληθεί ολοσχερώς οι σχετικές ασφαλιζόμενες απαιτήσεις.

### 3.3.11 Επενδύσεις

#### Ολοκληρωμένες επενδύσεις μετά την 30.06.2023

- Την 28.07.2023 η Εταιρεία ανακοίνωσε στο Η.Δ.Τ., βάσει των από 13.01.2023 και 27.07.2023 αποφάσεων των αντίστοιχων έκτακτων γενικών συνελεύσεων της, την απόκτηση δύο (2) ακινήτων που ανήκαν στον όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς και ειδικότερα:
  - Ενός πολυώροφου κτιρίου συνολικής επιφάνειας 2.633 τ.μ. επί της οδού Κοραή 5 στην Αθήνα, από την εταιρεία με την επωνυμία «NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». ». Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €7.540 χιλ.<sup>28</sup>, το οποίο είναι εντός του επιτρεπτού εύρους που ορίζει ο νόμος ΑΕΑΑΠ, σε σχέση με την αντίστοιχη αποτίμηση από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές, και χρηματοδοτήθηκε από το ΜΟΔ (βλ. σχετικά την ενότητα 3.10.1 «Δανειακές Συμβάσεις»). Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο στην εταιρεία Resolute Hellas Μονοπρόσωπη Α.Ε.
- Ενός κτιρίου καταστημάτων - τριώροφη οικοδομή συνολικής επιφάνειας 5.440 τ.μ. επί των οδών Λέσβου και Αδριανείου στο Χαλάνδρι Αττικής, από την Τράπεζα Πειραιώς. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €11.200 χιλ.<sup>29</sup>, το οποίο είναι εντός του επιτρεπτού εύρους που ορίζει ο νόμος ΑΕΑΑΠ, σε σχέση με την αντίστοιχη αποτίμηση από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές, και χρηματοδοτήθηκε από το ΜΟΔ (βλ. σχετικά την ενότητα 3.10.1 «Δανειακές Συμβάσεις»). Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο στην εταιρεία Άλφα Βήτα Βασιλόπουλος Μονοπρόσωπη Α.Ε.
- Την 15.12.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε στο Η.Δ.Τ. την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «Κυνουρία Κτηματική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ως μόνο περιουσιακό στοιχείο γραφειακού χώρους που εκτείνονται σε δύο (2) κτίρια, συμπεριλαμβανομένων αποθηκευτικών χώρων και υπόγειων χώρων στάθμευσης, συνολικής επιφάνειας 7.000 τ.μ. περίπου σε κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται επί των οδών Λ. Μεσογείων 109 και Ρούσου 4 στον δήμο Αθηναίων. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της εταιρείας ισούται με την αξία της καθαρής της θέσης (NAV), κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής και ανήλθε σε €20,4 εκατ. Η αγορά χρηματοδοτήθηκε από το κοινό ομολογιακό δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με κάλυψη της ΤΡΑΠΕΖΑΣ EUROBANK Α.Ε. (βλ. ενότητα 3.10.1 «Δανειακές Συμβάσεις») και ταμειακά διαθέσιμα.

#### Επενδύσεις στο στάδιο της υλοποίησης κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου

- Την 26.04.2023, σε συνέχεια της από 16.12.2022 απόφασης του Διοικητικού της Συμβουλίου, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου αγοραπωλησίας μετοχών στο οποίο συμβάλλονται ως πωλητής ο μοναδικός μέτοχος της «ΣΟΛΩΝ

<sup>28</sup> Πλέον εξόδων απόκτησης ύψους €92,6 χιλ.

<sup>29</sup> Πλέον εξόδων απόκτησης ύψους €125,0 χιλ.

ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μη συνδεδεμένο μέρος με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 και ως αγοραστής η Εταιρεία, αλλά και η «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Συμφωνήθηκε η απόκτηση του 100% των μετοχών της τελευταίας, κατόπιν της πλήρωσης συμβατικά προβλεπομένων όρων και προϋποθέσεων. Η ανωτέρω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της τέσσερα (4) συνολικά αγροτεμάχια στη θέση «ΠΑΤΗΜΑ» της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου, τα οποία έχουν ενοποιηθεί εν τοις πράγμασι σε ένα ενιαίο οικόπεδο, συνολικής έκτασης 30.132,09 τ.μ. Μεταξύ των όρων περιλαμβάνεται και η ανέγερση κέντρου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ) επί των εν λόγω συνενωμένων αγροτεμαχίων, η ολοκλήρωση της οποίας θα γίνει με ευθύνη της «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Ως απώτατη ημερομηνία ολοκλήρωσης της αγοραπωλησίας των μετοχών αναφέρεται η 29.02.2024, κατά τους όρους του προσυμφώνου, που έχει συμφωνηθεί. Η αξία του ακινήτου έχει υπολογιστεί στις €20.030 χιλ. και το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της προς απόκτηση ανώνυμης εταιρείας θα ισούται με την αξία της καθαρής της θέσης (NAV), όπως αυτή θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους του προσυμφώνου<sup>30</sup>. Στο πλαίσιο του προσυμφώνου η Εταιρεία έχει καταβάλει προκαταβολή ποσού €6.775 χιλ. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με το εναπομείναν ποσό χρηματοδότησης παρατίθενται στην ενότητα 4.1.2. «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων».

- Την 02.08.2023, σε συνέχεια της από 16.12.2022 απόφασης του Διοικητικού της Συμβουλίου, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας δύο αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής, εκτάσεως 18.419 τ.μ. και 12.950 τ.μ., επί των οποίων θα ανεγερθούν δύο σύγχρονα κέντρα εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, επιφάνειας 10.981 τ.μ. και 4.545 τ.μ., αντίστοιχα. Η εν λόγω επένδυση θα ολοκληρωθεί με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αιρέσεων που προβλέπονται στο προσύμφωνο. Η αξία του ακινήτου έχει υπολογιστεί στις €13.350 χιλ. και το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της προς απόκτηση ανώνυμης εταιρείας θα ισούται με την αξία της καθαρής της θέσης (NAV), όπως αυτή θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους του προσυμφώνου<sup>31</sup>. Στο πλαίσιο του προσυμφώνου η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ποσού €3.000 χιλ., η οποία χρηματοδοτήθηκε από το ΜΟΔ. Σημειώνεται ότι για την εξόφληση του τιμήματος θα χρησιμοποιηθούν άλλα €5,0 εκατ. περίπου επίσης από το ΜΟΔ. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με το εναπομείναν ποσό χρηματοδότησης παρατίθενται στην ενότητα 4.1.2. «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων».
- Την 17.11.2023, η Ε.Γ.Σ. παραχώρησε ειδική άδεια στο Δ.Σ. της Εταιρείας, σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999 παρ. 4β, όπως ισχύει, ώστε η Εταιρεία να προχωρήσει στην απόκτηση μίας εμπορικής αποθήκης (logistics) που ανήκει σε εταιρεία του ομίλου της Μετόχου

<sup>30</sup> Το τίμημα έχει συμφωνηθεί στη βάση της επιφάνειας του ακινήτου σύμφωνα με την οικοδομική άδεια όπως αυτή έχει εκδοθεί. Το ακριβές τίμημα θα προσδιοριστεί με βάση την τελική επιφάνεια του ακινήτου κατόπιν υλοποίησης της οικοδομικής αδείας.

<sup>31</sup> Το τίμημα έχει συμφωνηθεί στη βάση της επιφάνειας του ακινήτου σύμφωνα με την οικοδομική άδεια όπως αυτή έχει εκδοθεί. Το ακριβές τίμημα θα προσδιοριστεί με βάση την τελική επιφάνεια του ακινήτου κατόπιν υλοποίησης της οικοδομικής αδείας.



πλειοψηφίας, ήτοι της Τράπεζα Πειραιώς, και πιο συγκεκριμένα, μίας τριώροφης ανώγειας οικοδομής, με υπόγειο ψυκτικών θαλάμων και αποθηκευτικών χώρων, η οποία έχει ανεγερθεί επί αγροτεμαχίου, ευρισκόμενου στη βιομηχανική ζώνη της Μάνδρας Αττικής, στη θέση «Ξεροπήγαδο», εκτάσεως (του αγροτεμαχίου) σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης 19.301 τ.μ., έναντι τιμήματος €7.020 χιλ. Η εν λόγω επένδυση θα ολοκληρωθεί με την υπογραφή της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης απόκτησης και θα χρηματοδοτηθεί από το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο.

- Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία ανέγερσης πενταώροφου κτιρίου γραφείων με τρία υπόγεια στο υπ' αριθμόν 514 οικοδομικό τετράγωνο του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής, στη θέση «Παράδεισος» και επί των οδών Αμαρουσίου-Χαλανδρίου (πρώην Κ. Βάρναλη), Λεωφόρου Σταυρού - Ελευσίνας και Χειμάρρας (περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στην ενότητα 3.3.5 Συνοπτική Περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2023, ακίνητο ΧΙΧ). Για τη συγκεκριμένη επένδυση έχει υπογραφεί σύμβαση έργου, βλ. ενότητα 3.10.2 «Συμβάσεις Έργου». Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τη χρηματοδότηση της εν λόγω επένδυσης παρατίθενται στην ενότητα 4.1.2. «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων».
- Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία αλλαγής εσωτερικών διαρρυθμίσεων, περιβάλλοντος χώρου και όψεων υφιστάμενου κτιρίου ευρισκόμενο στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, στη θέση «Σωρός - Λάκκα Κόπτου» στο υπ' αριθμ. 958 Ο.Τ. και επί των οδών Αμαρουσίου - Χαλανδρίου, Σωρού, εγκεκριμένου πεζόδρομου και δρόμου εγκεκριμένου (ανώνυμου), όπου στην οδό Σωρού φέρει τον αριθμό 18. Το ακίνητο θα μετατραπεί - αναβαθμιστεί σε «πράσινο» και αναμένεται να λάβει πιστοποίηση «BREEAM» και συγκεκριμένα κατάταξη κατ' ελάχιστο «Very Good»<sup>32</sup>. Η εκτιμώμενη διάρκεια του έργου ορίζεται σε εννέα (9) μήνες. Για τη συγκεκριμένη επένδυση έχει υπογραφεί σύμβαση έργου, βλ. ενότητα 3.10.2 «Συμβάσεις Έργου». Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τη χρηματοδότηση της εν λόγω επένδυσης παρατίθενται στην ενότητα 4.1.2. «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων».
- Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία ανέγερσης εμπορικής αποθήκης - κέντρου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ) στον Ασπρόπυργο Αττικής, σε οικοπέδο συνολικής εκτάσεως 21.046,40 τ.μ., ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκεται στη θέση «ΜΕΛΙΣΣΙΑ» Ασπροπύργου Αττικής. Το ακίνητο θα έχει συνολικό εμβαδό 8.496,06 τ.μ. Για τη συγκεκριμένη επένδυση έχει υπογραφεί σύμβαση έργου, βλ. ενότητα 3.10.2 «Συμβάσεις Έργου». Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τη χρηματοδότηση της εν λόγω επένδυσης παρατίθενται στην ενότητα 4.1.2. «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων».

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει, ότι η Εταιρεία ή οι θυγατρικές της δεν έχουν συνάψει νομικά δεσμευτική συμφωνία και δεν έχουν αναλάβει ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση τρεχουσών και μελλοντικών επενδύσεων, ήτοι ενσώματες ή ασώματες ακινητοποιήσεις, εξαγορές εταιρειών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές, πλην των ανωτέρω αναφερόμενων.

<sup>32</sup> Κατά το πρότυπο BREEAM, τα ακίνητα αξιολογούνται σε 9 κατηγορίες κριτηρίων και με βάση την τελική βαθμολογία απονέμεται η αντίστοιχη πιστοποίηση. Η «Very Good» αντιστοιχεί σε βαθμολογία 55%-70%.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας και με ελάχιστο όριο τα €10 εκατ. έχουν διενεργηθεί Προσυμφωνημένες Διαδικασίες από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 21.12.2023 έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών.

### **3.4 Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη**

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Σύμφωνα με τα άρθρα 11 και 12 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο. Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, τα διοικητικά, διαχειριστικά, εποπτικά όργανα και ανώτερα διοικητικά στελέχη είναι: τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η Επιτροπή Ελέγχου, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η Επενδυτική Επιτροπή, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και το ανώτατο διευθυντικό της στέλεχος, ήτοι ο Διευθύνων Σύμβουλος. Η επαγγελματική διεύθυνση των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας εμφανίζεται στον πίνακα της επόμενης ενότητας.

Η Εταιρεία διαθέτει Επιτροπή Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, η οποία μαζί με την Επενδυτική Επιτροπή και την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, αποτελούν επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Επίσης στην Εταιρεία υφίσταται Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία είναι στελεχωμένη από την Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου (Κατερίνα Μανιάτη), που είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και αντικειμενική κατά την άσκηση των καθηκόντων της και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία.

Η Εταιρεία διαθέτει επικαιροποιημένο Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 14 του Ν. 4706/2020. Η τελευταία αναθεώρηση πραγματοποιήθηκε την 17.11.2023. Περίληψη του κανονισμού λειτουργίας, καθώς και το κωδικοποιημένο καταστατικό της Εταιρείας, όπως ισχύουν, βρίσκονται αναρτημένα στον ιστότοπο της Εταιρείας: <https://trastor.gr/company/corporate-governance/internal-regulation/> και <https://trastor.gr/company/corporate-governance/articles-of-association/>

#### **3.4.1 Διοικητικό Συμβούλιο**

Το Διοικητικό Συμβούλιο, ασκεί τις αρμοδιότητές του σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που υιοθετεί η Εταιρεία, καθώς και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του την 15.07.2021 αποφάσισε να υιοθετήσει και η Εταιρεία να εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021, από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης

(ΕΣΕΔ) και πληροί τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου (άρθρο 17 Ν. 4706/2020 και της υπ' αριθμ. 2/905/03.03.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς). Ο ως άνω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://trastor.gr/company/corporate-governance/corporate-governance-code/>). Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) μέλη, εκλεγμένα από τη Γενική Συνέλευση για θητεία τεσσάρων (4) ετών, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους.

Με την από 17.11.2023 απόφαση της, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση εξέλεξε επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο με τετραετή θητεία, λήγουσα την 17.11.2027, και εκλέχθηκαν τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη αυτού σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4706/2020, όπως ισχύει.

Συνεπώς βάσει της από 17.11.2023 απόφασης του, το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από επτά (7) μέλη, εκ των οποίων ένα εκτελεστικό και έξι μη εκτελεστικά, στα οποία συμπεριλαμβάνονται τρία ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Στο Δ.Σ. της Εταιρείας μετέχει μία (1) γυναίκα, ήτοι ποσοστό που δεν υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του, στρογγυλοποιημένο στον προηγούμενο ακέραιο, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1β του Ν. 4706/2020.

Κατά τη συγκρότηση του Δ.Σ. σε σώμα την 17.11.2023, καθορίστηκε και η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 11 παρ. 2 του καταστατικού της Εταιρείας.

Ειδικότερα το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Λάμπρος Παπαδόπουλος του Γεωργίου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μιχαήλ Κασιάλου 4, Γερμασόγεια, Λεμεσός 4044, Κύπρος
Τάσος Καζίνος του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Χειμάρρας 5 – Μαρούσι
Ιωάννης Βογιατζής του Γεωργίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Suite 116, Fitzwilliam Hall, Fitzwilliam Place, D02 T292, Δουβλίνο 2, Ιρλανδία
Γεώργιος Κορμάς του Ιωάννη	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Κοραή 5, 105 64 Αθήνα
Jeremy Greenhalgh του John	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30 Tadema Road, Λονδίνο SW10 0PZ, Αγγλία
Σουζάνα Πογιατζή του Ιωάννη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Σοφούλη 2, Chanteclair House, 1096 Λευκωσία, Κύπρος
Δημήτριος Ραγιάς του Γεωργίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Κοραή 5, 105 64 Αθήνα

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρείας, σε περίπτωση κωλύματος, απουσίας ή αδυναμίας του Προέδρου του Δ.Σ., να συγκαλέσει Δ.Σ. ή να ασκήσει τα καθήκοντά του, τον αντικαθιστά στα καθήκοντα του ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. Σε περίπτωση που απουσιάζει ή κωλύεται την ίδια στιγμή και ο Αντιπρόεδρος, τότε τον αντικαθιστά μετά από απόφαση του Δ.Σ., ο Διευθύνων Σύμβουλος ή ένα μέλος του Δ.Σ. το οποίο μέλος ορίζεται από το Δ.Σ.

Τα ανεξάρτητα, μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τις προϋποθέσεις της ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, από την εκλογή τους και μέχρι σήμερα.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων στην από 25.09.2023 συνεδρίασή της επανεξέτασε και επιβεβαίωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του.

Επιπλέον, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, πληρούν τα κριτήρια καταλληλότητας που προβλέπονται στην πολιτική καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020, και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος αρ. 60/18.09.2020), εγκρίθηκε με την 15.07.2021 Απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://trastor.gr/company/corporate-governance/suitability-policy-for-bod-members>).

Σύντομα βιογραφικά σημειώματα των μελών του τρέχοντος Δ.Σ. της Εταιρείας βρίσκονται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/>).

### **3.4.2 Επενδυτική Επιτροπή**

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τα οποία θα πρέπει να διαθέτουν σημαντική και σχετική επαγγελματική εμπειρία σύμφωνα με την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με την από 3/894/23.10.2020 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής είναι απαραίτητως ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας ο οποίος ορίζεται και Πρόεδρος αυτής. Τα υπόλοιπα μέλη της Επιτροπής δύνανται να είναι μέλη του Δ.Σ., τυχόν άλλα στελέχη της Εταιρείας ή ακόμη και τρίτα πρόσωπα με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη και συνεδριάζει όποτε κρίνεται (από οποιαδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

Με την από 17.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ορίστηκαν τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, η σύνθεση της οποίας είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Τάσος Καζίνος του Γεωργίου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κορμάς του Ιωάννη	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
Ιωάννης Βογιατζής του Γεωργίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και τη λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση νέων και τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, τη σύναψη νέων και τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρείας καθώς και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων.

Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι τετραετής και συμπίπτει χρονικά με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Οι ισχύουσες σήμερα αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της.

### 3.4.3 Επιτροπή Ελέγχου

Με την από 17.11.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας αποφασίστηκε το είδος της Επιτροπής να συνεχίσει να αποτελεί Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου και να απαρτίζεται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα και στη συνέχεια. Με την από 17.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, εξελέγησαν τα παρακάτω πρόσωπα ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου και με την από 17.11.2023 απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε η Πρόεδρος αυτής, όπως παρατίθεται στον κατωτέρω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στην Εταιρεία
Σουζάνα Πογιατζή του Ιωάννη	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
Λάμπρος Παπαδόπουλος του Γεωργίου	Μέλος	Ανεξάρτητος Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος του Δ.Σ.
Ιωάννης Βογιατζής του Γεωργίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, ήτοι δύο μέλη της, η Πρόεδρος της επιτροπής κα. Σουζάνα Πογιατζή, και ο κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος πληρούν τα κριτήρια της ανεξαρτησίας του αρ. 9 του Ν.4706/2020, και όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα ακίνητης περιουσίας που δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Επιπλέον, εν προκειμένω, τα μέλη της Επιτροπής, κα. Σουζάνα Πογιατζή και κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος, διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα της ελεγκτικής και της λογιστικής πληρώντας την προϋπόθεση του άρθρου 44 παρ. 1(ζ) του Ν. 4449/2017,

όπως ισχύει, ενώ αμφότεροι έχουν εργαστεί στον τομέα παροχής ελεγκτικών υπηρεσιών και είναι μέλη του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας.

Ειδικότερα, η Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου κα. Σουζάνα Πογιατζή είναι η Ανώτερη Εκτελεστική Συνέταιρος της Nexia Roziadjis Ltd στην Κύπρο και μέλος της Επιτροπής Ελέγχου της Nexia International. Πριν ενταχθεί στη Nexia Roziadjis, η καριέρα της κας Πογιατζή ξεκίνησε στο Ηνωμένο Βασίλειο όπου εργάστηκε στην Smith & Williamson και Morgan Stanley. Ειδικεύεται στην παροχή ελεγκτικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών σε οργανισμούς που δραστηριοποιούνται στον τομέα χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, και είναι πιστοποιημένη επαγγελματίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου. Επιπλέον, έχει υπηρετήσει σε διάφορες επαγγελματικές και επιχειρηματικές επιτροπές στην Κύπρο, και διορίστηκε σαν ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Διοικητικού Συμβουλίου σε μια συστημική τράπεζα υπό την εποπτεία της ΕΚΤ. Επίσης, κατέχει πτυχίο νομικής (LLB Law) από το Πανεπιστήμιο του Μπρίστολ (Ηνωμένο Βασίλειο), είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών της Αγγλίας και Ουαλίας (ICAEW), μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ) και είναι αδειούχα Σύμβουλος Αφερεγγυότητας (Insolvency Practitioner).

Ο κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος ξεκίνησε την καριέρα του το 1993 στην Ernst & Young στο Λονδίνο, όπου εργάστηκε ως Ορκωτός Ελεγκτής (Audit - Media & Resources) καθώς και ως Σύμβουλος Επιχειρήσεων στο τμήμα Εταιρικής Χρηματοδότησης (Corporate Finance - Business Valuations). Κατά το διάστημα 1998-2012 εργάστηκε στη Citigroup (Λονδίνο), ως Επικεφαλής του τμήματος Ανάλυσης για την Ελληνική Χρηματιστηριακή Αγορά, και του τμήματος Εταιρειών Μικρής και Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης για την Ηπειρωτική Ευρώπη. Από το 2006 κατείχε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου (Managing Director) και διετέλεσε μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του τμήματος Ανάλυσης της Citigroup (Λονδίνο).

Από το 2017 είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Απρίλιο του 2019, ενώ το διάστημα 2017 έως 2019 διατέλεσε Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου. Από τον Ιούλιο του 2019 έχει διοριστεί ως Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ) στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου. Από το 2022 είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Agri Europe Cyprus Ltd όπου είναι Πρόεδρος της Επιτροπής Κινδύνων. Το 2013 διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Μεταβατικού Διοικητικού Συμβουλίου της Τράπεζας Κύπρου, και κατά την περίοδο 2015 έως 2018 διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Ελληνικής Τράπεζας και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου. Επιπλέον, είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Kent at Canterbury (Ηνωμένο Βασίλειο) με τίτλο σπουδών B.A. (Hons) σε Λογιστική και Υπολογιστές (Accounting with Computing), και από το 1996 είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας.

Ο κ. Ιωάννης Βογιατζής είναι Διευθύνων Σύμβουλος της Strix Asset Management Ltd και διαθέτει εμπειρία 20 και πλέον ετών στον τομέα των επενδύσεων ιδιωτικού κεφαλαίου (private equity) και των εναλλακτικών επενδύσεων. Έχει διατελέσει Επικεφαλής του τμήματος των Μη Εξυπηρετούμενων Ανοιγμάτων και Μετοχικών Συμμετοχών στην Τράπεζα Πειραιώς, και έχει εργαστεί επίσης στο Λονδίνο στην NBI Private Equity ως επικεφαλής των δραστηριοτήτων της εταιρείας για τη Νοτιοανατολική Ευρώπη, και στη Citigroup Venture

Capital International όπου δραστηριοποιείται σε επενδύσεις ιδιωτικών κεφαλαίων στην Κεντροανατολική Ευρώπη, Μέση Ανατολή, Αφρική, και Ινδία. Ο κ. Βογιατζής είναι κάτοχος MBA σε International Business από το Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, και Διπλωματούχος Χημικός Μηχανικός από το University of Birmingham.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων στην από 25.09.2023 συνεδρίασή της εξέτασε και επιβεβαίωσε την πλήρωση των σχετικών προϋποθέσεων του άρθρου 44 του ν. 4449/2017, όπως ισχύει.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι τετραετής και λήγει μαζί με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ως ανωτέρω προβλέπεται.

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας ο οποίος εγκρίνεται και αναθεωρείται με απόφασή της, και είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020. Η πλέον πρόσφατη αναθεώρησή του έγινε τον Ιούνιο του 2021 και τέθηκε σε ισχύ από τη 02.08.2021. Ο κανονισμός είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας στη ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/audit-committee/audit-committee-regulation/>

#### 3.4.4 Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Με την από 17.11.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και την από 17.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η σύνθεση της οποίας έχει ως ακολούθως:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Jeremy Greenhalgh του John	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κορμάς του Ιωάννη	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
Σουζάνα Πογιατζή του Ιωάννη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Η ανωτέρω σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων πληροί τις προϋποθέσεις του άρ. 10 παρ. 3 του ν. 4706/2020.

Σκοπός της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι να συνδράμει το Δ.Σ. κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με την εξέταση της επάρκειας και αποδοτικότητας των μελών και της σύνθεσης του Δ.Σ και των επιτροπών του, το διορισμό ή την παύση διευθυντικών και άλλων στελεχών της Εταιρείας, τον καθορισμό των αποδοχών τους, καθώς και τη διαμόρφωση, τον έλεγχο εφαρμογής και την περιοδική αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, ώστε να βρίσκεται πάντοτε σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία. Ο κανονισμός εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ τον Ιούνιο 2021 και είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/remuneration-nomination-committee/remco/>. Η θητεία των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης

Υποψηφιοτήτων είναι τετραετής και συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

### **3.4.5 Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου**

Η Εταιρεία έχει συστήσει Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου με αρμοδιότητες και διάρθρωση που καλύπτουν τις απαιτήσεις του Ν.4706/2020 και είναι σύμφωνες με τα αποδεκτά Πρότυπα Διενέργειας του Εσωτερικού Ελέγχου του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών καθώς και προσαρμοσμένα στις ανάγκες και τους κινδύνους της Εταιρείας και όλων των προς αυτήν συνδεδεμένων μερών.

Αποστολή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου είναι να προσφέρει στη διοίκηση και στο Δ.Σ. της Εταιρείας μία ανεξάρτητη αξιολόγηση των λειτουργιών της Εταιρείας, να συνεισφέρει με αναλύσεις, αξιολογήσεις και εισηγήσεις στη σωστή εκτέλεση των αρμοδιοτήτων αυτών, να προσδίδει αξία, και να βελτιώνει την λειτουργική αποδοτικότητα, τη διαχείριση κινδύνων και το σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου είναι ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του την 18.05.2015, κατόπιν της από 18.05.2015 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου όρισε την κα Κατερίνα Μανιάτη του Φωτίου, ως Υπεύθυνη του Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Η κα. Κατερίνα Μανιάτη κατέχει Μεταπτυχιακό Τίτλο Σπουδών στα Εφαρμοσμένα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά με έμφαση στις Στρατηγικές Αποφάσεις από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Πειραιά με πτυχιακό τίτλο στη Στατιστική και Ασφαλιστική Επιστήμη. Από τη 19.05.2015 (ημερομηνία ανάληψης καθηκόντων σύμφωνα με την από 18.05.2015 απόφαση του Δ.Σ.) είναι Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης και διαθέτει επαρκή προσόντα και εμπειρία για τη θέση. Είναι εγκεκριμένη Εσωτερική Ελέγκτρια του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Α.Μ.ΟΕΕ 181) και τακτικό μέλος του Ελληνικού και του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών. Η επαγγελματική διεύθυνση της Εσωτερικής Ελέγκτριας της Εταιρείας είναι Χειμάρρας 5, Μαρούσι.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος επισκοπείται και αναθεωρείται κατόπιν εισήγησης του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου προς την Επιτροπή Ελέγχου, με τελική έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η πλέον πρόσφατη αναθεώρησή του εγκρίθηκε και τέθηκε άμεσα σε ισχύ με την από 23.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Οι απασχολούμενοι στη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, είναι ανεξάρτητοι και δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη επιχειρησιακή μονάδα ή διεύθυνση της Εταιρείας.

### **Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου**

Η Εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, ανέθεσε την 11.10.2022, στην κα Αθηνά Μουστάκη (ΑΜ ΣΟΕΛ 28871), ορκωτό ελεγκτή της Εταιρείας Grant Thornton Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Συμβούλων Επιχειρήσεων, την αξιολόγηση της επάρκειας και



αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, με περίοδο αναφοράς από 17.7.2021 έως 31.12.2022, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και την Απόφαση 1/891/30.9.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει. Η εργασία του Ανεξάρτητου Ελεγκτή διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Εργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης». Το συμπέρασμα της ανεξάρτητου αξιολογητή Μουστάκη Αθηνάς, Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή (ΑΜ ΣΟΕΛ 28871), το οποίο περιλαμβάνεται στην τελική έκθεση αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ με ημερομηνία 21.03.2023 αναφέρει ότι: «Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΕ της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο».

#### 3.4.6 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 της Εταιρείας, δηλώνουν τα εξής:

1. Εκτός από τις δραστηριότητες που συνδέονται με τη θέση ή/και την ιδιότητά τους στην Εταιρεία, και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα, και αναφέρονται στο σημείο 3 της παρούσας ενότητας, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες που να είναι σημαντικές για την Εταιρεία.
2. Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με τα λοιπά μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρείας και των ανώτερων διοικητικών στελεχών της Εταιρείας.
3. Δεν διατελούν, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ούτε είναι εταίροι ή μέτοχοι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένης της Εταιρείας και της «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση	Εταίρος / Μέτοχος
	ΚΕΔΙΠΕΣ	Πρόεδρος ΔΣ	-
Λάμπρος Παπαδόπουλος	AGRI EUROPE CYPRUS Ltd	Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	-
	PENTER ADVISORS Ltd	Γενικός Διευθυντής	99%
Τάσος Καζίνος	KYRIAKOS PAPAVALIIOU (ESTATES) LTD	Μέλος ΔΣ	22,33%
Jeremy Greenhalgh	Helperby Therapeutics Group Limited	Member of Investment Committee	-
	ATTICA A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	-
Ιωάννης Βογιατζής	EUROMEDICA A.E.	Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	-
	ETBA ΒΙ.ΠΕ.	Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	-
	MG Equity Partners S.A.	Μη εκτελεστικό μέλος	-

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση	Εταίρος / Μέτοχος
		ΔΣ	
	PICAR Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Μη εκτελεστικό μέλος	-
		ΔΣ	
	EUROAK Α.Ε.	Μη εκτελεστικό μέλος	-
		ΔΣ	
	EUROTERRA Α.Ε.	Μη εκτελεστικό μέλος	-
		ΔΣ	
	REBIKAT Α.Ε.	Μη εκτελεστικό μέλος	-
		ΔΣ	
	Strix Asset Management Ltd	Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	-
	Strix Holdings (GP) Ltd	Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	-
	Thrasio Logistics Centre S.A.	Μη εκτελεστικό μέλος	-
		ΔΣ	
	Crvenka Fabrika Secera d.o.o. (Serbia)	Μη εκτελεστικό μέλος	-
		ΔΣ	
	BULFINA EAD (Bulgaria)	Μη εκτελεστικό μέλος	-
		ΔΣ	
	Owl Capital Partners	Μέτοχος	50%
	Nexia Poyiadjis Limited	Διευθύντρια	66% Άμεση και Έμμεση συμμετοχή
	Nexia Insolv Limited	-	25%
	M.P. Providence Management Limited	-	33,6% (51,6% θυγατρική της Nexia Poyiadjis Limited - Έμμεση συμμετοχή)
Σουζάνα Πογιατζή	Nexia Poyiadjis A	Συνέταιρος	Συνέταιρος / 90% (Μέτοχος της Nexia Poyiadjis Limited)
	4372 M.U. limited	Διευθύντρια	66% (100% θυγατρική της Nexia Poyiadjis Limited)
	Intershool Limited	-	33%
	M.T.P. Estates Limited	-	99%
	Cyprus VAT Association	Μέλος ΔΣ	-
Γεώργιος Κορμάς	Resolute Hellas SA	Σύμβουλος Διοίκησης	-
	Piraeus Real Estate MAE	Διευθύνων Σύμβουλος	-
	Achaia Clauss Estate AE	Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	-
	Ianos Properties MAE	Διευθύνων Σύμβουλος	-
	Lykourgos Properties MAE	Διευθύνων Σύμβουλος	-
	Thesis Agra MAE	Πρόεδρος	-
	Thesis Cargo MAE	Διευθύνων Σύμβουλος	-
	Thesis Schisto MAE	Πρόεδρος	-
	Thesis Hermes MAE	Πρόεδρος	-
	Thesis Stone MAE	Διευθύνων Σύμβουλος	-
Δημήτριος Ραγιάς	Sinoris MAE	Πρόεδρος	-
	Neoris MAE	Πρόεδρος	-
	Synthis MAE	Πρόεδρος	-
	Piraeus Leasing Romania IFN SA	Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	-
	Piraeus Property MAE	Πρόεδρος	-
	Bulfina EAD	Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	-
	PICAR AE	Διευθύνων Σύμβουλος	-
	Perigenis AE	Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	-
	AEP Elaionas SA	Πρόεδρος	-

4. Πέραν των όσων αναφέρονται στο σημείο 3, δεν υπήρξαν μέλη διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή μέτοχοι ή εταίροι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, σε οποιαδήποτε στιγμή κατά τα πέντε τελευταία έτη πριν της Εταιρείας και της υφιστάμενης θυγατρικής ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε ή ήδη συγχωνευθεισών με την Εταιρεία θυγατρικών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση	Έτος λήξης θητείας	Εταίρος / Μέτοχος
Λάμπρος Παπαδόπουλος	GLOBAL PORTS INVESTMENT PLC	Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	2022	-
Jeremy Greenhalgh	Friends of Music at St. Peter's Eaton Square Limited	Non-executive Director and Trustee	2020	-
Ιωάννης Βογιατζής	VEGA I REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)	Πρόεδρος ΔΣ, Μη εκτελεστικός	2022	-
	VEGA II REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)	Πρόεδρος ΔΣ, Μη εκτελεστικός	2022	-
	VEGA III REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)	Πρόεδρος ΔΣ, Μη εκτελεστικός	2022	-
	SUNRISE I REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)	Πρόεδρος ΔΣ, Μη εκτελεστικός	2022	-
	SUNRISE II REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)	Πρόεδρος ΔΣ, Μη εκτελεστικός	2022	-
	PHX PHOENIX REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME (GREECE)	Πρόεδρος ΔΣ, Μη εκτελεστικός	2022	-
	Nexia Insolv Limited	-	-	2022
Σουζάνα Πογιατζή	Provident Fund of the Employees of Nexia Poyiadjis Ltd, Insolv Ltd. and Topcare Corporate Services	Πρόεδρος ΔΣ	2023	-
Γεώργιος Κορμάς	Piraeus Real Estate S.A.	1. Διευθύνων Σύμβουλος 2. Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος 3. Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος 4. Πρόεδρος ΔΣ	1. 2017 2. 2019 3. 2022 4. 2022	-
	Picar S.A.	1. Διευθύνων Σύμβουλος 2. Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	1. 2019 2. 2022	-

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση	Έτος λήξης θητείας	Εταίρος / Μέτοχος
	Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία	1.Πρόεδρος ΔΣ(Μη εκτελεστικό Μέλος) 2. Αντιπρόεδρος ΔΣ(Μη εκτελεστικό Μέλος)	1. 2020 2. 2022	-
	Πειραιώς Financial Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία	Μέλος ΔΣ (Μη εκτελεστικό Μέλος)	2022	-
	Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (αφ ΓΕΜΗ 002428701000)	1. Πρόεδρος ΔΣ(Μη εκτελεστικό Μέλος) 2.Αντιπρόεδρος ΔΣ(Μη εκτελεστικό Μέλος)	1.2020 2.2022	-
	Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (αφ ΓΕΜΗ 162425301000)	Αντιπρόεδρος ΔΣ(Μη εκτελεστικό Μέλος)	2022	-
	Sunshine Leases Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία	Αντιπρόεδρος ΔΣ(Μη εκτελεστικό Μέλος)	2022	-
	Πειραιώς Property Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία	Αντιπρόεδρος ΔΣ(Μη εκτελεστικό Μέλος)	2022	-
	Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Ανώνυμη Εταιρεία	Μέλος ΔΣ	2021	-
	Piraeus Equity Partners	Μέλος ΔΣ	2022	-
	Piraeus Bank Group Cultural Foundation	Μέλος ΔΣ	2023	-

5. Δεν έχει υπάρξει οποιαδήποτε καταδικαστική απόφαση εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε τελευταία έτη.
6. Δεν έχουν συμμετάσχει, ούτε εκκρεμεί ή είναι σε εξέλιξη, οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης, εκκαθάρισης ή ρευστοποίησης, κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών.
7. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε απαγγελθείσας δημόσιας κατηγορίας, κριτικής ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν).
8. Δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών.

9. Οι υποχρεώσεις τους έναντι της Εταιρείας που απορρέουν από την ιδιότητά τους και τη θέση τους σε αυτήν δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή/και άλλες υποχρεώσεις τους.
10. Η επιλογή και τοποθέτησή τους ως μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ή/και ανώτερων διοικητικών στελεχών δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας με τους μετόχους, πελάτες, προμηθευτές της Εταιρείας ή άλλα πρόσωπα.
11. Δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε περιορισμός, ο οποίος αφορά στη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρείας που κατέχουν, με την εξαίρεση όσων έχουν αποκτηθεί στο πλαίσιο βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων προγραμμάτων διάθεσης προς στελέχη της Εταιρείας.
12. Κατά δήλωσή τους, δεν κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου αυτοί και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα, μετοχές της Εταιρείας ή δικαιώματα ψήφου, ή δικαιώματα προαίρεσης ή παράγωγα του Χρηματιστηρίου Αθηνών επί μετοχών της Εταιρείας, πλην των κατωτέρω:

Όνοματεπώνυμο	Αριθμός Μετοχών και Δικαιώματα Ψήφου
Τάσος Καζίνος	1.098.112
Jeremy Greenhalgh	19.681

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία

### 3.4.7 Συγκρούσεις συμφερόντων στο επίπεδο Διοικητικών Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν υφίστανται συγκρούσεις ή δυνητικές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων που έχει έναντι της Εταιρείας οποιοδήποτε πρόσωπο ανήκει στα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρείας, καθώς και στα ανώτερα διοικητικά στελέχη και των ιδιωτικών συμφερόντων ή/και άλλων υποχρεώσεων του προσώπου αυτού.

Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει πολιτική αποτροπής και διαχείρισης σύγκρουσης συμφερόντων, στην οποία περιλαμβάνονται ρυθμίσεις τόσο για την πρόληψη, όσο και για την αντιμετώπιση καταστάσεων συγκρούσεων συμφερόντων και η οποία ενσωματώνεται ως Παράρτημα στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

Σύμφωνα με τη πολιτική, τα καλυπτόμενα πρόσωπα, μεταξύ των οποίων και τα πρόσωπα που ανήκουν στα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα, καθώς και στα ανώτερα διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας, κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους οφείλουν να απέχουν από δραστηριότητες που πραγματοποιούνται με σκοπό την επιδίωξη ιδιωτικών συμφερόντων και οι οποίες δύνανται να προκαλέσουν σύγκρουση συμφερόντων ή να θίξουν την ικανότητά τους να ασκούν τα καθήκοντά τους προς το συμφέρον της Εταιρείας. Όλα τα ανωτέρω πρόσωπα υποχρεούνται να γνωστοποιούν εγκαίρως στη Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας, κάθε κατάσταση σύγκρουσης συμφερόντων πραγματική ή δυνητική στην οποία τυχόν περιέλθουν και να αναζητούν καθοδήγηση από την άνω Διεύθυνση για τη διαχείρισή της. Η Εταιρεία πληροφορεί και ενημερώνει τα καλυπτόμενα πρόσωπα σχετικά με ζητήματα σύγκρουσης συμφερόντων και εφόσον κρίνεται απαραίτητο λαμβάνει οργανωτικά μέτρα και εφαρμόζει διαδικασίες για την αντιμετώπιση καταστάσεων σύγκρουσης

συμφερόντων. Σε περίπτωση διαπίστωσης ύπαρξης σύγκρουσης συμφερόντων λαμβάνονται μέτρα, όπως ο διαχωρισμός των λειτουργιών των εργαζομένων και η αποτροπή της ταυτόχρονης εμπλοκής του εργαζομένου σε διάφορες υπηρεσίες ή δραστηριότητες. Όλες οι αποφάσεις που έχουν παρθεί, τα έγγραφα και τα τεκμήρια που έχουν υποβληθεί από τα ανωτέρω σχετικά πρόσωπα στα πλαίσια της διαδικασίας αξιολόγησης, καταχωρίζονται σε αρχείο που τηρείται και ενημερώνεται από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ο οποίος ετησίως συντάσσει σχετική ειδική έκθεση και την υποβάλλει στο Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου διενεργεί, επίσης, περιοδικούς ελέγχους συμμόρφωσης των καλυπτόμενων προσώπων με τη σχετική πολιτική. Όλες αυτές οι διαδικασίες που προβλέπονται στην πολιτική αποτροπής και διαχείρισης σύγκρουσης συμφερόντων παρακολουθούνται σε τακτές περιόδους από το Διοικητικό Συμβούλιο, ώστε διαπιστώνεται αν τηρούνται όλα τα μέτρα για τη διαχείριση και τον περιορισμό των συγκρούσεων και αν και με ποιόν τρόπο θα πρέπει να αναθεωρηθεί η πολιτική.

### 3.5 Κύριοι Μέτοχοι

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται στο ποσό των €76.180.321.50, και διαιρείται σε 152.360.643 κοινές ονομαστικές μετοχές (με δικαίωμα ψήφου), ονομαστικής αξίας €0,50 έκαστη.

Σύμφωνα με τις τελευταίες γνωστοποιήσεις που έχουν αποσταλεί στην Εταιρεία από τους υπόχρεους Μετόχους και έχουν δημοσιοποιηθεί στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α., μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δυνάμει του Ν.3556/2007, τα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία αποτυπώνονται ως εξής:

- Την 03.03.2022, η Εταιρεία σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 3556/2007 και του Κανονισμού 596/2014 όπως ισχύουν και σε συνέχεια των i) από 02.03.2022 TR1 ληφθείσας γνωστοποίησης που υπέβαλαν στην Εταιρεία τα νομικά πρόσωπα Värde Partners Inc, Värde Partners L.P, και WRED LLC και ii) από 03.03.2022 TR1 ληφθείσας γνωστοποίησης που υπέβαλε στην Εταιρεία το νομικό πρόσωπο Πειραιώς Financial Holdings A.E ανακοίνωσε στο επενδυτικό κοινό ότι μετά την ολοκλήρωση της απόκτησης από την Τράπεζα Πειραιώς A.E. του ποσοστού συμμετοχής της WRED LLC στην Εταιρεία, η Τράπεζα Πειραιώς κατείχε 145.823.017 Μετοχές της Εταιρείας και 145.827.617 δικαιώματα ψήφου στα οποία περιλαμβάνονται 4.600 δικαιώματα ψήφου που ασκεί δυνάμει συμβάσεων ενεχύρου, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 96,75% περίπου του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ενώ η μητρική της Πειραιώς Financial Holdings A.E κατείχε έμμεσα 96,75% περίπου του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Ως συνεπεία των ανωτέρω, η WRED LLC και οι Värde Partners Inc και Värde Partners L.P, δεν κατέχουν πλέον άμεσα ή έμμεσα δικαιώματα ψήφου της Εκδότριας.
- Κατά την ολοκλήρωση της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης στις 20.06.2022, η Τράπεζα Πειραιώς και τα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με την Τράπεζα Πειραιώς κατείχαν άμεσα και έμμεσα συνολικά 148.250.467 Μετοχές και 148.255.067 δικαιώματα ψήφου στα οποία περιλαμβάνονται 4.600 δικαιώματα ψήφου που ασκεί δυνάμει συμβάσεων

ενεχύρου, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 98,36% περίπου του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ		
Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Ποσοστό Αριθμού Μετοχών
Τράπεζα Πειραιώς	148.984.270	97,78%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.376.373	2,22%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>152.360.643</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Η Εταιρεία ελέγχεται άμεσα από τη Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., η οποία κατέχει το 97,78% του μετοχικού κεφαλαίου. Επίσης, η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. κατέχει το 97,79% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (στα οποία συμπεριλαμβάνονται και 4.600 δικαιώματα ψήφου που ασκεί δυνάμει συμβάσεων ενεχύρου).

Στο βαθμό που η Εταιρεία γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από τον βασικό της Μέτοχο, δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό, προς διασφάλιση δε αυτού η Εταιρεία τηρεί όλους τους προβλεπόμενους από την κείμενη νομοθεσία περί εισηγμένων εταιρειών και περί εταιρικής διακυβέρνησης μηχανισμούς.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά τον έλεγχο της Εταιρείας.

### 3.6 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Σύμφωνα με δήλωσή της, η Εταιρεία για το διάστημα από 01.07.2023 έως και 31.10.2023, δεν είχε συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά που ορίζονται από τον Κανονισμό 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24), εκτός από αυτές που παρατίθενται παρακάτω.

Στις συναλλαγές της με εταιρείες συνδεδεμένες με αυτή, η Εταιρεία εφαρμόζει την αρχή των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), υπό την έννοια ότι οι όροι υπό τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι, όμοιοι, ή πάντως δεν αποκλίνουν ανατιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφάρμοζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις.

Στους κατωτέρω πίνακες παρατίθενται οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη για την περίοδο 01.07. - 30.11.2023.

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	
(ποσά σε € χιλ.)	30.11.2023
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε	13.542
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55
ΠΗΛΕΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε	8.150
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε	0
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>21.747</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
(ποσά σε € χιλ.)	30.11.2023
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε	201.112
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0
ΠΗΛΕΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε	0
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε	0
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	22
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	36
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>201.170</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή

ΑΓΟΡΕΣ	
(ποσά σε € χιλ.)	01.07. - 30.11.2023
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε	11.200
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0
ΠΗΛΕΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε	0
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε	7.540
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>18.740</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή

ΕΣΟΔΑ	
(ποσά σε € χιλ.)	01.07.- 30.11.2023
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε	1.194
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0
ΠΗΛΕΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε	99
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε	0
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ	1
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.293</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή

ΕΞΟΔΑ	
(ποσά σε € χιλ.)	01.07.-30.11.2023
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε	5.105
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0
ΠΗΛΕΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε	0
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε	0
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	219
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>5.323</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή



Για τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της χρήσης 2022 και των αντίστοιχων συγκριτικών καταστάσεων της χρήσης 2021 βλ. σημείωση 35 των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31.12.2022.

Για τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη της χρήσης που έληξε την 30.06.2023 βλ. σημείωση 30 των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30.06.2023.

Η Εταιρεία δεν έχει παράσχει δάνεια, εγγυήσεις ή πιστώσεις προς τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη από 01.07.2023 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από 01.12.2023 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24, προς αυτή μέρη.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί Προσυμφωνημένες Διαδικασίες από την ελεγκτική Εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 21.12.2023 έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών.

### **3.7 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου**

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου, όπως αυτά προκύπτουν από:

α) τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από την ορκωτή ελεγκτή - λογίστρια κ. Αλεξάνδρα Κωστάρα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 19981) της εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Α. εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 06.04.2023 και από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 05.05.2023. Τα ποσά της χρήσης 2021 είναι εκείνα που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2022. Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου της Ορκωτού Ελεγκτή - Λογίστριας ενσωματώνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με το άρθρο 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (βλ. ενότητα 3.11.2 «Εγγραφα μέσω Παραπομπής»).

β) τις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες έχουν επισκοπηθεί από την ορκωτή ελεγκτή - λογίστρια κ. Αλεξάνδρα Κωστάρα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 19981) της εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και ειδικότερα με βάση το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας», εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28.09.2023, και δημοσιεύθηκαν στις 29.09.2023. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη περίοδο 01.01-30.06.2022 που παρατίθενται στην ενότητα αυτή, είναι εκείνες που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις. Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, μαζί με την

αντίστοιχη Έκθεση Επισκόπησης της Ορκωτού Ελεγκτή - Λογίστριας ενσωματώνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με το άρθρο 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (βλ. ενότητα 3.11.2 «Εγγραφα μέσω Παραπομπής»).

Στις σχετικές εκθέσεις ελέγχου διατυπώνεται γνώμη χωρίς επιφύλαξη.

### 3.7.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022

#### 3.7.1.1 Ενοποιημένες Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος Χρήσης - 2022 και τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2021

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις συνολικού εισοδήματος του Ομίλου για τις χρήσεις 2021 - 2022:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18.138	21.689
Έσοδα κοινοχρήστων	999	1.347
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>19.137</b>	<b>23.036</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	16.935	26.020
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	794	811
Έξοδα ακινήτων	(4.326)	(5.259)
Δαπάνες προσωπικού	(1.878)	(1.964)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.208)	(1.594)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	(220)	(214)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	(63)	0
Άλλα έσοδα	125	71
<b>Αποτελεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>	<b>29.297</b>	<b>40.908</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	83	55
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.024)	(6.451)
Κέρδη προ φόρων	<b>23.356</b>	<b>34.512</b>
Φόρος	(339)	(573)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>23.017</b>	<b>33.940</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>		
<b>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:</b>		
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	123	15
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b>	<b>23.139</b>	<b>33.954</b>
<b>Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</b>		
Μετόχους της Εταιρείας	23.017	33.940
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα κατανεμόμενα σε :</b>		
Μετόχους της Εταιρείας	23.139	33.954
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>		
Βασικά	0,153	0,225
Απομειωμένα	0,153	0,223

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022

### 3.7.1.2 Ενοποιημένες Καταστάσεις Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2022 και τα συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2021

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου για κατά την 31.12 των χρήσεων 2021 και 2022:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2021	31.12.2022
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Ενσώματα πάγια	76	57
Δικαιώματα χρήσης παγίων	192	210
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	20	140
Επενδύσεις σε ακίνητα	323.075	387.848
Συμμετοχές σε θυγατρικές	0	0
Λοιπές απαιτήσεις	4.066	1.038
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Εμπορικές απαιτήσεις	1.289	1.279
Λοιπές απαιτήσεις	622	8.775
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα <sup>1</sup>	23.897	26.637
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.855	4.502
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>355.090</b>	<b>430.486</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>		
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	75.364	75.766
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	31.586	31.586
Αποθεματικά	39.009	39.319
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέο	35.115	65.645
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>181.073</b>	<b>212.315</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	63	58
Δανειακές υποχρεώσεις	147.923	188.753
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	50	172
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	16.908	16.659
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.725	4.111
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	2.247	3.175
Δανειακές υποχρεώσεις	2.474	4.553
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	152	40
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	300	260
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	173	390
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>174.017</b>	<b>218.171</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>355.090</b>	<b>430.486</b>

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

<sup>1</sup> Περιλαμβάνονται και οι Δεσμευμένες Καταθέσεις

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022

### 3.7.1.3 Ενοποιημένες Καταστάσεις Ταμειακών Ροών Χρήσης 2022 και τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2021

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις ταμειακών ροών του Ομίλου για τις χρήσεις 2021 - 2022:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2022
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>		
Κέρδη προ φόρων	23.356	34.512
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>		
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	220	214
Καθαρή ζημία/ (κέρδος) από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	13	(46)
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	12	9
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	296	302
(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	(16.935)	(26.020)
(Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(794)	(811)
Έσοδα από τόκους	(83)	(55)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	5.492	5.813
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16	532	638
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες</i>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(3.804)	(5.090)
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων	503	(976)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(807)	190
<i>Μείον:</i>		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(4.562)	(5.457)
Καταβλημένοι φόροι	(364)	(336)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>3.074</b>	<b>2.886</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>		
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(41)	(163)
Πωλήσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	6	0
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(13.222)	(44.923)
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	11.308	10.280
Βελτιώσεις / ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	(954)	(5.946)
Προκαταβολές πώλησης/(αγοράς) επενδυτικών ακινήτων	(2.326)	0
Τόκοι εισπραχθέντες	83	111
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(5.145)</b>	<b>(40.641)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>		
Αναληφθέντα δάνεια	126.410	51.850
Έξοδα έκδοσης δανείων	(313)	(212)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	(115.229)	(8.647)
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	(456)	(458)
Διανομή μερίσματος	(1.506)	(3.013)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>8.907</b>	<b>39.519</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως</b>	<b>6.835</b>	<b>1.764</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως</b>	<b>9.244</b>	<b>16.079</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου απορροφώμενων θυγατρικών</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως</b>	<b>16.079</b>	<b>17.843</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022

## 3.7.1.4 Ενοποιημένες Καταστάσεις Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου Χρήσης 2022 και τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2021

Στους ακόλουθους πίνακες παρατίθενται οι καταστάσεις μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου για τις χρήσεις 2021 - 2022:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ								
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2021</b>	<b>75.327</b>	<b>31.586</b>	<b>3.043</b>	<b>34.580</b>	<b>(65)</b>	<b>841</b>	<b>13.833</b>	<b>159.145</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2021 - 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	23.017	<b>23.017</b>
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	50	0	73	<b>123</b>
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>73</b>	<b>123</b>
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>23.089</b>	<b>23.139</b>
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>								
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	37	0	0	0	0	(37)	0	<b>0</b>
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2021	0	0	301	0	0	0	(301)	<b>0</b>
Διανομή μερίσματος χρήσης 2020	0	0	0	0	0	0	(1.507)	<b>(1.507)</b>
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	62	0	<b>62</b>
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	233	0	<b>233</b>
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>259</b>	<b>(1.807)</b>	<b>(1.211)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021</b>	<b>75.364</b>	<b>31.586</b>	<b>3.344</b>	<b>34.580</b>	<b>(15)</b>	<b>1.100</b>	<b>35.115</b>	<b>181.073</b>
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022</b>	<b>75.364</b>	<b>31.586</b>	<b>3.344</b>	<b>34.580</b>	<b>(15)</b>	<b>1.100</b>	<b>35.115</b>	<b>181.073</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ									
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2022 - 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	33.940	33.940	
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	15	0	0	15	
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>33.940</b>	<b>33.954</b>	
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>									
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού	402	0	0	0	0	(402)	0	0	
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2022	0	0	396	0	0	0	(396)	0	
Διανομή μερίσματος χρήσης 2021	0	0	0	0	0	0	(3.015)	(3.015)	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	69	0	69	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	233	0	233	
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>	<b>402</b>	<b>0</b>	<b>396</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(101)</b>	<b>(3.411)</b>	<b>(2.713)</b>	
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>75.766</b>	<b>31.586</b>	<b>3.740</b>	<b>34.580</b>	<b>(1)</b>	<b>999</b>	<b>65.645</b>	<b>212.315</b>	

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022

### 3.7.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30.06.2023

#### 3.7.2.1 Ενοποιημένες Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος της ενδιάμεσης περιόδου 01.01. - 30.06.2023 και τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01. - 30.06.2022

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις συνολικού εισοδήματος του Ομίλου για τις περιόδους 01.01. - 30.06.2022 και 01.01. - 30.06.2023:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	10.059	12.623
Έσοδα κοινοχρήστων	658	766
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>10.718</b>	<b>13.389</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	18.271	9.751
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	300	(8)
Έξοδα ακινήτων	(3.759)	(3.354)
Δαπάνες προσωπικού	(1.070)	(779)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(732)	(695)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	(104)	(138)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	0	(29)
Άλλα έσοδα	83	2
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>	<b>23.706</b>	<b>18.137</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	30	11
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2,545)	(6.116)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>21.191</b>	<b>12.032</b>
Φόρος	(183)	(886)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>21.009</b>	<b>11.146</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>		
<b>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:</b>		
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0	0
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b>	<b>21.009</b>	<b>11.146</b>
<b>Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</b>		
Μετόχους της Εταιρείας	21.009	11.146
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα κατανεμόμενα σε :</b>		
Μετόχους της Εταιρείας	21.009	11.146
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>		
Βασικά	0,139	0,074
Απομειωμένα	0,138	0,067

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023

### 3.7.2.2 Ενοποιημένες Καταστάσεις Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30.06.2023 και τα συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2022

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου για τη χρήση 2022 και την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 30.06.2023:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2022	30.06.2023
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Ενσώματα πάγια	57	41
Δικαιώματα χρήσης παγίων	210	1.198
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	140	265
Επενδύσεις σε ακίνητα	387.848	412.973
Συμμετοχές σε θυγατρικές	0	0
Λοιπές απαιτήσεις	1.038	983
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Εμπορικές απαιτήσεις	1.279	1.689
Λοιπές απαιτήσεις	8.775	6.704
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα <sup>1</sup>	26.637	22.487
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	4.502	6.187
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>430.486</b>	<b>452.526</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>		
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	75.766	76.180
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	31.586	31.586
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	17.000
Αποθεματικά	39.319	38.495
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέο	65.645	72.642
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>212.315</b>	<b>235.903</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	58	62
Δανειακές υποχρεώσεις	188.753	205.552
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	172	1.042
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	16.659	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.111	4.412
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	3.175	2.548
Δανειακές υποχρεώσεις	4.553	1.947
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	40	173
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	260	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	390	886
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>218.171</b>	<b>216.623</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>430.486</b>	<b>452.526</b>

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

<sup>1</sup> Περιλαμβάνονται και οι Δεσμευμένες Καταθέσεις

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023



### 3.7.2.3 Ενοποιημένες Καταστάσεις Ταμειακών Ροών περιόδου της ενδιάμεσης περιόδου 01.01. - 30.06.2023 και τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01. - 30.06.2022

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις ταμειακών ροών του Ομίλου για τις περιόδους 01.01.- 30.06.2022 και 01.01.- 30.06.2023:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>		
Κέρδη προ φόρων	21.191	12.032
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>		
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	104	138
Καθαρή ζημία/ (κέρδος) από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	(66)	29
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	5	4
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	253	13
(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	(18.271)	(9.751)
Ζημίες / (κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(300)	8
Έσοδα από τόκους	(30)	(11)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.309	5.712
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16	237	404
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	2.692	635
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων	673	4.888
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	483	(1.766)
<u>Μείον :</u>		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(1.952)	(5.314)
Καταβλημένοι φόροι	(173)	(390)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>7.154</b>	<b>6.631</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>		
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(30)	(146)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(29.622)	(456)
Προκαταβολές ανέγερσης επενδυτικών ακινήτων	0	(1.000)
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	3.172	1.010
Βελτιώσεις / ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	(2.362)	(1.087)
Αγορές συμμετοχών	0	(1.484)
Προκαταβολές αγοράς συμμετοχών	(3.000)	(4.775)
Τόκοι εισπραχθέντες	18	11
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(31.823)</b>	<b>(7.927)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>		
Αναληφθέντα δάνεια	20.450	200.000
Έξοδα έκδοσης δανείων	(212)	(1.026)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	(2.903)	(192.336)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	17.000
Χορηγηθέν δάνειο σε θυγατρική	0	0
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	(231)	(17.034)
Διανομή μερίσματος	0	(4.571)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>17.104</b>	<b>2.034</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου</b>	<b>(7.565)</b>	<b>738</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>16.079</b>	<b>17.843</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου απορροφώμενων θυγατρικών</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως</b>	<b>8.514</b>	<b>18.580</b>

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023

### 3.7.2.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της ενδιάμεσης περιόδου 01.01. - 30.06.2023 και τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01 - 30.06.2022

Στους ακόλουθους πίνακες παρατίθενται οι καταστάσεις μεταβολής ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 30.06.2023 και τα συγκριτικά στοιχεία της ενδιάμεσης περιόδου που έληξε την 30.06.2022.:

(ποσά σε € χιλ.)*	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ								
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022</b>	<b>75.364</b>	<b>31.586</b>	<b>0</b>	<b>3.344</b>	<b>34.580</b>	<b>(15)</b>	<b>1.100</b>	<b>35.115</b>	<b>181.073</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2022 - 30.06.2022	0	0	0	0	0	0	0	21.009	21.009
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.009</b>	<b>21.009</b>
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2021	0	0	0	0	0	0	0	(3.015)	(3.015)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	12	0	12
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	233	0	233
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>245</b>	<b>(3.015)</b>	<b>(2,770)</b>
<b>Υπόλοιπο την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2022</b>	<b>75.364</b>	<b>31.586</b>	<b>0</b>	<b>3.344</b>	<b>34.580</b>	<b>(15)</b>	<b>1.345</b>	<b>53.109</b>	<b>199.312</b>

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ									
(Ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την –1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023</b>	<b>75.766</b>	<b>31.586</b>	<b>0</b>	<b>3.740</b>	<b>34.580</b>	<b>(1)</b>	<b>999</b>	<b>65.645</b>	<b>212.315</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2023 - 30.06.2023	0	0	0	0	0	0	0	11.146	<b>11.146</b>
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.146</b>	<b>11.146</b>
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	0	0	0	0	0	0	0	(4.571)	<b>(4.571)</b>
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	17.000	0	0	0	0	0	<b>17.000</b>
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού	414	0	0	0	0	0	(414)	0	<b>0</b>
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο	0	0	0	0	0	0	(422)	422	<b>0</b>
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	13	0	<b>13</b>
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>	<b>414</b>	<b>0</b>	<b>17.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(823)</b>	<b>(4.149)</b>	<b>12.442</b>
<b>Υπόλοιπο την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2023</b>	<b>76.180</b>	<b>31.586</b>	<b>17.000</b>	<b>3.740</b>	<b>34.580</b>	<b>(1)</b>	<b>176</b>	<b>72.642</b>	<b>235.903</b>

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023

### 3.7.3 Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα, η Εταιρεία παρουσιάζει ορισμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015) εκτός Δ.Π.Χ.Α. που απορρέουν από τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με άλλων εταιρειών του κλάδου. Ωστόσο οι επενδυτές δεν θα πρέπει να στηρίζονται αποκλειστικά στα ιστορικά ή στα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της. Καθώς τα μεγέθη αυτά δεν υπολογίζονται από όλες τις εταιρείες κατά τον ίδιο τρόπο, η παρουσίαση των μεγεθών αυτών μπορεί να μην είναι συνεπής με παρόμοια μεγέθη που χρησιμοποιούνται από άλλες εταιρείες. Ως εκ τούτου, οι επενδυτές δεν θα πρέπει να βασίζονται αποκλειστικά σε αυτά τα μεγέθη. Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Δ.Π.Χ.Α., καθώς και άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Στους ακόλουθους πίνακες παρατίθενται οι ΕΔΜΑ που υπολογίστηκαν με βάση τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

#### **Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)**

Ως Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα Κέρδη προ φόρων πλέον αποσβέσεων παγίων στοιχείων πλέον καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων.

Ως Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Προσαρμοσμένο EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα Κέρδη/ζημίες πριν από φόρους περιόδου πλέον αποσβέσεων, πλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων (ή μείον των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων), πλέον των φόρων, πλέον καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (ή μείον καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες) και μείον κερδών από πώληση επενδυτικών ακινήτων και πλέον ζημιάς από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων και μείον μη επαναλαμβανόμενων εσόδων (ή πλέον μη επαναλαμβανόμενων εξόδων)

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός των EBITDA και των Προσαρμοσμένων EBITDA:

<b>ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ, ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ (Προσαρμοσμένα EBITDA)*</b>				
<i>(ποσά σε € χιλ.)**</i>	<b>01.01.- 31.12. 2021</b>	<b>01.01.- 31.12. 2022</b>	<b>01.01.- 30.06. 2022</b>	<b>01.01.- 30.06. 2023</b>
Κέρδη προ φόρων	23.356	34.512	21.191	12.032
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	220	214	104	138
Πλέον: Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα <sup>1</sup>	5.940	6.396	2.515	6.105
<b>Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>29.517</b>	<b>41.122</b>	<b>23.810</b>	<b>18.275</b>
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(16.935)	(26.020)	(18.271)	(9.751)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(794)	(811)	(300)	8
Πλέον: Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	63	0	0	29
Μείον: Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα <sup>2</sup>	(19)	0	-	-
<b>Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)</b>	<b>11.833</b>	<b>14.291</b>	<b>5.239</b>	<b>8.562</b>

\* Ως προσαρμοσμένο EBITDA, ορίζεται το EBITDA προ αναπροσαρμογών επενδυτικών ακινήτων, προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων και κερδών από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

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

1. Προκύπτει από την αφαίρεση των Χρηματοοικονομικών Εξόδων από τα Χρηματοοικονομικά Έσοδα όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος
2. Τα μη επαναλαμβανόμενα έσοδα αφορούν χορηγηθείσα από το Ελληνικό Δημόσιο επιστρεπτέα προκαταβολή λόγω COVID-19, ποσού €19 χιλ. που εισέπραξε η θυγατρική εταιρεία Δωρίδα Κτηματική Α.Ε.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022 και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023

## Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες

Ως κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (εφεξής «Funds from Operations» ή «FFO»), η διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα κέρδη/ζημίες μετά από φόρους περιόδου, πλέον των καθαρών ζημιών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (ή μείον των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες), πλέον των αποσβέσεων, πλέον την πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων, πλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων (ή μείον των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων) μείον των μη επαναλαμβανόμενων εσόδων (ή πλέον των μη επαναλαμβανόμενων εξόδων)

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός των FFO:

ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (FUNDS FROM OPERATIONS - FFO)				
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.- 31.12. 2021	01.01.- 31.12. 2022	01.01.- 30.06. 2022	01.01.- 30.06. 2023
Κέρδη μετά από φόρους	23.017	33.940	21.009	11.146
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(16.935)	(26.020)	(18.271)	(9.751)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(794)	(811)	(300)	8
Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα <sup>1</sup>	(19)	0	-	-
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	220	214	104	138
Πλέον: Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματ/κών στοιχείων	63	0	0	29
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα <sup>2</sup>	5.940	6.396	2.515	6.105
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)</b>	<b>11.493</b>	<b>13.718</b>	<b>5.057</b>	<b>7.676</b>

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

1. Τα μη επαναλαμβανόμενα έσοδα αφορούν χορηγηθείσα από το Ελληνικό Δημόσιο επιστρεπτέα προκαταβολή λόγω COVID-19, ποσού €19 χιλ. που εισέπραξε η θυγατρική εταιρεία Δωρίδα Κτηματική Α.Ε.
2. Προκύπτει από την αφαίρεση των Χρηματοοικονομικών Εξόδων από τα Χρηματοοικονομικά Έσοδα όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022 και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023

### Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή ή «NAV ανά μετοχή», η διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το πηλίκo του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας προς το συνολικό αριθμό των κοινών ονομαστικών μετοχών της.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η Εσωτερική Λογιστική Αξία του Ομίλου:

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (NAV) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ			
	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	181.073.307	212.314.974	235.903.338
Αριθμός μετοχών	150.727.570	151.532.467	152.360.643
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (€ ανά μετοχή)</b>	<b>1,201</b>	<b>1,401</b>	<b>1,548</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022 και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023

### Δανειακές υποχρεώσεις προς επενδύσεις και καθαρές δανειακές υποχρεώσεις προς επενδύσεις

Ως δανειακές υποχρεώσεις προς επενδύσεις (εφεξής «Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις» ή «LTV (1)») η διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το πηλίκo των Δανειακών Υποχρεώσεων (ήτοι του αθροίσματος των Βραχυπρόθεσμων και των Μακροπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων) προς το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα.

Ως καθαρές δανειακές υποχρεώσεις προς επενδύσεις (εφεξής «Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις» ή «LTV (2)») η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το πηλίκο των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων (ήτοι της διαφοράς των δανειακών υποχρεώσεων με τα ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις) προς το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι δείκτες LTV (1) και LTV (2) σε επίπεδο Ομίλου:

ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ			
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	168.017	210.940	209.688
Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις (β)	(23.897)	(26.637)	(22.487)
<b>Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (γ) = (α) - (β)</b>	<b>144.120</b>	<b>184.303</b>	<b>187.201</b>
Επενδύσεις (δ) <sup>33</sup>	324.930	392.350	419.160
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV (1) (α/δ)</b>	<b>51,7%</b>	<b>53,8%</b>	<b>50,0%</b>
<b>Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV (2) (γ/δ)</b>	<b>44,4%</b>	<b>47,0%</b>	<b>44,7%</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022 και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023

### Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

Ως δείκτη γενικής ρευστότητας η διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το πηλίκο του κυκλοφορούντος ενεργητικού προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων. Ο δείκτης αυτός αντικατοπτρίζει την ικανότητα του Ομίλου να ανταπεξέλθει στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του Δείκτη Γενικής Ρευστότητας:

ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ (CURRENT RATIO)			
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	27.663	41.193	37.066
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.347	8.419	5.554
<b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας</b>	<b>5,2</b>	<b>4,9</b>	<b>6,7</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022 και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023

### Δείκτης Μόχλευσης (1) και Δείκτης Μόχλευσης (2)

Ως Δείκτη Μόχλευσης (1) η διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το πηλίκο των δανειακών υποχρεώσεων (ήτοι του αθροίσματος των βραχυπρόθεσμων και των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων) προς το σύνολο ενεργητικού του Ομίλου. Ο

<sup>33</sup> Επενδύσεις σε ακίνητα πλέον Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

δείκτης αυτός μετρά την ικανότητα του Ομίλου να ανταπεξέλθει στις δανειακές του υποχρεώσεις. Την 30.06.2023 ο δείκτης σε επίπεδο Ομίλου ανήλθε σε ποσοστό 46,3%.

Σημειώνεται ότι το νομικό καθεστώς που διέπει τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων, με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους.

Ως Δείκτη Μόχλευσης (2) η διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το πηλίκο των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων (ήτοι της διαφοράς των δανειακών υποχρεώσεων με τα ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις) προς το σύνολο ενεργητικού του Ομίλου μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις. Την 30.06.2023 ο δείκτης σε επίπεδο Ομίλου ανήλθε σε ποσοστό 43,5%.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός των Δεικτών Μόχλευσης:

ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΟΧΛΕΥΣΗΣ			
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	168.017	210.940	209.688
Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις(β)	(23.897)	(26.637)	(22.487)
<b>Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (γ) = (α) - (β)</b>	<b>144.120</b>	<b>184.303</b>	<b>187.201</b>
Σύνολο Ενεργητικού (δ)	355.090	430.486	452.526
<b>Δείκτης Μόχλευσης (1) (α/δ)</b>	<b>47,3%</b>	<b>49,0%</b>	<b>46,3%</b>
<b>Δείκτης Μόχλευσης (2) (γ/(δ-β))</b>	<b>43,5%</b>	<b>45,6%</b>	<b>43,5%</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022 και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2023



Για τους ανωτέρω πίνακες έχουν διενεργηθεί Προσυμφωνημένες Διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 20.12.2023 έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών.

Ο τρόπος υπολογισμού των παραπάνω δεικτών παρατίθεται κατωτέρω:

Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (προσαρμοσμένο EBITDA)	Κέρδη/ζημίες πριν από φόρους περιόδου πλέον αποσβέσεων, πλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων (ή μείον των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων), πλέον των φόρων, πλέον καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (ή μείον καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες) και μείον κερδών από πώληση επενδυτικών ακινήτων και πλέον ζημιάς από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων και μείον μη επαναλαμβανόμενων εσόδων (ή πλέον μη επαναλαμβανόμενων εξόδων)
FFO	Κέρδη/ζημίες μετά από φόρους περιόδου, πλέον των καθαρών ζημιών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (ή μείον των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες), πλέον των αποσβέσεων, πλέον την πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων, πλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων (ή μείον των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων) μείον των μη επαναλαμβανόμενων εσόδων (ή πλέον των μη επαναλαμβανόμενων εξόδων)
NAV ανά μετοχή	Το ηλίκο του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας προς το συνολικό αριθμό των κοινών ονομαστικών μετοχών της
Δείκτης Μόχλευσης (1)	Το ηλίκο του Δανειακών Υποχρεώσεων (ήτοι του αθροίσματος των Βραχυπρόθεσμων και των Μακροπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων) προς το σύνολο Ενεργητικού του Ομίλου
Δείκτης Μόχλευσης (2)	Το ηλίκο των Καθαρών Δανειακών Υποχρεώσεων (ήτοι της διαφοράς των Δανειακών Υποχρεώσεων με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις) προς το σύνολο Ενεργητικού του Ομίλου μείον τα Ταμειακά Διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV (1)	Το ηλίκο των Δανειακών Υποχρεώσεων (ήτοι του αθροίσματος των Βραχυπρόθεσμων και των Μακροπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων) προς το Σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV (2)	Το ηλίκο των Καθαρών Δανειακών Υποχρεώσεων (ήτοι της διαφοράς των Δανειακών Υποχρεώσεων με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις) προς το Σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	Το ηλίκο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

Πηγή: Στοιχεία Εταιρείας, ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

### 3.7.4 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

Η Εταιρεία δηλώνει ότι, τόσο η ίδια όσο και οι θυγατρικές της, για περίοδο δώδεκα μηνών που προηγούνται της Ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν είχαν διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών της και έχει περιέλθει σε γνώση τους), οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας ή/και του Ομίλου.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας αναφορικά με την επάρκεια και πληρότητα των προβλέψεων έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχουν διενεργηθεί Προσυμφωνημένες Διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 21.12.2023 έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών.

### 3.7.5 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου, από την 01.07.2023 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου με εξαίρεση όσα αναφέρονται στην ενότητα 3.11 «Επενδύσεις», υποενότητα «Ολοκληρωμένες Επενδύσεις μετά την 30.06.2023» και τα παρακάτω αναφερόμενα:

- Την 12.12.2023, η Εταιρεία προέβη στην πώληση ενός πενταώροφου κτιρίου μεικτής χρήσης με υπόγειες θέσεις στάθμευσης, συνολικής επιφάνειας 2.341,21 τ.μ., που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αντωνοπούλου, Αργοναυτών, Κ. Καρτάλη και Ιάσωνος, στο Δήμο Βόλου, του Νομού Μαγνησίας, έναντι συνολικού τιμήματος €2,9 εκατ.
- Την 15.12.2023, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΑΕ» η οποία έχει στην ιδιοκτησία της γραφειακούς χώρους που εκτείνονται σε δύο (2) κτίρια, συμπεριλαμβανομένων αποθηκευτικών χώρων και υπόγειων χώρων στάθμευσης, συνολικής επιφάνειας 7.000 τ.μ. περίπου σε κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται επί των οδών Λ. Μεσογείων 109 και Ρούσσου 4 στον Δήμο Αθηναίων. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της εταιρείας ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής και ανήλθε σε €20,4 εκατ.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας συντάχθηκε η από 21.12.2023 Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών».

### 3.7.6 Μερισματική Πολιτική

Δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων.

Κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, το προς διανομή ποσό θα καταβάλλεται στους Μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που πραγματοποιήθηκε την 05.05.2023 αποφασίστηκε η διανομή μερίσματος ποσού €0,03 ανά Μετοχή από τα κέρδη της χρήσης 2022, ενώ το προς διανομή ποσό καταβλήθηκε στους Μετόχους την 30.06.2023, ήτοι εντός της προθεσμίας που ορίζει η παρ. 3 του αρ. 160 του Ν. 4548/2018. Στην τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που πραγματοποιήθηκε την 10.06.2022 αποφασίστηκε η διανομή μερίσματος ποσού €0,02 ανά Μετοχή από τα κέρδη της χρήσης 2021, ενώ η διανομή πραγματοποιήθηκε την 29.07.2022, ήτοι εντός της προθεσμίας που ορίζει η παρ. 3 του αρ. 160 του Ν. 4548/2018.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη μερισματική πολιτική βλ. ενότητα 3.3.2 «Θεσμικό Πλαίσιο», υποενότητα «Διανομή Κερδών».

### 3.8 Πρόσθετες Πληροφορίες

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 30.06.2023 ανέρχεται σε €76.180.321,50, διαιρούμενο σε 152.360.643 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δε κατέχει ίδιες μετοχές.

Με την Ε.Γ.Σ. της 17.11.2023 εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, να αποφασίζει, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 (β) του Ν.4548/2018 αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με και δικαίωμα προτίμησης και προεγγραφής υπέρ των παλαιών Μετόχων για άντληση κεφαλαίων, έως του ποσού €74.999.990,90 (συμπεριλαμβανομένων των υπέρ το άρτιο ποσών) με την έκδοση έως 52.816.895 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 και τιμή διάθεσης € 1,42 εκάστη καθώς και να εξειδικεύει και να οριστικοποιεί τους λοιπούς όρους της Αύξησης.

Η από 17.11.2023 απόφαση της Ε.Γ.Σ σε σχέση με την παροχή εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίσει την ως άνω αύξηση, καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. την 15.12.2023, και έλαβε Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3941962.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σε συνέχεια της σχετικής εξουσιοδότησης της Ε.Γ.Σ. της 17.11.2023, κατά την από 14.12.2023 συνεδρίασή του, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με δικαίωμα προτίμησης και προεγγραφής υπέρ των παλαιών Μετόχων για την άντληση κεφαλαίων έως του ποσού των €74.999.990,90 με την έκδοση έως 52.816.895 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 και τιμή διάθεσης €1,42 εκάστη (όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στην ενότητα 4.5 «Όροι της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου»). Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών και της Τιμής Διάθεσής τους θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Ως εκ τούτου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μετά το πέρας της Αύξησης και με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, θα ανέρχεται σε €102.588.769,00, διαιρούμενο σε 205.177.538 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Η από 14.12.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου λόγω της Αύξησης, καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. την 20.12.2023, και έλαβε Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3181849.

Για την περιγραφή του ΜΟΔ βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές Συμβάσεις» και συγκεκριμένα την υποενότητα «Πρόγραμμα Έκδοσης του ΜΟΔ ύψους έως και €55,0 εκατ. με κάλυψη της Τράπεζας Πειραιώς».

Με εξαίρεση την Αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι Μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες.

Σχετικά με το υφιστάμενο βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων, αυτό αφορά τη θέσπιση κινήτρων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα και σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας.

Το πρόγραμμα αυτό, το οποίο θεσπίστηκε για πρώτη φορά με την από 26.05.2017 απόφαση του Δ.Σ. και αφορούσε τη χρήση του 2018. Η έγκριση και διάθεση των δωρεάν μετοχών εγκρίνεται κατ' έτος από την Τακτική Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το άρθρο 114 του ν.4548/2018, κατόπιν εισήγησης του Δ.Σ, δυνάμει εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

Τέλος, δεν υφίστανται Μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

### 3.9 Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις

Η Εταιρεία έχει προβεί στις παρακάτω, μεταξύ άλλων, σημαντικές γνωστοποιήσεις στο Η.Δ.Τ του Χ.Α με βάση τον Κανονισμό (ΕΕ) 596/2014 τους τελευταίους 12 μήνες μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

**1. Συναλλαγές προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα στην Εκδότρια καθώς και προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά (άρθρο 19 του κανονισμού (ΕΕ) 596/2014) και λοιπές συναλλαγές επί ιδίων μετοχών της Εκδότριας**

- Την 15.06.2023, η Εταιρεία προχώρησε σε γνωστοποίηση σύμφωνα με τον Ν.3556/2007 ότι η Εταιρεία διένεμε δωρεάν στον κ. Τάσο Καζίνο του Γεωργίου, Αντιπρόεδρο Δ.Σ. και Διευθύνοντα Σύμβουλο, 549.931 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, στον κ. Γεώργιο Φιλόπουλο του Νικολάου, Διευθυντή Επενδύσεων, 119.248 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, στον κ. Δημήτριο Πολυχρονόπουλο του Γεωργίου, Επικεφαλής της Νομικής Υπηρεσίας, 79.498 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, και στον κ. Γεώργιο Θεοδωρόπουλο του Σπυρίδωνος, Διευθυντή Περιουσίας και Χαρτοφυλακίου, 79.499 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν.4548/2018. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: <https://trastor.gr/corporate-announcements/transaction-disclosure>

## 2. Λοιπές σημαντικές γνωστοποιήσεις

- Την 13.01.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε την έκδοση του ΜΟΔ σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, ποσού έως €55,0 εκατ., με Έκδοση υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές μετά ψήφου μετοχές) ομολογιών, οι οποίες δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, θα εκδοθούν σε επιμέρους εκδόσεις/σειρές, εντός της περιόδου διαθεσιμότητας, και το οποίο θα διατεθεί με ιδιωτική τοποθέτηση. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: <https://trastor.gr/corporate-announcements>
- Την 03.03.2023 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και €250,0 εκατ., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και του Ν.3156/2003. Διαχειριστής πληρωμών ορίστηκε η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Τράπεζα Optima Bank Α.Ε. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: <https://trastor.gr/corporate-announcements>
- Την 02.08.2023 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ιδιοκτήτριας δύο (2) αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής, εκτάσεως 18.419 τ.μ. και 11.740 τ.μ., επί των οποίων θα ανεγερθούν δυο (2) σύγχρονα κέντρα εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, επιφάνειας 10.981 τ.μ. και 4.545 τ.μ., αντιστοίχως. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: <https://trastor.gr/corporate-announcements/>
- Την 30.10.2023 η Εταιρεία ανακοίνωσε σύμφωνα με το άρ. 101 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, την από 27.07.2023 υπογραφή σύμβασης παροχής υπηρεσιών συμβούλου με την Μέτοχο πλειοψηφίας, ήτοι της Τράπεζα Πειραιώς και την από 18.10.2023 υπογραφή σύμβασης παροχής υπηρεσιών διάθεσης δικτύου με την Τράπεζα Πειραιώς. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: [https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/10/Trastor\\_Aνακοίνωση-Αρ.-99επ. Σύμβουλος-Έκδοσης-Θεματοφύλακας\\_gr.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/10/Trastor_Aνακοίνωση-Αρ.-99επ. Σύμβουλος-Έκδοσης-Θεματοφύλακας_gr.pdf)
- Την 17.11.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε τις αποφάσεις και τα αποτελέσματα της από 17.11.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσής της. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: [https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/11/EGM-171123\\_Resolution-Cast-Votes\\_gr.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/11/EGM-171123_Resolution-Cast-Votes_gr.pdf)
- Την 17.11.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε τη συγκρότηση νέου Δ.Σ. σε σώμα και την εκλογή μελών των επιτροπών της. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: [https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/11/Ανακοίνωση-Συγκρότησης-ΔΣ-Επιτροπές\\_gr.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/11/Ανακοίνωση-Συγκρότησης-ΔΣ-Επιτροπές_gr.pdf)
- Την 14.12.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο κατά την συνεδρίαση της 14.12.2023 αποφάσισε και ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: [https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/11/Ανακοίνωση-Συγκρότησης-ΔΣ-Επιτροπές\\_gr.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/11/Ανακοίνωση-Συγκρότησης-ΔΣ-Επιτροπές_gr.pdf)

### 3. Αγοραπωλησίες ακινήτων

- Την 05.04.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε την πώληση καταστήματος. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: [https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/04/ΔΤ\\_Πώληση-ακινήτου\\_Πέτρου-Ράλλη-457-Νίκαια.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/04/ΔΤ_Πώληση-ακινήτου_Πέτρου-Ράλλη-457-Νίκαια.pdf)
- Την 15.05.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε την πώληση πρατηρίου καυσίμων. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: [https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/05/ΔΤ\\_Πώληση-Πρατηρίου-Χανιά.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/05/ΔΤ_Πώληση-Πρατηρίου-Χανιά.pdf)
- Την 30.05.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά κτιρίου γραφείων. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: [https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/06/ΔΤ\\_Ολοκλήρωση-απόκτησης-ΤΗΕ80\\_final.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/06/ΔΤ_Ολοκλήρωση-απόκτησης-ΤΗΕ80_final.pdf)
- Την 28.07.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά δύο ακινήτων, ενός πολυώροφου κτιρίου και ενός κτιρίου καταστημάτων -τριώροφη οικοδομή στην Αθήνα και στο Χαλάνδρι αντίστοιχα. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: [https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/07/ΔΤ\\_Απόκτηση-2-ακινήτων-απο-ΤΠ\\_AB\\_Κοραή\\_final.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/07/ΔΤ_Απόκτηση-2-ακινήτων-απο-ΤΠ_AB_Κοραή_final.pdf)
- Την 12.12.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε την πώληση ενός πενταώροφου κτιρίου μικτής χρήσης που βρίσκεται στην συμβολή των οδών Αντωνοπούλου, Αργοναυτών, Κ. Καρτάλη και Ιάσωνος στον Δήμο Βόλου. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: [https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/12/ΔΤ\\_Πώληση-ακινήτου\\_Καρτάλη\\_Βόλος.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/12/ΔΤ_Πώληση-ακινήτου_Καρτάλη_Βόλος.pdf)
- Την 15.12.2023, η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών ανώνυμης εταιρείας ιδιοκτήτριας γραφειακών χώρων στο Δήμο Αθηναίων. Κείμενο πλήρους συνδέσμου: [https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/12/ΔΤ\\_Απόκτηση-του-100-των-μετοχών-της-Κυνουριά\\_Final.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/12/ΔΤ_Απόκτηση-του-100-των-μετοχών-της-Κυνουριά_Final.pdf)

Το πλήρες κείμενο των γνωστοποιήσεων της παρούσας ενότητας είναι διαθέσιμο στον σύνδεσμο: <https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/info-markets-activity-publications-dol>.

#### 3.10 Σημαντικές Συμβάσεις

Η Εταιρεία δηλώνει ότι:

- για τα δύο (2) αμέσως προηγούμενα έτη από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίστανται σημαντικές συμβάσεις, εκτός από τις συμβάσεις που συνάπτονται στο σύνηθες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στις οποίες η Εταιρεία ή και οι θυγατρικές της αποτελούν συμβαλλόμενο μέρος, και,
- Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίστανται άλλες συμβάσεις, εκτός από τις συμβάσεις που συνάπτονται στο σύνηθες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που έχουν συναφθεί από την Εταιρεία και τις θυγατρικές της, και περιέχουν διατάξεις δυνάμει των οποίων η Εταιρεία ή οι θυγατρικές της έχουν υποχρέωση ή δικαίωμα που είναι σημαντικά για τον Όμιλο,

πλην των κατωτέρω:

### 3.10.1 Δανειακές συμβάσεις

Κατά την 15.12.2023, το ανεξόφλητο υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανήλθε σε €220,7 εκατ., και το σύνολο των ομολογιών που έχουν εκδοθεί στο πλαίσιο του ΜΟΔ ανέρχεται σε €44,9 εκατ. Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, ο δανεισμός επιτρέπεται, εντός ορισμένων ορίων, για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε περιουσιακά στοιχεία (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.2 «Θεσμικό Πλαίσιο»). Η περίοδος αποπληρωμής των δανείων κυμαίνεται από 18 μήνες έως 7 έτη. Σημειώνεται ότι, η Εταιρεία δεν διαθέτει λογαριασμό υπερανάληψης. Η Εταιρεία δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου οι όροι των δανειακών συμβάσεων τηρούνται. Κατωτέρω παρατίθενται οι σημαντικές δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει ο Όμιλος:

#### Ι. Δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία

Οι υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

##### 1. Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου έως €25,1 εκατ. με κάλυψη της ΤΡΑΠΕΖΑΣ EUROBANK Α.Ε.

Δυνάμει της από 03.06.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η Εταιρεία εξέδωσε το από 21.07.2022 πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου ποσού κεφαλαίου έως €25.100.000, για την έκδοση έως 25.100.000 ανώνυμων ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης, οι οποίες θα εκδοθούν σε δύο σειρές, ενώ η ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε. ορίστηκε ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών και διαχειριστής πληρωμών. Με βάση την από 21.07.2023 σύμβαση κάλυψης, η ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε. ανέλαβε να καλύψει το σύνολο των ομολογιών. Το κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια 7 ετών με ημερομηνία λήξεως την 28.06.2029.

Το ως άνω πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου τροποποιήθηκε με την από 23.12.2022 πρόσθετη πράξη - τροποποίηση δυνάμει της από 22.12.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και με την από 03.08.2023 2η πρόσθετη πράξη - τροποποίηση δυνάμει της από 08.06.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αποκλειστικός σκοπός του ομολογιακού δανείου σύμφωνα με τους όρους του είναι (α) η αναχρηματοδότηση, μέσω πλήρους και ολοσχερούς εξοφλήσεως υφιστάμενης χρηματοδότησης της Εταιρείας από την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε. δυνάμει της 28.06.2022 σύμβασης πιστώσεως (με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό) ύψους €9,4 εκατ., η οποία εξοφλήθηκε στις 30.12.2022 (β) η χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία ή/και η αγορά μετοχικού / εταιρικού κεφαλαίου εταιρειών με σκοπό την αξιοποίηση από την Εταιρεία ακινήτων που τους ανήκουν μέσω αυτών, σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας και τη νομοθεσία ΑΕΕΑΠ, καθώς και η εκπλήρωση γενικών επιχειρηματικών σκοπών της Εταιρείας.

Οι ομολογίες φέρουν τόκο με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου.

Η αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου, μετά των δεδουλευμένων, τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις ομολογίες και της σύμβασης ποσών, θα πραγματοποιηθεί σε τριμηνιαίες δόσεις αποπληρωμής σύμφωνα με το πρόγραμμα του δανείου.

Σημειώνεται ότι στους όρους του δανείου περιλαμβάνονται και πρόσθετες εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις και γεγονότα καταγγελίας, που κατά τη συνήθη πρακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως ενδεικτικά η υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις απαγόρευση εταιρικών μετασχηματισμών, (όπως συγχώνευση, εξαίρουμένης της συγχώνευσης της Εταιρείας με την κατά 100% θυγατρική της εταιρεία με την επωνυμία «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε», διάσπαση, απόσχιση κλπ. ή μετατροπή εταιρικής μορφής), απαγόρευση χορήγησης δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, ανάληψης δανείων, εγγύησης ή αναδοχής οφειλών άλλων εταιρειών (πλην των θυγατρικών), η αθέτηση υποχρεώσεων προς τρίτους, η τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, η πώληση, χωρίς προηγούμενη έγκριση, ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο μεταβίβαση του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας (συμμετοχές, ακίνητα κλπ.), η παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (negative pledge) κ.λπ.

Επισημαίνεται ότι στο πρόγραμμα προβλέπονται οι εξής εξασφαλίσεις, υπέρ της ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε, υπό την ιδιότητά της ως εκπροσώπου των ομολογιούχων, στο όνομά της και για λογαριασμό των ομολογιούχων:

#### *Σύσταση Ενεχύρων*

- Σύσταση από την Εταιρεία, δυνάμει της από 21.07.2022 σύμβασης, ενεχύρου α' σειράς / παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 πρώτης (1ης) τάξης, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως γεγενημένων και μελλοντικών, ληξιπρόθεσμων και μη, απαιτήσεων, δικαιωμάτων, αξιώσεων, προνομίων κλπ. που απορρέουν (ή θα απορρεύσουν στο μέλλον) από τις ασφαλιστικές συμβάσεις που αφορούν δύο (2) ακίνητα της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο Αττικής (όπως περιγράφονται πιο κάτω στις εξασφαλίσεις επί ακινήτων της Εταιρείας).
- Σύσταση από την Εταιρεία, δυνάμει της από 21.07.2022 σύμβασης, ενεχύρου πρώτης (1ης) τάξης επί των μισθωμάτων που προκύπτουν από τρεις (3) συμβάσεις μίσθωσης των παρακάτω περιγραφόμενων δύο (2) ακινήτων της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το ως άνω ενέχυρο δημοσιεύθηκε σύμφωνα με τον ν. 2844/2000 στο αρμόδιο ενεχυροφυλακείο Αμαρουσίου στις 29.12.2022.
- Σύσταση από την Εταιρεία, δυνάμει της από 21.07.2022 σύμβασης, ενεχύρου α' σειράς / παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 πρώτης (1ης) τάξης, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως απαιτήσεων που απορρέουν από τους ακόλουθους λογαριασμούς που τηρεί η Εταιρεία στην ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε: α) του λογαριασμού ασφαλιστικών αποζημιώσεων, β) του λογαριασμού καταβολών, γ) του λογαριασμού μισθωμάτων και δ) του λογαριασμού εγγυήσεων.
- Σύσταση από την Εταιρεία δυνάμει της από 22.11.2023 σύμβασης ενεχύρου α' σειράς, επί του συνόλου των εκάστοτε μετοχών κυριότητάς της εκδόσεως του τρίτου υποθηκικού οφειλέτη, ήτοι της εταιρείας ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.
- Σύσταση από την ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. δυνάμει της από 22.11.2023 σύμβασης ενεχύρου α' σειράς / παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 πρώτης (1<sup>ης</sup>) τάξης, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως γεγενημένων και μελλοντικών, ληξιπρόθεσμων και μη, απαιτήσεων, δικαιωμάτων, αξιώσεων, προνομίων κλπ. που απορρέουν (ή θα απορρεύσουν στο μέλλον) από τις ασφαλιστικές συμβάσεις που



αφορούν τα παρακάτω αναφερόμενα ακίνητά της (όπως περιγράφονται πιο κάτω στις Εξασφαλίσεις επί Ακινήτων της ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ Μ.Α.Ε.) στον Ασπρόπυργο Αττικής.

- Σύσταση από την ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. δυνάμει της από 22.11.2023 σύμβασης ενεχύρου α' σειράς / παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 πρώτης (1ης) τάξης, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως γεγενημένων και μελλοντικών, ληξιπρόθεσμων και μη, απαιτήσεων, δικαιωμάτων, αξιώσεων, προνομίων κλπ. που απορρέουν (ή θα απορρεύσουν στο μέλλον) από τις συμβάσεις μίσθωσης που αφορούν τα παρακάτω αναφερόμενα ακίνητά της στον Ασπρόπυργο Αττικής (συμπεριλαμβανομένων των εγγυήσεων αυτών).
- Σύσταση από την ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. δυνάμει της από 22.11.2023 σύμβασης ενεχύρου α' σειράς / παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 πρώτης (1ης) τάξης, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως γεγενημένων και μελλοντικών, ληξιπρόθεσμων και μη, απαιτήσεων, δικαιωμάτων, αξιώσεων, προνομίων κλπ. που απορρέουν (ή θα απορρεύσουν στο μέλλον) από τους λογαριασμούς που τηρεί η ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. στην ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANKA.E: α) λογαριασμός ασφαλιστικών αποζημιώσεων, β) λογαριασμός μισθωμάτων, γ) λογαριασμός εγγυήσεων.

Στο πρόγραμμα προβλέπονται και οι ακόλουθες εξασφαλίσεις, οι οποίες δεν έχουν συσταθεί κατά την 15.12.2023 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

- Σύσταση από την Εταιρεία ενεχύρου α' σειράς / παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 πρώτης (1ης) τάξης, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως απαιτήσεων που απορρέουν από εγγυητικές επιστολές που έχουν εκδοθεί (ή θα εκδοθούν) με δικαιούχο την Εταιρεία στο πλαίσιο των παραπάνω αναφερομένων συμβάσεων μίσθωσης.
- Σύσταση από την Εταιρεία ενεχύρου α' σειράς, επί του συνόλου των εκάστοτε μετοχών/εταιρικών μεριδίων που κατέχει η Εταιρεία και που τυχόν θα εκδοθούν και θα διανεμηθούν για οποιοδήποτε νόμιμο ή συμβατικό λόγο, σε περίπτωση τυχόν απόκτησης από την Εταιρεία μετοχών εταιρείας ειδικού σκοπού.

#### *Εξασφαλίσεις επί ακινήτων της Εταιρείας*

Υποθήκη Α' τάξης, ποσού €32.630.000, με την απαγόρευση περαιτέρω επιβάρυνσης κατά άρθρο 1290 Α.Κ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της από 30.12.2022 συμβολαιογραφικής πράξης υποθήκης, νομίμως καταχωρισμένης στα βιβλία του κτηματολογικού γραφείου Αχαρνών και ήδη κτηματολογικού γραφείου Αττικής, με ημερομηνία καταχώρισης 30.12.2022 επί των ακινήτων της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο Αττικής τα οποία εμφανίζονται με υπό στοιχεία 47 και 48 στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων, συνολικής εύλογης αξίας €13.928.000

#### *Εξασφαλίσεις επί ακινήτων της ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε*

Υποθήκη Α' τάξης, ποσού €32.630.000, επί των ακινήτων της ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. στον Ασπρόπυργο Αττικής, ήτοι: α) έναν αγρό, άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, μετά των επ' αυτού τυχόν υφισταμένων ή / και μελλοντικών κτισμάτων, που έχει έκταση 5.118,23 τμ, και β) έναν αγρό συνολικής εκτάσεως 39.873,07 τ.μ., μετά των επ' αυτού τυχόν υφισταμένων ή / και μελλοντικών κτισμάτων, άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, που βρίσκεται εκτός

σχεδίου πόλεως του Δήμου Ασπροπύργου. Σημειώνεται ότι η ως άνω υποθήκη δεν έχει εγγραφεί κατά την 15.12.2023 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ποσό ύψους €23,9 εκατ., είχε αντληθεί έως τη 15.12.2023.

Κατά την 15.12.2023 το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €23,8 εκατ.

## **2. Πρόγραμμα Έκδοσης του ΜΟΔ ύψους έως και €55,0 εκατ. με κάλυψη της Τράπεζα Πειραιώς**

Δυνάμει της από 13.01.2023 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, και της από 23.02.2023 απόφασης του Διοικητικού της Συμβουλίου, η Εταιρεία εξέδωσε το από 02.03.2023 πρόγραμμα υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως €55.000.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018, όπως ισχύει και με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 27 του ν. 4548/2018, ποσού έως και €55,0 εκατ., με έκδοση έως 55.000.000 υποχρεωτικώς μετατρέψιμων (σε κοινές μετά ψήφου μετοχές) ομολογιών ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης, οι οποίες δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά, θα εκδοθούν σε επιμέρους εκδόσεις / σειρές, εντός της ορισθείσας περιόδου διαθεσιμότητας (ήτοι 16 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης κάλυψης, η οποία υπογράφηκε στις 02.03.2023), και οι οποίες θα διατεθούν στο σύνολό τους με ιδιωτική τοποθέτηση στην Τράπεζα Πειραιώς. Η από 24.02.2023 ανακοίνωση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία συντάχθηκε δυνάμει της από 23.02.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε σχέση με την παροχή αδείας για την κατάρτιση της ως άνω συναλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99-101 του Ν.4548/2018 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Γ.Ε.ΜΗ. την 07.03.2023 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3492345.

Το ΜΟΔ έχει διάρκεια 18 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης σειράς ομολογιών, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 13.03.2023, δηλαδή λήγει την 12.09.2024 (ημερομηνία λήξης).

Σύμφωνα με τους όρους του προγράμματος έκδοσης προβλέπεται έκδοση υποχρεωτικά μετατρέψιμων ομολογιών δύο σειρών και ειδικότερα μετατρέψιμες ομολογίες σειράς Α έως του των €25,0 εκατ., πλέον του ποσού που θα απαιτηθεί για την πληρωμή του τόκου, με σκοπό την απόκτηση ακίνητης περιουσίας από εταιρείες του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς και σειράς Β έως του ποσού των €25,0 εκατ. πλέον του ποσού που θα απαιτηθεί για την πληρωμή του τόκου, με σκοπό την απόκτηση ακίνητης περιουσίας με βάση τον επιχειρηματικό σκοπό της Εταιρείας και για γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς. Σε περίπτωση μη διάθεσης του συνόλου των ομολογιών (έως το πέρας της περιόδου διαθεσιμότητας, ήτοι ως την 02.07.2024), το ΜΟΔ θα εκδίδεται μέχρι του ποσού που τελικώς θα καλύπτεται.

Με βάση τον λόγο μετατροπής, κάθε 1,32<sup>34</sup> μετατρέψιμες ομολογίες που θα έχουν εκδοθεί θα μετατρέπονται σε μία (1) Μετοχή της Εταιρείας κατά την ημερομηνία υποχρεωτικής μετατροπής, (ήτοι 30 ημέρες μετά την έκδοση της τελευταίας σειράς των ομολογιών που εξαντλεί το ΜΟΔ, ή κατά την ημερομηνία λήξης του ΜΟΔ (12.09.2024), όποιο συμβεί πρώτα), με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού ίσου με την ονομαστική αξία των

<sup>34</sup> Ο λόγος μετατροπής βασίστηκε στην Εσωτερική Λογιστική αξία (NAV) της μετοχής της Εταιρείας κατά την 30.06.2022 σύμφωνα με τις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Μετοχών που θα εκδοθούν συνεπεία της μετατροπής. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της τιμής διάθεσης των Μετοχών θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» Για τη μετατροπή, ο ομολογιούχος δανειστής θα προσκομίζει στην Εταιρεία προς ακύρωση τις μετατρέψιμες ομολογίες που θα έχουν εκδοθεί.

Οι ομολογίες φέρουν τόκο με σταθερό επιτόκιο, υπολογιζόμενο με βάση το κόστος της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap) 18 μηνών για δάνεια με αντίστοιχα με το ΜΟΔ χαρακτηριστικά (όπως διάρκεια, περίοδο εκτοκισμού και αποπληρωμής) το οποίο προσφέρεται στην αγορά κατά την ημερομηνία της έκδοσης της πρώτης σειράς ομολογιών, ήτοι την 13.03.2023, πλέον περιθωρίου. Ο εκτοκισμός είναι τρίμηνος. Ο τόκος είναι πληρωτέος σε μετατρέψιμες ομολογίες που μετατρέπονται υποχρεωτικώς σε μετοχές της Εταιρείας κατά την ημερομηνία υποχρεωτικής μετατροπής (ως αναφέρθηκε ανωτέρω) με τον παραπάνω λόγο μετατροπής.

Σημειώνεται ότι στους όρους του ΜΟΔ περιλαμβάνονται και συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές δεσμεύσεις της Εταιρείας και γεγονότα καταγγελίας. Στο πρόγραμμα ΜΟΔ δεν περιλαμβάνονται εμπράγματα ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του δανείου.

Η μετατροπή των υποχρεωτικώς μετατρέψιμων ομολογιών σε κοινές μετά ψήφου Μετοχές θα λάβει χώρα εντός του 2024. Με βάση τον λόγο μετατροπής, κάθε 1,32 μετατρέψιμες ομολογίες που έχουν εκδοθεί θα μετατρέπονται σε μία (1) Μετοχή της Εταιρείας, ήτοι θα εκδοθούν 41.666.666 Μετοχές σε περίπτωση έκδοσης του συνόλου των 55.000.000 υποχρεωτικώς μετατρέψιμων ομολογιών του ΜΟΔ.

Έως την 15.12.2023, η Εταιρεία έχει προβεί στην έκδοση 18.740.000 υποχρεωτικώς μετατρέψιμων ομολογιών Σειράς Α ποσού περίπου €18,74 εκατ. και 280.952 ομολογιών Σειράς Α που αντιστοιχούν σε τόκους αξίας περίπου €0,28 εκατ. την 26.10.2023. Αντίστοιχα έχει εκδώσει 25.000.000 ομολογίες Σειράς Β ποσού €25,0 εκατ., 258.494 ομολογίες Σειράς Β που αντιστοιχούν σε τόκους αξίας περίπου €0,26 εκατ. την 13.06.2023, 262.424 ομολογίες Σειράς Β που αντιστοιχούν σε τόκους αξίας περίπου €0,26 εκατ. την 13.09.2023 και 364.008 ομολογίες Σειράς Β που αντιστοιχούν σε τόκους αξίας περίπου €0,36 εκατ. την 13.12.2023.

Αθροιστικά, η Εταιρεία έχει προβεί στην έκδοση 44.909.878 ομολογιών που αντιστοιχούν σε συνολικό ποσό €44,9 εκατ. περίπου δυνάμενες να μετατραπούν σε και σε 34.022.634 μετοχές περίπου. Δεν έχει υπάρξει κατά την 15.12.2023 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου εξόφληση του ποσού.

### **3. Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου έως €250.000.000, με Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων την ΤΡΑΠΕΖΑ ΟΡΤΙΜΑ BANK Α.Ε. και Διαχειριστή Πληρωμών την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.**

Δυνάμει της από 02.03.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η Εταιρεία εξέδωσε το από 03.03.2023 πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου ποσού κεφαλαίου έως €250.000.000, για την έκδοση έως 250.000.000 ανώνυμων ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης, οι οποίες θα εκδοθούν σε δύο σειρές, ενώ η ΤΡΑΠΕΖΑ ΟΡΤΙΜΑ BANK Α.Ε. ορίστηκε ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών και η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ως διαχειριστής πληρωμών. Το κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια 7 ετών από την ημερομηνία

έκδοσης των ομολογιών (30.03.2023). Οι ομολογίες φέρουν τόκο με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου.

Αποκλειστικός σκοπός του ομολογιακού δανείου σύμφωνα με τους όρους του είναι (α) η αναχρηματοδότηση, μέσω πλήρους και ολοσχερούς εξοφλήσεως υφιστάμενων χρηματοδοτικών συμβάσεων της Εταιρείας από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε., την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε. και την ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ (ύψους έως και €200 εκατ.), η οποία ολοκληρώθηκε στις 30.03.2023 (β) η χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, για την απόκτηση νέων ή/και την αναβάθμιση υφιστάμενων, σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας και τη νομοθεσία ΑΕΕΑΠ.

Η Τράπεζα Πειραιώς ανέλαβε την κάλυψη του ομολογιακού δανείου στο σύνολό του.

Η από 02.03.2023 ανακοίνωση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία συντάχθηκε δυνάμει της από 02.03.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε σχέση με την παροχή αδειάς για την κατάρτιση της ως άνω συναλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99-101 του Ν.4548/2018 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Γ.Ε.ΜΗ. την 15.03.2023 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3502325.

Η αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου, μετά των δεδουλευμένων, τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις ομολογίες και της σύμβασης ποσών, θα πραγματοποιηθεί σε τριμηνιαίες δόσεις αποπληρωμής σύμφωνα με το πρόγραμμα του δανείου.

Σημειώνεται ότι στους όρους του δανείου περιλαμβάνονται και πρόσθετες εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις και γεγονότα καταγγελίας, που κατά τη συνήθη πρακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως ενδεικτικά η υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις απαγόρευση εταιρικών μετασηματισμών, (όπως συγχώνευση, εξαιρουμένης της συγχώνευσης της Εταιρείας με την κατά 100% θυγατρική της εταιρεία με την επωνυμία «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε», διάσπαση, απόσχιση κλπ. ή μετατροπή εταιρικής μορφής), απαγόρευση χορήγησης δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, ανάληψης δανείων, εγγύησης ή αναδοχής οφειλών άλλων εταιρειών (πλην των θυγατρικών), η αθέτηση υποχρεώσεων προς τρίτους, η τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, η πώληση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο μεταβίβαση, χωρίς προηγούμενη έγκριση, του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας (συμμετοχές, ακίνητα κλπ.), η παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (negative pledge) κ.λπ.

Επισημαίνεται ότι στο πρόγραμμα προβλέπονται οι εξής εξασφαλίσεις υπέρ της ΤΡΑΠΕΖΑΣ OPTIMA BANK Α.Ε., υπό την ιδιότητά της ως εκπροσώπου των ομολογιούχων, στο όνομά της και για λογαριασμό των ομολογιούχων:

#### *Σύσταση Ενεχύρων*

- Σύσταση από την Εταιρεία, δυνάμει της από 03.03.2023 σύμβασης, ενεχύρου β' σειράς / παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 δεύτερης (2ης) τάξης, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως γεγενημένων και μελλοντικών, ληξιπρόθεσμων και μη, απαιτήσεων, δικαιωμάτων, αξιώσεων, προνομίων κλπ. που απορρέουν (ή θα απορρεύσουν στο μέλλον) από τις ασφαλιστικές συμβάσεις ακινήτων που αφορούν τα προσημειωμένα ακίνητα που περιγράφονται παρακάτω, το οποίο πλέον,

έχει καταστεί πρώτη (1ης) τάξης μετά την πλήρη αποπληρωμή των υποχρεώσεων από τον υφιστάμενο δανεισμό.

- Σύσταση από την Εταιρεία, δυνάμει της από 03.03.2023 σύμβασης, ενεχύρου δεύτερης (2ης) τάξης, επί των μισθωμάτων από εκατόν δύο (102) συμβάσεις μίσθωσης σε 47 ακίνητα της Εταιρείας. Το ως άνω ενέχυρο τράπηκε σε ενέχυρο πρώτης (1ης) τάξης μετά την πλήρη αποπληρωμή των υποχρεώσεων από τον υφιστάμενο δανεισμό.
- Σύσταση από την Εταιρεία, δυνάμει της από 07.12.2023 σύμβασης, ενεχύρου πρώτης (1ης) τάξης, επί των μισθωμάτων από δεκατέσσερις (14) συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρείας σε 5 ακίνητα της Εταιρείας.
- Σύσταση από την Εταιρεία, δυνάμει της από 03.03.2023 σύμβασης, ενεχύρου β' σειράς / παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 δεύτερης (2ης)τάξης επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως απαιτήσεων που απορρέουν από τους ακόλουθους λογαριασμούς που τηρεί η Εταιρεία στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: α) του λογαριασμού ασφαλιστικών αποζημιώσεων, β) του λογαριασμού εξυπηρέτησης δανειακών υποχρεώσεων, γ) του λογαριασμού μισθωμάτων και δ) του λογαριασμού εγγυήσεων, το οποίο πλέον, έχει καταστεί πρώτη (1ης) τάξης μετά την πλήρη αποπληρωμή των υποχρεώσεων από τον υφιστάμενο δανεισμό.

#### *Εξασφαλίσεις επί ακινήτων*

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων η Εταιρεία έχει προβεί υπέρ της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΟΡΤΙΜΑ BANK Α.Ε., ως εκπροσώπου των ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των ομολογιούχων, σε εγγραφή προσημείωσης υποθήκης ύψους €300,0 εκατ. επί των υπό στοιχεία 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023 ακινήτων της, συνολικής εύλογης αξίας €372,5<sup>35</sup> εκατ.

Ποσό ύψους €200 εκατ., είχε αντληθεί κατά την 15.12.2023.

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €196,9<sup>36</sup> εκατ. κατά την 15.12.2023.

## **II. Δανειακή σύμβαση που έχει συνάψει η ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.**

### **1. Πρόγραμμα Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους €8,0 εκατ. της θυγατρικής «Πηλέας Κτηματική Μονοπρόσωπη Κτηματική Α.Ε.»**

Την 07.04.2023, δυνάμει της από 06.04.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, η θυγατρική της Εταιρείας με την επωνυμία «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε», εξέδωσε πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου ποσού κεφαλαίου έως €8.000.000, μετά συμβάσεως κάλυψης, για την έκδοση έως 8.000.000 ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης.

Τις εκδοθείσες ομολογίες κάλυψε εξ ολοκλήρου η Εταιρεία.

<sup>35</sup> Εκκρεμεί η καταχώριση της προσημείωσης υποθήκης για το ακίνητο υπ' αριθμ. 4 της κατάστασης επενδύσεων, έχει ήδη υποβληθεί σχετική αίτηση προς καταχώριση της προσημείωσης υποθήκης στα βιβλία του οικείου κτηματολογικού γραφείου.

<sup>36</sup> Σημειώνεται ότι την 20.12.2023 πραγματοποιήθηκε αποπληρωμή ύψους €500,0 χιλ.

Το κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια ένα (1) έτος και ημερομηνία λήξεως την 06.04.2024. Οι ομολογίες φέρουν τόκο με σταθερό επιτόκιο.

Αποκλειστικός σκοπός του ομολογιακού δανείου σύμφωνα με τους όρους του είναι (α) η αναχρηματοδότηση, μέσω πλήρους και ολοσχερούς εξοφλήσεως υφιστάμενης χρηματοδότησης της ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. και (β) η ολοσχερής εξόφληση υποχρέωσης προς μη συνδεδεμένο μέρος με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 ως πιστούμενο τίμημα από αγορά ακινήτου.

Επισημαίνεται ότι στο πρόγραμμα δεν προβλέπονται εμπράγματα ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου.

Ποσό ύψους €8,0 εκατ., είχε αντληθεί έως την 15.12.2023.

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €8,0 εκατ. κατά την 15.12.2023, καθώς το σύνολο του ομολογιακού δανείου θα αποπληρωθεί στη λήξη του.

### 3.10.2 Συμβάσεις έργου

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο ανάπτυξης νέων ακινήτων και αναβάθμισης υφισταμένων, έχει συνάψει τις ακόλουθες τρεις συμβάσεις έργου για την κατασκευή ακινήτων:

- i. Η από 17.07.2023 σύμβαση εργολαβίας για την ανέγερση πενταώροφου κτιρίου γραφείων με τρία υπόγεια, πιστοποιημένου κατά LEED, με στόχο πιστοποίησής του κατά ελάχιστον με τον βαθμό «Gold<sup>37</sup>», στο υπ' αριθμόν 514 οικοδομικό τετράγωνο του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής, στη θέση «Παράδεισος» και επί των οδών Αμαρουσίου-Χαλανδρίου (πρώην Κ. Βάρναλη), Λεωφόρου Σταυρού-Ελευσίνας και Χειμάρρας. Η σύμβαση αφορά ποσό ύψους €12,3 εκατ. και ως ημερομηνία αποπεράτωσης του έργου έχει οριστεί η 28.02.2025. Οι εργασίες ανέγερσης βρίσκονται στο στάδιο υλοποίησης, και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχει καταβληθεί ποσό που ανέρχεται σε €1,7 εκατ. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τη χρηματοδότηση του εναπομείναντος ποσού της σύμβασης παρατίθενται στην ενότητα 4.1.2 «Λόγοι της προσφοράς και χρήσης των εσόδων».
- ii. Η από 06.03.2023 σύμβαση εργολαβίας για αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων, περιβάλλοντος χώρου και όψεων υφιστάμενου κτιρίου ευρισκόμενο στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, στη θέση «Σωρός - Λάκκα Κόττου» στο υπ' αριθμ. 958 Ο.Τ. και επί των οδών Αμαρουσίου - Χαλανδρίου, Σωρού, εγκεκριμένου πεζοδρομίου και δρόμου εγκεκριμένου (ανώνυμου), όπου στην οδό Σωρού φέρει τον αριθμό 18. Το ακίνητο θα μετατραπεί - αναβαθμιστεί σε «πράσινο» και αναμένεται να λάβει πιστοποίηση «BREEAM» και συγκεκριμένα κατάταξη κατ' ελάχιστο «Very Good<sup>38</sup>». Η σύμβαση αφορά ποσό ύψους €5,6 εκατ. και η εκτιμώμενη διάρκεια του έργου ορίζεται σε εννέα (9) μήνες. Οι εργασίες επί του κτιρίου είναι σε εξέλιξη, και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχει καταβληθεί ποσό που ανέρχεται σε €1,1 εκατ. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τη χρηματοδότηση του εναπομείναντος

<sup>37</sup> Κατά το πρότυπο LEED, τα ακίνητα αξιολογούνται σε 8 κατηγορίες κριτηρίων και με βάση την τελική βαθμολογία απονέμεται η αντίστοιχη πιστοποίηση. Η «Gold» αντιστοιχεί σε βαθμολογία 60-79 βαθμών.

<sup>38</sup> Κατά το πρότυπο BREEAM, τα ακίνητα αξιολογούνται σε 9 κατηγορίες κριτηρίων και με βάση την τελική βαθμολογία απονέμεται η αντίστοιχη πιστοποίηση. Η «Very Good» αντιστοιχεί σε βαθμολογία 55%-70%.

ποσού της εν λόγω σύμβασης παρατίθενται στην ενότητα 4.1.2 «Λόγοι της προσφοράς και χρήσης των εσόδων».

- iii. Η από 30.05.2023 σύμβαση εργολαβίας για την ανέγερση κέντρου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ) στον Ασπρόπυργο Αττικής, σε οικόπεδο συνολικής εκτάσεως 21.046,40 τ.μ., ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκεται στη θέση «ΜΕΛΙΣΣΙΑ» Ασπροπύργου Αττικής. Ειδικότερα, ο εργολάβος έχει αναλάβει να ανεγείρει ΚΑΔ, με διώροφα γραφεία, συνολικού εμβαδού 8.496,06 τ.μ., το οποίο θα φέρει πιστοποίηση LEED σε επίπεδο Silver. Το ποσό της εν λόγω σύμβασης ανέρχεται σε €4,9 εκατ. Απώτατη ημερομηνία αποπεράτωσης του έργου έχει οριστεί η 19.05.2024, ενώ η παράδοσή του θα πρέπει να γίνει «με το κλειδί στο χέρι» το αργότερο την 31.05.2024. Στην προθεσμία αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται η πιστοποίηση του έργου κατά LEED Silver<sup>39</sup>, υποχρέωση που βαρύνει στο ακέραιο τον εργολάβο και μετά την πάροδο της ανωτέρω ημερομηνίας. Οι εργασίες ανέγερσης βρίσκονται στο στάδιο υλοποίησης, και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχει καταβληθεί ποσό που ανέρχεται σε €2,0 εκατ. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τη χρηματοδότηση του εναπομείναντος ποσού της εν λόγω σύμβασης παρατίθενται στην ενότητα 4.1.2 «Λόγοι της προσφοράς και χρήσης των εσόδων».

### 3.10.3 Λοιπές Συμβάσεις

#### 1. Σύμβαση παροχής υπηρεσιών εκτιμήσεως αγοραίας αξίας ακινήτων

Την 07.06.2023, η Εταιρεία σύνηψε σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την εταιρεία «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ανώνυμος Εταιρεία Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» και την 09.06.2023, η Εταιρεία συνήψε σύμβασης παροχής υπηρεσιών με την εταιρεία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» αντικείμενο των οποίων είναι τα ακόλουθα:

- η εξαμηνιαία εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας
- η αποτίμηση ακινήτων για σκοπούς εξαγοράς ή ενδιαφέροντος αυτά να περιληφθούν στο Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας
- η αποτίμηση ακινήτων που κατέχονται από Μετόχους της Εταιρείας, σε περίπτωση που ο εκάστοτε Μέτοχος κατέχει τουλάχιστον ποσοστό ίσο με 5% των Μετοχών της Εταιρείας

Οι συμβάσεις αφορούν εκτιμήσεις για τις ημερομηνίες 30.06.2023 (Α' εξάμηνο 2023) και 31.12.2023 (Β' εξάμηνο 2023). Κατά δήλωση της Εταιρείας, οι εν λόγω Συμβάσεις ανανεώνονται σε συνέχεια απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

#### 2. Ασφαλιστικές Συμβάσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.2778/1999, ως ισχύει, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να ασφαλίζουν τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου τους, κατά μίας σειράς κινδύνων, για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής

<sup>39</sup> Κατά το πρότυπο LEED, τα ακίνητα αξιολογούνται σε 8 κατηγορίες κριτηρίων και με βάση την τελική βαθμολογία απονέμεται η αντίστοιχη πιστοποίηση. Η «Silver» αντιστοιχεί σε βαθμολογία 50-59 βαθμών.

του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου.

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

Περαιτέρω, σύμφωνα με την περίπτωση Γ της ως άνω απόφασης, στην περίπτωση που διεξάγονται σε κάποιο από τα ακίνητά τους εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών σε αυτά, οι ΑΕΕΑΠ πρέπει να ασφαλίζουν τα εν λόγω ακίνητα κατά των κινδύνων ανέγερσης, με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες, που ενδεχομένως προξενηθούν σε τρίτους. Επίσης, στις περιπτώσεις αυτές, οι εταιρείες οφείλουν να λαμβάνουν από τους εργολήπτες εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών.

Σημειώνεται ότι στα ασφαλιστήρια συμβόλαια περιουσίας της Εκδότριας έχει προβλεφθεί και ισχύει η εξής επέκταση: Η κάλυψη παραμένει σε ισχύ και κατά τη διάρκεια που πραγματοποιούνται οι αναγκαίες εργασίες συντήρησης και/ή επισκευής και/ή βελτίωσης των ασφαλισμένων αντικειμένων και έχουν σχέση με τη λειτουργία της επιχείρησης υπό τις προϋποθέσεις α) τήρησης όλων των διαδικασιών προφύλαξης και ασφάλειας που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις περί πυροπροστασίας, και β) ύπαρξης ξεχωριστού ασφαλιστήριου συμβολαίου το οποίο θα καλύπτει εργασίες που πραγματοποιούνται από την Εταιρεία, για εργασίες προϋπολογισμού μέχρι €500.000, ενώ για εργασίες άνω του εν λόγω προϋπολογισμού θα πρέπει να ενημερώνεται η ασφαλιστική εταιρεία.

Παράλληλα, βάσει όρων μίσθωσης των συμβάσεων της Εταιρείας, στην πλειοψηφία των συμφωνητικών μίσθωσης των ακινήτων, ο εκάστοτε μισθωτής υποχρεούται να εξασφαλίζει και να διατηρεί με δικά του έξοδα, σύμβαση ασφάλισης αστικής ευθύνης που καλύπτει ζημιές για σωματικές βλάβες και κάθε υλική ζημία με ορισμένο ελάχιστο. Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων της Εταιρείας, η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.2778/1999, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν.

Σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρείας καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης πιθανής ζημίας συνεπεία ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων που υπερκαλύπτει τις απαιτήσεις της σχετικής απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής) και δεν υπάρχει όριο ποσού για την ασφαλιστική αποζημίωση καθώς και τη χρήση του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) μήνες.

Τέλος, τα ασφαλιστήρια συμβόλαια της Εταιρείας, καλύπτουν την αστική ευθύνη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους όπου τρίτοι θεωρούνται οι μισθωτές και οι υπάλληλοι τους. Τόσο για τις υλικές ζημιές όσο και για τις σωματικές βλάβες, η κάλυψη η οποία παρέχεται περιλαμβάνει μια σειρά ευρύτατων επεκτάσεων με ετήσιο συνολικό ανώτατο όριο € 5,0 εκατ.



Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ έχει επίσης ασφαλιστικές καλύψεις Directors & Officers Liability και Professional Indemnity Insurance.

Η Εταιρεία έχει συνάψει ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας κατά παντός κινδύνου και απώλειας μισθωμάτων (για χρονικό διάστημα 12 μηνών) συνεπεία ζημίας από ασφαλιζόμενο κίνδυνο, με την ασφαλιστική εταιρεία «Groupama ΦΟΙΝΙΞ Ανώνυμη Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρεία» σε συνασφάλιση με την «ΟΡΙΖΩΝ Ανώνυμος Εταιρεία Γενικών Ασφαλίσεων» με ισχύ τη χρονική περίοδο 31.12.2022-31.12.2023.

Το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για τα ακίνητα του Ομίλου ανέρχεται στο ποσό των €200,5 εκατ. και καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης τους (ανοικοδόμησης της οικοδομής). Η Εκτιμηθείσα Αξία την 30.06.2023 είναι €419,16 εκατ.

Επίσης, η Εταιρεία έχει συνάψει με την ασφαλιστική εταιρεία «ΟΡΙΖΩΝ Ανώνυμος Εταιρεία Γενικών Ασφαλίσεων» σε συνασφάλιση με την «Groupama ΦΟΙΝΙΞ Ανώνυμη Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρεία» ασφαλιστήριο συμβόλαιο γενικής αστικής ευθύνης λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους καθώς και αστικής ευθύνης εργοδότη, αναφορικά με τα ακίνητά της, με ισχύ τη χρονική περίοδο 31.12.2022-31.12.2023 και με ανώτατο ετήσιο όριο €5,0 εκατ.<sup>40</sup>

Τέλος, η Εταιρεία έχει συνάψει με την «Nexus Underwriting Limited» συμβόλαιο για την ασφάλιση ευθύνης στελεχών διοίκησης και επαγγελματικής ευθύνης (Directors & Officers Liability Insurance και Civil Liability) των στελεχών διοίκησης της Εταιρείας, με ισχύ από 05.04.2023 έως 04.04.2024, με συνολικό ανώτατο όριο ευθύνης €1,5 εκατ. έκαστο. Ασφαλισμένα πρόσωπα είναι τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή/και άλλα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας.

### 3. Σύμβαση Θεματοφυλακής Χρηματοπιστωτικών Μέσων

Την 19.05.2015, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση θεματοφυλακής χρηματοπιστωτικών μέσων με την Τράπεζα Πειραιώς, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στο Ν.2778/1999 και στο Ν.4209/2013 και τις σχετικές αποφάσεις και πράξεις των αρμόδιων αρχών, ως ισχύουν. Η σύμβαση προβλέπει τη φύλαξη των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, τα οποία είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμό χρηματοπιστωτικών μέσων της, τη διοικητική διαχείριση αυτών για λογαριασμό της και την πραγματοποίηση και παρακολούθηση της εκκαθάρισης και του διακανονισμού των συναλλαγών της σε χρηματοπιστωτικά μέσα τα οποία είναι κατατεθειμένα στην Τράπεζα Πειραιώς. Για τις ανωτέρω παρασχεθείσες υπηρεσίες, η σύμβαση προβλέπει τη δυνατότητα περαιτέρω ανάθεσής τους από την Τράπεζα Πειραιώς σε τρίτο υποθεματοφύλακα.

Για τις παρασχεθείσες υπηρεσίες θεματοφύλακα από την ίδια την Τράπεζα Πειραιώς ή από τον τρίτο υποθεματοφύλακα, στον οποίο έχει ανατεθεί η παροχή υπηρεσιών θεματοφυλακής, προβλέπονται στη σχετική σύμβαση οι περιπτώσεις ευθύνης της Τράπεζας Πειραιώς, οι περιπτώσεις όπου δεν γεννάται ζήτημα ευθύνης της καθώς και οι περιπτώσεις απαλλαγής από την ευθύνη της, όταν αυτή έχει αναθέσει σε τρίτο υποθεματοφύλακα την παροχή υπηρεσιών

<sup>40</sup> Σημειώνεται ότι για τα πρατήρια υγρών καυσίμων, το ποσό είναι €3,0 εκατ.

θεματοφυλακής. Τέλος, ορίζονται οι προϋποθέσεις αποζημίωσης της Εταιρείας σε περίπτωση δόλου και αμέλειας του θεματοφύλακα.

Η σύμβαση συμφωνείται ως αορίστου διάρκειας με δυνατότητα κάθε μέρους να καταγγείλει αυτήν κατόπιν σχετικής προειδοποίησης τριών μηνών.

Η Τράπεζα Πειραιώς δικαιούται αμοιβής ανερχόμενης σε προμήθεια φύλαξης/θεματοφυλακής ομολόγων εσωτερικού/εξωτερικού, μετοχών εσωτερικού/εξωτερικού, μεριδίων εσωτερικού/εξωτερικού και σε προμήθεια εκκαθάρισης ανά συναλλαγή.

#### **4. Σύμβαση Συγχώνευσης με απορρόφηση της «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε»**

Με την από 22.06.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εγκρίθηκε το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης μεταξύ της Εταιρείας ως απορροφώσας και της «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε» ως απορροφώμενης, το οποίο υπογράφηκε την ίδια ημέρα και έχει δημοσιευθεί στις μερίδες και των δύο εταιρειών στο ΓΕΜΗ με αρ. πρωτ. 2988356/27.06.2023. Σύμφωνα με το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης, η συγχώνευση θα συντελεσθεί σύμφωνα με το Ν. 4601/2019 και το Ν. 2166/1993 με απορρόφηση της απορροφώμενης από την απορροφώσα, η οποία κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών της απορροφώμενης, με βάση τα οικονομικά στοιχεία (ισολογισμό) της 30.04.2023 της απορροφώμενης («Ισολογισμός Μετασχηματισμού»), με απλοποιημένη διαδικασία, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 35 του Ν. 4601/2019, ήτοι με απλή λογιστική ενοποίηση των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού των συμμετεχουσών εταιρειών, όπως αυτή προβλέπεται στον Ν. 2166/1993 όπως ισχύει.

Με την από 28.09.2023 απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διαπίστωσε ότι έχουν ολοκληρωθεί οι απαιτούμενες ενέργειες και ενέκρινε την προαναφερόμενη συγχώνευση. Την 19.12.2023 υπογράφηκε η οριστική συμβολαιογραφική πράξη συγχώνευσης. Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχει καταχωριστεί η έγκριση της συγχώνευσης στο Γ.Ε.ΜΗ. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης το επενδυτικό κοινό θα ενημερωθεί μέσω ανακοίνωσης της Εταιρείας στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας.

### **3.11 Διαθέσιμα Έγγραφα**

#### **3.11.1 Έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού 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 κοινού στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://trastor.gr/investors/prospectus/>:

- Το ισχύον Καταστατικό της Εταιρείας.
- Το απόσπασμα του πρακτικού της Ε.Γ.Σ. της 17.11.2023 η οποία αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίζει την Αύξηση εξειδικεύοντας και οριστικοποιώντας τους όρους αυτής.
- Το απόσπασμα του από 14.12.2023 πρακτικού του Δ.Σ. της Εταιρείας με το οποίο αποφασίστηκε η Αύξηση, εξειδικεύτηκαν και οριστικοποιήθηκαν οι όροι της.
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2023, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση

Προσυμφωνημένων Διαδικασιών από την εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που έχει εκδοθεί για αυτή.

- Η από 20.12.2023 Επιστολή Νομικού Ελέγχου συνταχθείσα από τη δικηγορική εταιρεία «Σαρδελάς Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία»
- Η από 21.12.2023 Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών, συνταχθείσα από τη Deloitte, επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών».
- Η από 21.12.2023 Έκθεση Διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή, συνταχθείσα από τη Deloitte, αναφορικά με τη συμμόρφωση της Εταιρείας ως προς τα άρθρα 14 «Κανονισμός Λειτουργίας» (εξαιρουμένης της αρίθμησης 4, και όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 του Νόμου 4706/2020, του Άρθρου 44 του Νόμου 4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020, και τις διατάξεις του Άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000
- Η από 21.12.2023 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες που συντάχθηκε από τη Deloitte, βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000.
- Οι Εκθέσεις Εκτίμησης των ακινήτων του Ομίλου της 30.06.2023 οι οποίες διενεργήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές.

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των ανωτέρω πληροφοριών, δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

### 3.11.2 Έγγραφα μέσω παραπομπής

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή ενσωματώνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με το άρθρο 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στην ιστοσελίδα (<https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/04/ΕΤΗΣΙΑ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ-ΕΚΘΕΣΗ-TRASTOR-ΑΕΕΑΠ-31.12.2022.pdf>).

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Επισκόπησης του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή ενσωματώνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με το άρθρο 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στην ιστοσελίδα (<https://trastor.gr/wp-content/uploads/2023/09/Συνοπτικές-Γνωστοποιήσεις-TRASTOR-ΑΕΕΑΠ-30.06.2023>).

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των ανωτέρω πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις παραπάνω αναφερόμενες διευθύνσεις, δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

### 4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες

#### 4.1.1 Συμφέροντα φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην προσφορά

- Ο Σύμβουλος Έκδοσης, Τράπεζα Πειραιώς, δηλώνει ότι, με ημερομηνία αναφοράς 15.12.2023, δεν έχει συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση και δημόσια προσφορά, υπό την έννοια της παρ. 218 του κειμένου της ESMA32-382-1138/2021 με εξαίρεση ότι:
  - α) θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.10 «Δαπάνες έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου, β) κατέχει άμεσα λόγω κυριότητας 148.984.270 μετοχές (ποσοστό 97,78%) της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 15.12.2023. Επιπλέον, κατέχει στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων 4.600 ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου, και 2.041 ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας χωρίς δικαίωμα ψήφου, γ) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και χρηματοπιστηριακές συναλλαγές με την Εταιρεία, τους Μετόχους της και τις συνδεδεμένες με αυτές εταιρείες, κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους. Με ημερομηνία αναφοράς 15.12.2023, το ύψος των δανειακών συμβάσεων και λοιπών χρηματοοικονομικών συμβάσεων που έχει συνάψει η Τράπεζα Πειραιώς με την Εταιρεία ανέρχεται σε €250 εκατ. ενώ το ανεξόφλητο υπόλοιπο αυτών διαμορφώνεται σε €196,9 εκατ. περίπου. Επιπλέον, στο πλαίσιο της έκδοσης του ΜΟΔ ύψους έως €55 εκ. (για περισσότερες πληροφορίες βλέπε σχετικά την ενότητα 3.10.1 «Δανειακές Συμβάσεις»), με ημερομηνία αναφοράς την 15.12.2023 το υπόλοιπο ανέρχεται σε €44,9 εκατ. περίπου.
  - Η Τράπεζα Πειραιώς, πρόκειται να πωλήσει στην Εταιρεία ακίνητο ιδιοκτησίας της και συγκεκριμένα μία εμπορική αποθήκη στη Μάνδρα Αττικής στη θέση Ξεροπήγαδο. Για το σκοπό αυτό η Εταιρεία έλαβε ειδική έγκριση από την Ε.Γ.Σ. των Μετόχων της που πραγματοποιήθηκε την 17.11.2023 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 παρ. 4(β) του Ν. 2778/1999.
  - Η Εταιρεία, την 28.07.2023 ανακοίνωσε την απόκτηση δύο (2) ακινήτων i) ενός πολυώροφου κτιρίου επί της οδού Κοραή 5 στην Αθήνα από την NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ η οποία ανήκε στον όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς και ii) ενός αυτοτελούς κτιρίου/καταστήματος με χρήση υπεραγοράς επί των οδών Λέσβου και Αδριανείου στο Χαλάνδρι από την Τράπεζα Πειραιώς (για περισσότερες πληροφορίες βλέπε σχετικά ενότητα 3.3.11 «Επενδύσεις»).

Σημειώνεται ότι τα αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης δεν θα κατευθυνθούν σε αποπληρωμή δανεισμού προς την Τράπεζα Πειραιώς.

- Η Δικηγορική Εταιρεία «Σαρδελάς Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία» και οι εταίροι αυτής ως φυσικά πρόσωπα δηλώνουν ότι κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου: α) δεν έχουν σημαντικά συμφέροντα στην Εταιρεία και τις συνδεδεμένες με αυτήν νομικές οντότητες (υπό την έννοια του ΔΛΠ 24), όπως ορίζονται στις παραγράφους 210-217 (κατευθυντήρια γραμμή 46) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 (04 March 2021), το σημείο 1.3 του Παραρτήματος 3 καθώς και το σημείο 1.3 του Παραρτήματος 12 του κατ'εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, ως ισχύει, β) δεν έχει συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά, υπό την έννοια των παρ. 224-226 (κατευθυντήρια γραμμή 48) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 (04 March 2021) , με εξαίρεση ότι η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου, ο οποίος πραγματοποιήθηκε κατ' εντολή του Συμβούλου Έκδοσης για τη Δημόσια Προσφορά, θα καταβληθεί από την Εταιρεία.
- Η ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών δηλώνει ότι είναι ανεξάρτητη από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και επιπλέον έχουν εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν.4449/2017 και τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014. Το προαναφερόμενο κανονιστικό πλαίσιο ελεγκτικής ανεξαρτησίας ικανοποιεί πλήρως και τις απαιτήσεις που θέτουν οι παρ. 210-217 (κατευθυντήρια γραμμή 46) και 224-226 (κατευθυντήρια γραμμή 48) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 / 04 March 2021). Επί του προκειμένου δηλώνει ότι δεν έχει στην Εταιρεία οποιοδήποτε ουσιώδες συμφέρον, όπως αυτό ορίζεται στις παραγράφους 210-217 (κατευθυντήρια γραμμή 46) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 / 04 March 2021) και δεν έχουν συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση υπό την έννοια των παρ. 224-226 (κατευθυντήρια γραμμή 48) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 / 04 March 2021).
- Η Εκδότρια, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των Ανεξάρτητων Εκτιμητών με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα Μετοχών της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση.

#### 4.1.2 Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων

Σύμφωνα με την από 17.11.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την από 14.12.2023 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, το σύνολο των καθαρών εσόδων, θα χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία για την περαιτέρω ανάπτυξη του Χαρτοφυλακίου της σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική της στρατηγική.

Το σύνολο των καθαρών εσόδων, ήτοι μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης ποσού €0,7 εκατ. περίπου (βλέπε ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου), θα ανέρχεται σε ποσό έως €74,3 εκατ., και θα διατεθεί ως ακολούθως:

- i. Ποσό ύψους περίπου €18,6 εκατ. θα διατεθεί, εντός της χρήσης 2024, για την αγορά του 100% των μετοχών των εταιρειών «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» όπως αναλυτικά περιγράφονται οι επενδύσεις αυτές στην υποενότητα «Επενδύσεις στο στάδιο υλοποίησης κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου» της ενότητας 3.3.11 «Επενδύσεις».
- ii. Ποσό ύψους περίπου €15,9 εκατ. θα διατεθεί, έως το α' εξάμηνο της χρήσης 2025, για την περάτωση των έργων τα οποία βρίσκονται σε εξέλιξη και για τα οποία έχουν καταρτιστεί οι συμβάσεις που αναλυτικά περιγράφονται αυτές στην ενότητα 3.10.2 «Συμβάσεις Έργου».
- iii. Το εναπομείναν ποσό, ήτοι περίπου €39,8 εκατ., θα διατεθεί, εντός 18 μηνών από την πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης, για τη χρηματοδότηση μελλοντικών επενδύσεων από την Εταιρεία.

Σημειώνεται ότι αναφορικά με την υπό (i) ανωτέρω χρήση:

- (α) Για τη αγορά της εταιρείας «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» αναμένεται να διατεθεί ποσό περίπου €13,2 εκατ., καθώς η αξία του ακινήτου έχει υπολογιστεί στο ποσό των €20 εκατ., ενώ στο πλαίσιο προσυμφώνου η Εταιρεία έχει καταβάλει προκαταβολή ποσού €6,8 εκατ. Το συνολικό ακριβές τίμημα για την αγορά των μετοχών της προς απόκτηση ανώνυμης εταιρείας θα ισούται με την αξία της καθαρής της θέσης (NAV), όπως αυτή θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους του προσυμφώνου.
- (β) Για την αγορά της εταιρείας «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» αναμένεται να διατεθεί ποσό περίπου €5,4 εκατ. καθώς η αξία του ακινήτου έχει υπολογιστεί στο ποσό των €13,4 εκατ., ενώ στο πλαίσιο προσυμφώνου η Εταιρεία έχει καταβάλει προκαταβολή ποσού €3,0 εκατ. η οποία χρηματοδοτήθηκε από το ΜΟΔ, ενώ για την εξόφληση του τιμήματος θα χρησιμοποιηθούν άλλα €5,0 εκατ. περίπου επίσης από το ΜΟΔ. Το συνολικό ακριβές τίμημα για την αγορά των μετοχών της προς απόκτηση ανώνυμης εταιρείας θα ισούται με την αξία της καθαρής της θέσης (NAV), όπως αυτή θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους του προσυμφώνου.

Σε περίπτωση που το τίμημα για την αγορά των μετοχών των ανωτέρω εταιρειών όπως αυτό θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση της κάθε συναλλαγής είναι μικρότερο από το προβλεπόμενο ως ανωτέρω ποσό, τα επιπλέον κεφάλαια θα διατεθούν στην υπό (iii) χρήση. Σε

περίπτωση που το τίμημα για την αγορά των μετοχών των εν λόγω εταιρειών όπως αυτό θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση της κάθε συναλλαγής είναι μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο ως ανωτέρω ποσό, θα χρησιμοποιηθούν κεφάλαια από τα προς διάθεση στην υπό (iii) χρήση.

Αναφορικά με την υπό (ii) ανωτέρω χρήση:

- (α) Ποσό περίπου €10 εκατ. θα διατεθεί, έως το α' τρίμηνο της χρήσης 2025, στο πλαίσιο της από 17.07.2023 σύμβασης έργου για την ανέγερση πενταώροφου κτιρίου γραφείων με τρία υπόγεια, πιστοποιημένου κατά LEED, με στόχο πιστοποίησής του κατά ελάχιστον με τον βαθμό «Gold», στο υπ' αριθμόν 514 οικοδομικό τετράγωνο του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής, στη θέση «Παράδεισος» και επί των οδών Αμαρουσίου-Χαλανδρίου (πρώην Κ. Βάρναλη), Λεωφόρου Σταυρού-Ελευσίνας και Χειμάρρας. Η σύμβαση αφορά ποσό ύψους €12,3 εκατ. και μέχρι σήμερα έχει καταβληθεί ποσό που ανέρχεται σε €1,7 εκατ. Σημειώνεται ότι έως την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α η Εταιρεία υπολογίζει να καταβάλει ποσό ύψους €2,4 εκατ. στο πλαίσιο διεκπεραίωσης των εργασιών της εν λόγω σύμβασης, ποσό που θα αντληθεί από τα ταμειακά της διαθέσιμα.
- (β) Ποσό περίπου €4,0 εκατ. θα διατεθεί, έως το τέλος της χρήσης 2024, στο πλαίσιο της από 06.03.2023 σύμβασης έργου για αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων, περιβάλλοντος χώρου και όψεων υφιστάμενου κτιρίου ευρισκόμενο στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, στη θέση «Σωρός - Λάκκα Κόττου» στο υπ' αριθμ. 958 Ο.Τ. και επί των οδών Αμαρουσίου - Χαλανδρίου, Σωρού, εγκεκριμένου πεζοδρόμου και δρόμου εγκεκριμένου (ανώνυμου), όπου στην οδό Σωρού φέρει τον αριθμό 18». Η σύμβαση αφορά ποσό ύψους €5,6 εκατ. και έως σήμερα έχει καταβληθεί ποσό που ανέρχεται σε €1,1 εκατ. Σημειώνεται ότι έως την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α η Εταιρεία υπολογίζει να καταβάλει ποσό ύψους €1,6 εκατ. στο πλαίσιο διεκπεραίωσης των εργασιών της εν λόγω σύμβασης, ποσό που θα αντληθεί από τα ταμειακά της διαθέσιμα.
- (γ) Ποσό περίπου €2,0 εκατ. θα διατεθεί, έως το καλοκαίρι του 2024, στο πλαίσιο της από 30.05.2023 σύμβασης έργου για την ανέγερση κέντρου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ), σε οικόπεδο συνολικής εκτάσεως 21.046,40 τ.μ., ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκεται στη θέση «ΜΕΛΙΣΣΙΑ» Ασπροπύργου Αττικής. Το ποσό της εν λόγω σύμβασης ανέρχεται σε €4,9 εκατ. και έως σήμερα έχει καταβληθεί ποσό που ανέρχεται σε €2,0 εκατ. Σημειώνεται ότι έως την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α η Εταιρεία υπολογίζει να καταβάλει ποσό ύψους €2,9 εκατ. στο πλαίσιο διεκπεραίωσης των εργασιών της εν λόγω σύμβασης, ποσό που θα αντληθεί από τα ταμειακά της διαθέσιμα.

Αναφορικά με την υπό (iii) ανωτέρω χρήση, το εναπομείναν ποσό, ήτοι περίπου €39,8 εκατ., θα κατευθυνθεί σε αγορές νέων ακινήτων ή και εταιρειών που κατέχουν ακίνητα στους βασικούς τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας, δηλαδή σε κτίρια γραφείων και εμπορικές αποθήκες, τομείς στους οποίους διαβλέπονται περαιτέρω προοπτικές ανάπτυξης. Παράλληλα, στο πλαίσιο ανανέωσης και εκσυγχρονισμού του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, κονδύλια θα διατεθούν και για εργασίες ανακαίνισης προς την ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων και

επανατοποθέτησης τους στην αγορά, δημιουργώντας ένα σύγχρονο μίγμα ακινήτων τα οποία και προβλέπεται να αποφέρουν αυξημένα έσοδα και υπεραξίες στην Εταιρεία. Συγκεκριμένες επενδύσεις δεν έχουν ακόμη πλήρως προσδιορισθεί και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι αναφορικά με την υλοποίηση των επενδύσεων στις υπό (i), (ii) και (iii) χρήσεις, η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει, ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες και πέραν των ποσών που θα αντληθούν από την Αύξηση, τόσο τραπεζικό δανεισμό, όσο και ίδια κεφάλαια.

Σε ενδεχόμενη μερική κάλυψη της Αύξησης, τα συνολικά καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα για τις υπό (i) και (ii) ανωτέρω αναφερόμενες χρήσεις, οι οποίες θεωρούνται ισάξιες, και, μετά την εκπλήρωση των υπό (i) και (ii) χρήσεων αυτά θα χρησιμοποιηθούν μέχρι εξαντλήσεως για την υπό (iii) ανωτέρω αναφερόμενη χρήση.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται συμφωνίες για απόκτηση ακινήτων οι οποίες βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης και για τις οποίες έχουν αναληφθεί από την Εταιρεία ισχυρές δεσμεύσεις πλην αυτών που περιγράφονται στην υποενότητα «Επενδύσεις στο στάδιο υλοποίησης» της ενότητας 3.3.11 «Επενδύσεις» και στην ενότητα 3.10.2 «Συμβάσεις έργου».

Τα αντληθέντα κεφάλαια, έως την πλήρη διάθεσή τους, θα δύναται να επενδύονται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά, αλλά όχι περιοριστικά, προθεσμιακές καταθέσεις και συμφωνίες επαναγοράς.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, και ιδίως τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/6.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, θα ενημερώνει το Χ.Α. καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σχετικά με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων πραγματοποιείται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της Εταιρείας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α., καθώς και, όπου απαιτείται, με τα μέσα που προβλέπονται στο Ν.3556/2007, όπως ισχύει.

Επιπλέον και ειδικότερα, η Εταιρεία για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.4706/2020, όπως ισχύουν, και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α., σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

#### **4.1.3 Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι το κεφάλαιο κινήσεώς της, την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες.

Σημειώνεται ότι, συντάχθηκε η από 21.12.2023 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 «Αναθέσεις



διασφάλισης εκτός από ελέγχους και επισκοπήσεις ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών» (ISAE 3000 Αναθεωρημένο), επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας, στο συμπέρασμα της οποίας αναγράφονται τα εξής:

«Με βάση την εξέταση των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν για την υποστήριξη των παραδοχών και, συνεπώς, της επάρκειας κεφαλαίου κίνησης, η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της. Από την εξέταση των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι η Δήλωση της Διοίκησης, που παρατίθεται στην Ενότητα 4.1.3 «Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης», όπως ορίζεται από τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και τις αναθεωρημένες προτάσεις της ESMA.».

Η Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της TRASTOR ΑΕΕΑΠ είναι έγγραφο στη διάθεση του κοινού (βλέπε ενότητα 3.11 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

#### 4.1.4 Κεφαλαιοποίηση και Χρέος

Στους πίνακες που ακολουθούν, οι οποίοι έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία, παρουσιάζονται η κεφαλαιοποίηση και το χρέος του Ομίλου, καθώς και οι συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές του Ομίλου, με βάση τα στοιχεία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Η κεφαλαιοποίηση και το χρέος του Ομίλου κατά την 30.06.2023 διαμορφώνεται ως ακολούθως:

<b>Κεφαλαιοποίηση και Χρέος</b>	
<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>30.06.2023</b>
<b>Συνολικό τρέχον χρέος (συμπεριλαμβανομένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους) (Α)</b>	<b>2.120</b>
- Εγγυημένο (Guaranteed)	0
- Εξασφαλισμένο (Secured) <sup>(1)</sup>	1.947
- Μη εγγυημένο /μη εξασφαλισμένο <sup>(2)</sup>	173
<b>Συνολικό μη τρέχον χρέος (εξαριουμένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους) (Β)</b>	<b>206.595</b>
- Εγγυημένο (Guaranteed)	0
- Εξασφαλισμένο (Secured) <sup>(3)</sup>	205.553
- Μη εγγυημένο /μη εξασφαλισμένο <sup>(4)</sup>	1.042
<b>Ίδια κεφάλαια (Γ) <sup>(5)</sup></b>	<b>224.757</b>
Μετοχικό κεφάλαιο	76.180
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	31.586
Μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο	17.000
Αποθεματικά	38.495
Κέρδη προηγούμενων χρήσεων <sup>(5)</sup>	61.496
<b>Σύνολο (Α) + (Β) + (Γ)</b>	<b>433.472</b>

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

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή

Σημειώσεις:

- (1) Το υφιστάμενο τμήμα του μη τρέχοντος χρέους του Ομίλου, αφορά τα δύο Κοινά Ομολογιακά Δάνεια επταετούς διάρκειας έκαστο, τα οποία έχει συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. (ονομαστικής αξίας έως €250,0 εκατ.) και την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. (ονομαστικής αξίας έως €25,1 εκατ.). Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις».
- (2) Το μη εγγυημένο /μη εξασφαλισμένο τρέχον χρέος αφορά το τρέχον μέρος υποχρεώσεων μίσθωσης για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, το οποίο αναγνώρισε ο Όμιλος στο πλαίσιο της πλήρους εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16.
- (3) Το εξασφαλισμένο μη τρέχον χρέος του Ομίλου αφορά τα δύο Κοινά Ομολογιακά Δάνεια επταετούς διάρκειας έκαστο, τα οποία έχει συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. (ονομαστικής αξίας έως €250,0 εκατ.) και την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. (ονομαστικής αξίας έως €25,1 εκατ.). Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις».
- (4) Το μη εγγυημένο /μη εξασφαλισμένο μη τρέχον χρέος αντιπροσωπεύει το μη τρέχον μέρος υποχρεώσεων μίσθωσης για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, το οποίο αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16.
- (5) Στα Κέρδη προηγούμενων χρήσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα κέρδη της περιόδου 01.01-30.06.2023, τα οποία ανέρχονται €11.146 χιλ. (παράγραφος 169 (κατευθυντήρια γραμμή 38) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 (04 March 2021)).

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζεται το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου κατά την 30.06.2023:

<b>Συνολικές Χρηματοοικονομικές Οφειλές</b>	
(Ποσά σε € χιλ.)*	<b>30.06.2023</b>
A. Ταμειακά διαθέσιμα <sup>(1)</sup>	18.580
B. Ταμειακά ισοδύναμα	0
Γ. Δεσμευμένες καταθέσεις <sup>(2)</sup>	3.907
<b>Δ. Ρευστότητα (A + B + Γ)</b>	<b>22.487</b>
E. Τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (συμπεριλαμβανομένων των χρεωστικών μέσων, αλλά εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους)	0
ΣΤ. Τρέχον τμήμα του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους <sup>(3)</sup>	2.120
Z. Τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (E + ΣΤ)	2.120
<b>H. Καθαρές τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (Z - Δ)</b>	<b>(20.367)</b>
Θ. Μη τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος και των χρεωστικών μέσων) <sup>(4)</sup>	206.595
I. Χρεωστικά Μέσα	0
ΙΑ. Μη τρέχουσα διαπραγμάτευση και άλλες ληξιπρόθεσμες οφειλές	0
<b>ΙΒ. Μη τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (Θ + Ι + ΙΑ) <sup>(5)</sup></b>	<b>206.595</b>
<b>ΙΓ. Συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές (H+ΙΒ)</b>	<b>186.228</b>

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

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή

Σημειώσεις:

- (1) Τα Ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα υπόλοιπα του ταμείου και των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών καταθέσεων όψεως την 30.06.2023.
- (2) Στο τρέχον τμήμα του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους συμπεριλαμβάνονται €173 χιλ. που αφορούν το τρέχον χρέος για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια του Δ.Π.Χ.Α. 16.
- (3) Το μη τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου αφορά μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια ποσού €205.553 χιλ. και μακροπρόθεσμες μισθώσεις ενσώματων παγίων ποσού €1.042 χιλ. Τα ομολογιακά δάνεια ποσού €205.553 χιλ. αφορούν τα δύο Κοινά Ομολογιακά Δάνεια επταετούς διάρκειας έκαστο, τα οποία έχει συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. (ονομαστικής αξίας έως €250,0 εκατ.) και την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. (ονομαστικής αξίας έως €25,1 εκατ.). Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις».

*Οι μακροπρόθεσμες μισθώσεις ενσώματων παγίων ποσού €1.042 χιλ. αφορούν τις μη τρέχουσες οφειλές για μισθώματα κτιρίων (γραφεία της Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στο πλαίσιο της πλήρους εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16.*

Όπως απεικονίζεται στους ανωτέρω πίνακες, οι οποίοι προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τις προτάσεις της ESMA, την 30.06.2023, η ρευστότητα της Εταιρείας ανήλθε σε €22.487 χιλ., ενώ οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις ανήλθαν σε €2.120 χιλ. Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις ανήλθαν σε €206.595 χιλ. και αφορούν μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια ποσού €205.553 χιλ. και μακροπρόθεσμες μισθώσεις ενσώματων παγίων ποσού €1.042 χιλ. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος την 30.06.2023 διαμορφώθηκε σε €186.228 χιλ.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει σημαντική αλλαγή στην κεφαλαιακή διάρθρωση και στο καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου από την 01.07.2023 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, πλην των όσων αναφέρονται κατωτέρω:

- Την 12.12.2023, η Εταιρεία προέβη στην πώληση ενός πενταώροφου κτιρίου μεικτής χρήσης με υπόγειες θέσεις στάθμευσης, συνολικής επιφανείας 2.341,21 τ.μ., που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αντωνοπούλου, Αργοναυτών, Κ. Καρτάλη και Ιάσωνος, στο Δήμο Βόλου, Ν. Μαγνησίας, έναντι συνολικού τιμήματος €2,9 εκατ. Η εν λόγω συναλλαγή έχει επίδραση στα μεγέθη των ανωτέρω πινάκων ως εξής: Το «Συνολικό μη τρέχον χρέος (εξαιρουμένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους)» (Β) και συγκεκριμένα το «Εξασφαλισμένο (Secured)» και το «Μη τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος και των χρεωστικών μέσων)» (Θ) μειώνονται κατά €1,7 εκατ. περίπου και τα «Ταμειακά διαθέσιμα» αυξάνονται κατά 1,2 εκατ. περίπου.
- Την 15.12.2023, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΑΕ» η οποία έχει στην ιδιοκτησία της γραφειακούς χώρους που εκτείνονται σε δύο (2) κτίρια, συμπεριλαμβανομένων αποθηκευτικών χώρων και υπόγειων χώρων στάθμευσης, συνολικής επιφάνειας 7.000 τ.μ. περίπου σε κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται επί των οδών Λ. Μεσογείων 109 και Ρούσσου 4 στον Δήμο Αθηναίων. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της εταιρείας ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής και ανήλθε σε €20,4 εκατ. Η εν λόγω συναλλαγή έχει επίδραση στα μεγέθη των ανωτέρω πινάκων ως εξής: Το «Συνολικό μη τρέχον χρέος (εξαιρουμένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους)» (Β) και συγκεκριμένα το «Εξασφαλισμένο (Secured)» και το «Μη τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος και των χρεωστικών μέσων)» (Θ) αυξάνονται κατά €14,5 εκατ. περίπου και τα «Ταμειακά διαθέσιμα» μειώνονται κατά €5,9 εκατ. περίπου.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να επηρεαστεί ουσιωδώς το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της από ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας συντάχθηκε η από 21.12.2023 Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών».

Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την Deloitte, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα.

## 4.2 Πληροφορίες για τις Μετοχές της Εταιρείας

Οι υφιστάμενες Μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, άυλες, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εκπεφρασμένες σε Ευρώ, έχουν εκδοθεί βάσει των διατάξεων του Ν. 4548/2018, και του Ν. 2778/1999 και του Καταστατικού της Εταιρείας και είναι εισηγμένες στην Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Οι Νέες Μετοχές είναι επίσης κοινές, άυλες, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εκπεφρασμένες σε Ευρώ, θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν. 4548/2018, και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών όπου διαπραγματεύονται και οι υφιστάμενες μετοχές του Ομίλου.

Οι Νέες Μετοχές εκδίδονται σύμφωνα με την από 14.12.2023 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, δυνάμει εξουσίας που παρασχέθηκε στο Δ.Σ. με την από 17.11.2023 απόφαση της Έκτακτης Γ.Σ. βάσει του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4548/2018, ως ισχύει της χρηματιστηριακής νομοθεσίας και του Καταστατικού της Εταιρείας.

Οι Μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται σε Ευρώ και μονάδα διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών είναι ο άυλος τίτλος μίας (1) κοινής μετοχής.

Ο κωδικός ISIN (International Securities Identification Number / Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) της Μετοχής είναι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, GRS487003006 και ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) 213800U7SBKWW79CBG88. Το σύμβολο διαπραγμάτευσης της Μετοχής είναι «ΤΡΑΣΤΟΡ / Λατ. Κωδικός TRASTOR».

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η Εταιρεία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.», Λεωφόρος Αθηνών 110, 104 42 Αθήνα.

Σημειώνεται, ότι δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση των Μετοχών της Εταιρείας ούτε από το Καταστατικό της, ούτε από συμφωνίες Μετόχων ούτε από αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

Δεν υπάρχουν ρήτρες εξαγοράς ή μετατροπής επί των Μετοχών της Εταιρείας.

Δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς των υφιστάμενων Μετοχών ή των Μετοχών που πρόκειται να εκδοθούν δυνάμει της Αύξησης και δεν υφίστανται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ούτε υπήρξαν κατά την εξεταζόμενη περίοδο δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά των κοινών Μετοχών της Εταιρείας.

## 4.3 Δικαιώματα Μετόχων

### 4.3.1 Γενικά

Τα δικαιώματα των Μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη Μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της Μετοχής. Κάθε Μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προβλέπει ο

N.4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει περισσότερο περιοριστικές και αυστηρότερες διατάξεις από αυτές που προβλέπει ο N.4548/2018 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Οι Μέτοχοι συμμετέχουν στα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με το N.4548/2018 και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε Μετοχή ακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του Μετόχου.

Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων Μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων Μετόχων.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές. Σημειώνεται ότι η απόκτηση κάθε Μετοχής της Εταιρείας συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του Καταστατικού της Εταιρείας και των νόμιμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι Μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση.

Οι Μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 26 του N.4548/2018.

Η ευθύνη των Μετόχων περιορίζεται μέχρι του ποσού της ονομαστικής αξίας των Μετοχών που κατέχουν. Οι Μέτοχοι, κληρονόμοι, καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι ή δανειστές κάποιου Μετόχου δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να προκαλέσουν κατάσχεση ή σφράγιση των βιβλίων ή γραφείων ή καταστημάτων και γενικά των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, αντίθετα είναι υποχρεωμένοι να συμμορφώνονται στις νομικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των Μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 1 του N.4548/2018). Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 2 του N.4548/2018).

Κάθε Μέτοχος, οπουδήποτε και αν κατοικεί, για τις σχέσεις του με την Εταιρεία υπόκειται στην ελληνική νομοθεσία και κάθε διαφορά μεταξύ της Εταιρείας αφ' ενός, και των Μετόχων αφ' ετέρου, υπάγεται στην αρμοδιότητα των ελληνικών δικαστηρίων, η δε Εταιρεία ενάγεται μόνο ενώπιον των δικαστηρίων της έδρας της.

#### **4.3.2 Δικαίωμα μερίσματος**

Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε (5) ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο εγκρίθηκε, από την Τακτική Γενική Συνέλευση, ο ισολογισμός της χρήσης και λήφθηκε η απόφαση περί διανομής μερίσματος. Σύμφωνα με την

υπ' αριθμόν Ε 2128/08.07.2019 της ΑΑΔΕ, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας, Τμήμα Β', με θέμα «Παραγραφή απαιτήσεων από μερίσματα κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 1 του ν.δ. 1195/1942», η πενταετής παραγραφή της απαίτησης από μερίσματα υπέρ του Δημοσίου διακόπτεται όταν κατά τη διάρκειά της ο υπόχρεος (ανώνυμη εταιρεία) αναγνωρίσει την απαίτηση αυτή του δικαιούχου του μερίσματος με οποιονδήποτε τρόπο, όπως για παράδειγμα μεταφέροντας το ποσό του οφειλόμενου μερίσματος από τον λογαριασμό 53.01 «Μερίσματα πληρωτέα» σε πίστωση του προσωπικού λογαριασμού του δικαιούχου του μερίσματος μετόχου και ενημερώνοντας σχετικά τον δικαιούχο.

Για περαιτέρω πληροφορίες ως προς τη μερισματική πολιτική της Εταιρείας βλέπε ενότητα 3.7.6 «Μερισματική Πολιτική».

#### **4.3.3 Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση**

Κάθε Μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας. Οι νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης είναι υποχρεωτικές για όλους τους Μετόχους και τους απόντες και τους διαφωνούντες. Κάθε Μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους Μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε Μέτοχο. Νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση ορίζοντας ως εκπροσώπους τους μέχρι τρία (3) φυσικά πρόσωπα. Σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 124 του Ν.4548/2018, στη Γενική Συνέλευση (αρχική και επαναληπτική) μπορεί να συμμετάσχει όποιος εμφανίζεται ως Μέτοχος στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας κατά την έναρξη της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) ημέρας πριν από την ημέρα της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής), χωρίς να απαιτείται δέσμευση των Μετοχών του. Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης, με την προϋπόθεση ότι η εξ αναβολής ή η επαναληπτική συνέλευση δεν απέχει περισσότερες από τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής. Αν αυτό δεν συμβαίνει ή αν για την περίπτωση της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης δημοσιεύεται νέα πρόσκληση, συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της τρίτης (3<sup>ης</sup>) ημέρας πριν από την ημέρα της εξ αναβολής ή της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης. Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από το κεντρικό αποθετήριο τίτλων, εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου ή μέσω των συμμετεχόντων και εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση (άρθρο 124 παρ. 6 του Ν.4548/2018). Μέτοχοι που συμμετέχουν δι' αντιπροσώπου στη Γενική Συνέλευση και δεν καταθέσουν εμπρόθεσμα τα έγγραφα διορισμού των αντιπροσώπων τους, ήτοι σαράντα οκτώ (48) ώρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, συμμετέχουν στη Γενική Συνέλευση, εκτός αν η Γενική Συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή τους για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της. Στο Καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπονται περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέει από τις Μετοχές της.

#### 4.3.4 Δικαίωμα προτίμησης παλαιών Μετόχων

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.4548/2018, σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου, που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος, καθώς και σε περίπτωση έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων που υφίστανται κατά το χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο. Με το άρθρο 5 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρείας το δικαίωμα προτίμησης επεκτείνεται και σε περιπτώσεις αύξησης με εισφορά σε είδος.

Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται μέσα στην προθεσμία, την οποία όρισε το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 20 του Ν.4548/2018, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών. Στην περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν.4548/2018, ήτοι σε περίπτωση που η Γενική Συνέλευση εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να προσδιορίσει την τιμή διάθεσης των Μετοχών, η προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης δεν αρχίζει πριν από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων Μετοχών. Σε περίπτωση κατά την οποία το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου παρέλειψε να ορίσει προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία αυτή ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσα στα χρονικά όρια που προβλέπονται από το άρθρο 20 του Ν.4548/2018. Μετά το τέλος των προθεσμιών αυτών οι Μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την κρίση του σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι Μέτοχοι. Το όργανο που αποφάσισε την αύξηση και πάντως το Διοικητικό Συμβούλιο που διαθέτει τις Μετοχές που απέμειναν, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, μπορεί να δίνουν προτεραιότητα στους Μετόχους, που άσκησαν ήδη το δικαίωμα προτίμησης, καθώς και σε άλλα πρόσωπα που κατέχουν εν γένει τίτλους μετατρέψιμους σε Μετοχές.

Η πρόσκληση για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, στην οποία μνημονεύεται υποχρεωτικά και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί αυτό το δικαίωμα, υποβάλλεται με επιμέλεια της Εταιρείας σε δημοσιότητα με καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. και δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν.4548/2018, η πρόσκληση και η γνωστοποίηση της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, κατά τα ανωτέρω, μπορούν να παραλειφθούν, εφόσον στη Γενική Συνέλευση παρέστησαν Μέτοχοι που εκπροσωπούσαν το σύνολο του κεφαλαίου και έλαβαν γνώση της προθεσμίας που τάχθηκε για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή δήλωσαν την απόφασή τους για την από αυτούς άσκηση ή μη του δικαιώματος προτίμησης. Η δημοσίευση της πρόσκλησης μπορεί να αντικατασταθεί με συστημένη επιστολή «επί αποδείξει».

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, 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 ή η κατώτατη τιμή που προτείνεται για την

έκδοση των Νέων Μετοχών. Η σχετική έκθεση του Δ.Σ. και η απόφαση της γενικής συνέλευσης υποβάλλονται σε δημοσιότητα (άρθρο 27, παρ. 1, Ν.4548/2018).

#### 4.3.5 Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχουν εκδοθεί Μετοχές από την Εταιρεία που να παρέχουν στους κατόχους τους δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το προϊόν εκκαθάρισης έναντι όλων των άλλων Μετόχων, σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση. Επομένως, όλα τα σχετικά ζητήματα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της Εταιρείας, ακολουθεί η εκκαθάριση. Στις περιπτώσεις α' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 164 του Ν.4548/2018, το Δ.Σ. εκτελεί χρέη εκκαθαριστή μέχρι να διορισθεί εκκαθαριστής από τη Γενική Συνέλευση. Στην περίπτωση της λύσης της Εταιρείας με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η Γενική Συνέλευση με την ίδια απόφαση ορίζει τον εκκαθαριστή, άλλως το Δ.Σ. εκτελεί χρέη εκκαθαριστή μέχρι να διορισθεί εκκαθαριστής από τη Γενική Συνέλευση. Στις περιπτώσεις των άρθρων 165 και 166 του Ν. 4548/2018 ο εκκαθαριστής ορίζεται από το δικαστήριο με την απόφαση που κηρύσσει τη λύση της Εταιρείας, άλλως το Δ.Σ. εκτελεί χρέη εκκαθαριστή μέχρι να διορισθεί εκκαθαριστής από τη Γενική Συνέλευση. Η Γενική Συνέλευση ή το δικαστήριο μπορεί να διορίσει και ένα μόνον εκκαθαριστή. Ο διορισμός των εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση των εξουσιών του Δ.Σ. της Εταιρείας. Οι διατάξεις για το Δ.Σ. εφαρμόζονται αναλόγως και όσον αφορά τους εκκαθαριστές. Κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης η Γενική Συνέλευση διατηρεί όλα τα δικαιώματά της. Οι εκκαθαριστές την συγκαλούν, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου και κάθε φορά που το κρίνουν αναγκαίο.

Μετά τη λήψη απόφασης για εκκαθάριση, οι εκκαθαριστές ενεργούν απογραφή όλων των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και δημοσιεύσουν ισολογισμό έναρξης εκκαθάρισης, μη υποκείμενο σε έγκριση της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η απογραφή θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ανάληψη των καθηκόντων τους. Οι εκκαθαριστές περατώνουν δίχως καθυστέρηση τις εκκρεμείς υποθέσεις της, εισπράττουν τις απαιτήσεις της και εκποιοούν τα περιουσιακά στοιχεία της προκειμένου να εξοφλήσουν όλα τα χρέη της. Μπορούν δε να ενεργήσουν και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και τα συμφέροντα της υπό εκκαθάριση Εταιρείας. Ειδικότερα, διεξάγουν την εκκαθάριση σύμφωνα με τους κανόνες του νόμου, όπως ειδικότερα καθορίζεται στις διατάξεις των άρθρων 167 και 168 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.

Στο τέλος της εκκαθάρισης συντάσσονται χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης, οι οποίες εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση και υποβάλλονται σε δημοσιότητα με καταχώριση στο γενικό Εμπορικό Μητρώο. Η Γενική Συνέλευση αποφασίζει και περί της έγκρισης του συνολικού έργου των εκκαθαριστών και περί της απαλλαγής των ελεγκτών.

Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης, οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους Μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Αν συμφωνούν όλοι οι Μέτοχοι, η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σ' αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.



#### 4.3.6 Δικαιώματα μειοψηφίας

Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις αναφορικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας, όπως αυτά καθορίζονται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018. Κατά συνέπεια, για τα δικαιώματα μειοψηφίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύει. Τα συλλογικά και ατομικά δικαιώματα μετόχων μειοψηφίας εταιρείας με μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά έχουν, σύμφωνα με τα άρθρα 141 και 142 του Ν.4548/2018 έχουν ως εξής:

- Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Αν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες Μετόχους με δαπάνες της Εταιρείας, με απόφαση του δικαστηρίου που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, μπορούν, με αίτησή τους που πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, να ζητήσουν από το Διοικητικό Συμβούλιο να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα. Η αίτηση για την εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή από σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση. Η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται κατά τον ίδιο τρόπο όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη, δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των Μετόχων στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους Μετόχους κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 123 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει. Αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες Μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 141 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση με δαπάνη της Εταιρείας.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν σχέδια αποφάσεων για θέματα που περιλαμβάνονται στην αρχική ή την τυχόν αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης. Η σχετική αίτηση πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, τα δε σχέδια αποφάσεων τίθενται στη διάθεση των Μετόχων κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 123 του Ν.4548/2018, έξι (6) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και με σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους Μετόχους, σύμφωνα με τις

προηγούμενες παραγράφους, 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 κεφαλαίου, ο πρόεδρος της συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μία μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, Τακτική ή Έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης, αυτήν που ορίζεται στην αίτηση των Μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η ύστερα από αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των Μετόχων. Στη συνέλευση αυτή μπορούν να μετέχουν και νέοι Μέτοχοι, τηρουμένων των σχετικών διατυπώσεων συμμετοχής και εφαρμοζόμενων των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 124 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.
- Μετά από αίτηση οποιουδήποτε Μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι σχετικές με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται, όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων Μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν.4548/2018. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις Μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο.
- Μετά από αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου κεφαλαίου η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων Μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν.4548/2018, εφ' όσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.
- Στις περιπτώσεις των δύο προηγούμενων παραγράφων, οποιαδήποτε αμφισβήτηση, σχετικά με το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου παροχής των πληροφοριών, σύμφωνα με το άρθρο 141 παρ. 8 του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 2 του καταστατικού της Εταιρείας, λύνεται από το αρμόδιο Μονομελές

Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας, με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει την Εταιρεία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.

- Σε περίπτωση αίτησης Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή θέματα της ημερήσιας διάταξης ενεργείται με φανερή ψηφοφορία.
- Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν δικαίωμα να ζητούν έκτακτο έλεγχο της Εταιρείας από το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας στην οποία εδρεύει η Εταιρεία, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Ο έλεγχος διατάσσεται αν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού της Εταιρείας ή αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται μέσα σε τρία (3) έτη από την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.
- Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της Εταιρείας από, κατά την προηγούμενη παράγραφο, αρμόδιο Δικαστήριο, εφόσον από την όλη πορεία αυτής, αλλά και με βάση συγκεκριμένες ενδείξεις, καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.
- Οι αιτούντες τον έλεγχο Μέτοχοι (σύμφωνα με τις προηγούμενες δύο παραγράφους) οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο ότι κατέχουν τις Μετοχές που τους δίνουν το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρείας.
- Σε κάθε μία από τις παραπάνω περιπτώσεις, κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος, οι Μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα καθώς και, εκτός από την περίπτωση άσκησης ατομικού δικαιώματος ως ανωτέρω, τον αριθμό των Μετοχών που κατέχουν. Η απόδειξη της ιδιότητας του Μετόχου μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και, πάντως, βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από το κεντρικό αποθετήριο τίτλων, εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου, ή μέσω των συμμετεχόντων και Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση. Τα ως άνω δικαιώματα μειοψηφίας μπορούν να ασκηθούν και από ενώσεις Μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 144 του Ν.4548/2018, στο όνομά τους αλλά για λογαριασμό των μελών τους, αν τα μέλη τους έχουν τον εκάστοτε απαιτούμενο για την άσκηση των δικαιωμάτων αριθμό Μετοχών. Ως δικαίωμα μειοψηφίας, κατά την έννοια του άρθρου 144 του Ν.4548/2018, δεν θεωρείται το (ατομικό) δικαίωμα που μπορεί να ασκηθεί από κάθε Μέτοχο. Η ένωση πρέπει να έχει γνωστοποιήσει την έγκυρη σύσταση και το καταστατικό της στην Εταιρεία της οποίας Μέτοχοι είναι τα μέλη της, ένα μήνα πριν από την άσκηση των παραπάνω δικαιωμάτων. Στη δήλωση άσκησης του δικαιώματος πρέπει να αναφέρονται τα ονόματα των Μετόχων, για λογαριασμό των οποίων ασκείται το δικαίωμα.

#### 4.4 Φορολογία

Η παρακάτω ανάλυση αποτελεί σύνοψη των φορολογικών επιπτώσεων που μπορεί να επέλθουν κατά την αγορά, κατοχή και πώληση των κοινών μετοχών ΑΕΕΑΠ από πλευράς ελληνικού φορολογικού δικαίου. Η σύνοψη βασίζεται στις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν.4172/2013) και του Ν.2778/1999, όπως ισχύουν έως σήμερα, καθώς και των σχετικών Αποφάσεων και ερμηνευτικών Εγκυκλίων και Οδηγιών του Υπουργείου Οικονομικών και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (εφεξής «η Διοίκηση»).

Οι δυνητικοί αγοραστές ή κάτοχοι Μετοχών της Εταιρείας θα πρέπει να συμβουλευόνται τους δικούς τους φορολογικούς συμβούλους σχετικά με τις ελληνικές ή λοιπές φορολογικές επιπτώσεις που μπορεί να προκύψουν από την αγορά, κατοχή και πώληση Μετοχών της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά τις ιδιαίτερες συνθήκες.

##### 4.4.1 Φορολογία μερισμάτων

Τα μερίσματα που η ΑΕΕΑΠ διανέμει στους μετόχους της δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου. Οι μέτοχοι των ΑΕΕΑΠ (είτε φυσικά είτε νομικά πρόσωπα ή οντότητες) δεν υπάγονται σε ελληνικό φόρο εισοδήματος για τα μερίσματα που εισπράττουν.

Ως χρόνος απόκτησης του εισοδήματος από μερίσματα λογίζεται η ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

##### 4.4.2 Φορολογία υπεραξίας από την πώληση μετοχών και δικαιωμάτων προαίρεσης εταιρείας εισηγμένης στη χρηματιστηριακή αγορά

Το εισόδημα που αποκτά φυσικό πρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα ή φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα δεν έχει συνάψει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο, και το οποίο προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης (πώλησης) μετοχών Εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων (εφόσον δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα) με συντελεστή 15% επί της υπεραξίας της μεταβίβασης. Αντίθετα, φυσικό πρόσωπο φορολογικός κάτοικος Ελλάδας δεν υπόκειται σε φορολόγηση για το εν λόγω εισόδημα εάν οι μετοχές που μεταβιβάζονται αποκτήθηκαν πριν την 01.01.2009, ενώ για το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης εισηγμένων μετοχών που αποκτήθηκαν μετά την 01.01.2009 δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος εφόσον κατά το χρόνο που πωλεί τις εισηγμένες μετοχές συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό μικρότερο του 0,5%<sup>41</sup>.

Ως υπεραξία από πώληση των μετοχών αυτών νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο μεταβιβάζων για την απόκτησή τους και της τιμής πώλησης που εισέπραξε γι' αυτές, στις οποίες τιμές (κτήσης και πώλησης) συμπεριλαμβάνονται αντίστοιχα και οι δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την αγορά ή την πώληση των εν λόγω μετοχών. Ιδίως, η τιμή κτήσης και πώλησης των εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά μετοχών καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα των συναλλαγών, τα οποία εκδίδει χρηματιστηριακή Εταιρεία ή πιστωτικό ίδρυμα ή οποιοσδήποτε φορέας που διενεργεί συναλλαγές. Κατά συνέπεια, δαπάνες που αφορούν: έξοδα προμήθειας χρηματιστηριακών εταιριών, μεταβιβαστικά έξοδα Ε.Χ.Α.Ε.,

<sup>41</sup> βλ. σχετική ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών

έξοδα Χ.Α., φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών κ.λπ., διαμορφώνουν το τελικό αποτέλεσμα που προκύπτει από την πώληση των μετοχών<sup>42</sup>.

Το εν λόγω εισόδημα (υπεραξία από μεταβίβαση τίτλων) συμπεριλαμβάνεται στην ετήσια δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φυσικού προσώπου και φορολογείται στο τέλος του οικείου φορολογικού έτους κατά την υποβολή της ετήσιας δήλωσής του για τη φορολόγηση των εισοδημάτων του.

Εάν ο προσδιορισμός της υπεραξίας καταλήγει σε αρνητικό ποσό, η εν λόγω ζημία μεταφέρεται για τα επόμενα 5 έτη και συμψηφίζεται μόνο με μελλοντικά κέρδη υπεραξίας των συναλλαγών των διατάξεων του άρθρου 42 παρ. 1 του Ν.4172/2013.

Το εισόδημα από υπεραξία που εισπράχθηκε λόγω πώλησης μετοχών από φυσικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο άλλης χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολόγησης απαλλάσσεται από τη φορολόγηση στην Ελλάδα, υπό την προϋπόθεση ότι ο δικαιούχος έχει υποβάλει στις φορολογικές αρχές της Ελλάδος τα έγγραφα που απαιτούνται από την εφαρμοστέα σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία<sup>43</sup>.

Περαιτέρω, η υπεραξία από την πώληση μετοχών Εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, που αποκτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με φορολογική κατοικία ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, με την οποία εγκατάσταση συνδέεται το σχετικό εισόδημα, αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογείται ως επιχειρηματικό κέρδος με συντελεστή 22% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022, και επομένων.

Κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση μετοχών που πραγματοποιούνται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και δεν διατηρούν στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση, απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα διότι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα που προκύπτει στην ημεδαπή νοείται μόνον αυτό που προκύπτει μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα και το προϊόν της μεταβίβασης μπορεί να αποδοθεί στην μόνιμη αυτή εγκατάσταση<sup>44</sup>.

Επισημαίνεται ότι, για την υπεραξία που προκύπτει από την εισφορά ενεργητικού, ανταλλαγής μετοχών ή διάσπαση κατ' εφαρμογή των άρθρων 52, 53 και 54 του Ν.4172/2013, ισχύουν ως ειδικότερες οι διατάξεις των άρθρων αυτών<sup>45</sup>.

Το εισόδημα που προκύπτει κατά το επόμενο εδάφιο για έναν εργαζόμενο ή μέτοχο από νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με τη μορφή δικαιωμάτων προαίρεσης απόκτησης μετοχών, όπως αυτά προσδιορίζονται κατά το χρόνο άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης και ανεξαρτήτως εάν συνεχίζει να ισχύει η εργασιακή σχέση, αποτελεί εισόδημα από υπεραξία εφόσον μεταβιβάσουν οι μετοχές μετά από τη συμπλήρωση είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την απόκτηση των δικαιωμάτων προαίρεσης και υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων. Ως υπεραξία ορίζεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κλεισίματος της μετοχής στο χρηματιστήριο και της τιμής διάθεσης του δικαιώματος για τις μετοχές των εισηγμένων εταιρειών. Κατά την εφαρμογή των διατάξεων για τη φορολόγηση της υπεραξίας από την

<sup>42</sup> βλ. άρθρο 42 παρ.3 & 4 του ν.4172/2013 και οικεία ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών

<sup>43</sup> βλ. άρθρο 42 παρ. 8 του Ν.4172/2013 και ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών

<sup>44</sup> βλ. άρθρο 5 περ. ε' του Ν.4172/2013 και σχετική ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών

<sup>45</sup> βλ. άρθρο 42 παρ. 7 του Ν.4172/2013

πώληση δικαιωμάτων προαίρεσης δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη φορολόγηση της υπεραξίας από την πώληση μετοχών.

Σε κάθε περίπτωση, σημειώνεται ότι η νομοθεσία για τη φορολόγηση των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση των μετοχών και των δικαιωμάτων προαίρεσης έχει τροποποιηθεί πρόσφατα και για το λόγο αυτό οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους δικούς τους συμβούλους για τη φορολόγηση της μεταβίβασης μετοχών σε κάθε περίπτωση.

#### **4.4.3 Κόστη μεταβίβασης και φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών**

Η ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέσω των χρηματιστηριακών εταιρειών, 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% (€20 κατ' ελάχιστον) ή 0,08% (το οποίο μετράται 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. Ο πωλητής και ο αγοραστής πληρώνουν, επίσης, μια ελεύθερα διαπραγματεύσιμη προμήθεια στις χρηματιστηριακές εταιρείες.

Πέραν των ανωτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν. 2579/1998, όπως ισχύει, για πωλήσεις μετοχών εταιρειών εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης που λειτουργεί στην Ελλάδα σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, ανεξάρτητα από το αν οι σχετικές συναλλαγές διενεργούνται εντός ή εκτός των τόπων διαπραγμάτευσης, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή ένα τοις χιλίους (1%) ή (0,1%). Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης των μετοχών και βαρύνει τον πωλητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους. Αν δεν καταχωρίζεται τιμή, ο φόρος υπολογίζεται επί της τιμής κλεισίματος του τίτλου, την ημέρα, που διενεργήθηκε η συναλλαγή. Η Ε.Χ.Α.Ε. κατά το διακανονισμό των συναλλαγών που διενεργούνται στο Χρηματιστήριο Αθηνών χρεώνει σε ημερήσια βάση με τον πιο πάνω φόρο τις ανώνυμες εταιρείες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών και τα πιστωτικά ιδρύματα τα οποία παρέχουν υπηρεσίες θεματοφυλακής, για λογαριασμό πωλητών για όλες τις συναλλαγές πώλησης μετοχών που διακανονίστηκαν από τις πιο πάνω εταιρείες και ιδρύματα. Ο φόρος πώλησης δεν επιβάλλεται ή δεν παρακρατείται, κατά περίπτωση, εφόσον προβλέπεται εξαίρεση σύμφωνα με ειδικές διατάξεις.

#### **4.4.4 Έμμεση φορολογία και τέλη χαρτοσήμου**

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών και η πληρωμή μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) και τέλος χαρτοσήμου<sup>46</sup>.

#### **4.4.5 Φόρος μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή κληρονομιάς**

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2961/2001, η κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται ανάλογα με τη συγγενική σχέση του δικαιούχου με το δωρητή/κληρονομούμενο, την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας, τις τυχόν προηγούμενες δωρεές από τον δωρητή ή τον

<sup>46</sup> βλ. αρθ. 11 παρ. 4 περ. ζ' και στ' αντίστοιχα του Α.Ν.148/1967.

κληρονομούμενο και με βάση ανά κατηγορία δικαιούχου κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3, 12, 29 και 44 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικίων και Κερδών από Τυχερά Παίγνια (Ν.2961/2001), όπως ισχύουν μετά την τροποποίηση τους με το άρθρο 35 παρ. 3 του Ν.3220/2004 και με το άρθρο 25 του Ν.3842/2010, η απόκτηση μετοχών εισηγμένων σε οργανωμένη αγορά αιτία γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς υπόκειται σε φόρο ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με την προβλεπόμενη κλίμακα του άρθρου 29 του Κώδικα αυτού ανάλογα με τη συγγενική σχέση των συμβαλλομένων.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 44 του Ν. 2961/2001, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 56 του Ν. 4839/2021 (ΦΕΚ Α' 181/2.10.2021), ειδικά η γονική παροχή ή η δωρεά, που πραγματοποιούνται από την 1.10.2021, προς τα πρόσωπα που υπάγονται στην Α' κατηγορία της παρ. 1 του άρθρου 29 του Ν.2961/2001 (σύζυγο, πρόσωπο που έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, τέκνα, εγγόνια και γονείς) μετοχών υπόκεινται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 10%, μετά την αφαίρεση εφάπαξ αφορολόγητου ποσού οκτακοσίων χιλιάδων (800.000) ευρώ. Οι παραπάνω δωρεές ή γονικές παροχές δεν συνυπολογίζονται στην αιτία θανάτου κτήση περιουσίας μεταξύ των αυτών προσώπων. Όπως έχει διευκρινισθεί με την Εγκύκλιο Ε.2077/20.10.2022 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ παρέχεται μία φορά, ανεξάρτητα αν αυτό συμπληρωθεί με μία ή περισσότερες γονικές παροχές ή δωρεές από την 01.10.2021.

#### **4.4.6 Φόρος δανεισμού μετοχών**

Με τις διατάξεις του άρθρου 4, της παραγράφου 4 του Ν.4038/2012, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2%) κατά το δανεισμό εισηγμένων στο Χ.Α. μετοχών που πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά, μη υπαγόμενης της σχετικής σύμβασης και κάθε συναφούς πράξης σε τέλος χαρτοσήμου. Ο ανωτέρω φόρος βαρύνει τον δανειστή των μετοχών (φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας) χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων και υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών που δανείζονται.

#### 4.5 Όροι της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου

Σε συνέχεια της παρασχεθείσας προς αυτό εξουσιοδότησης με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 17.11.2023, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την 14.12.2023 συνεδρίασή του, αποφάσισε, μεταξύ άλλων:

1. την Αύξηση με καταβολή μετρητών, μέχρι το ποσό των €26.408.447,50 με σκοπό την άντληση κεφαλαίων ποσού ύψους μέχρι €74.999.990,90, με καταβολή μετρητών, μέσω της έκδοσης μέχρι 52.816.895 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης και με τιμή διάθεσης €1,42 ανά νέα μετοχή και παροχή δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της, σε αναλογία 0,34665707600092 Νέες Μετοχές για κάθε 1 παλαιά Μετοχή και την Εισαγωγή των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. Η Τιμή Διάθεσης θα μπορεί να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής κατά την αποκοπή του δικαιώματος προτίμησης ή άλλο κρίσιμο κατά τις ισχύουσες διατάξεις χρόνο.
2. Η υπέρ το άρτιο διαφορά μέχρι ποσό €48.591.543,40 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο».
3. Αν η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της τελικής κάλυψης, κατ' άρθρο 28 παρ. 1 του ν. 4548/2018.
4. Η προθεσμία καταβολής της Αύξησης ορίστηκε, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 2 του ν. 4548/2019, σε τέσσερις (4) μήνες από την ημέρα καταχώρισης της απόφασης για την Αύξηση στο Γ.Ε.ΜΗ.
5. Κλάσματα μετοχής δεν θα εκδοθούν. Τυχόν κλάσματα μετοχών που αντιστοιχούν στα δικαιώματα προτίμησης που ασκούνται θα στρογγυλοποιούνται στον αμέσως μικρότερο ακέραιο αριθμό Μετοχών ανά δικαιούχο κατά την άσκηση, ενώ δεν θα είναι δυνατή η άσκηση δικαιωμάτων για το τυχόν υπολειπόμενο κλάσμα μετοχής.
6. Οι κάτοχοι των Νέων Μετοχών θα δικαιούνται μέρος από τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης (01.01.2023 - 31.12.2023) και εφεξής, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το καταστατικό της Εταιρείας, εφόσον η τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφασίσει τη διανομή μερίσματος για την εν λόγω χρήση και εφόσον οι Νέες Μετοχές έχουν πιστωθεί στους λογαριασμούς του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) των δικαιούχων, κατά την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος απόληψης μερίσματος.
7. Δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση των Νέων Μετοχών στην Αύξηση θα έχουν:
  - i) όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων Μετοχών της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), η οποία ορίστηκε ως η 29.12.2023 και
  - ii) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χ.Α.
8. Η χρονική περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης ορίστηκε σε δεκατέσσερις (14) ημέρες. Τα δικαιώματα προτίμησης τα οποία δεν θα ασκηθούν μέχρι τη λήξη της περιόδου άσκησής τους αποσβένονται και παύουν να ισχύουν αυτοδικαίως.



9. Η έναρξη άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα πραγματοποιηθεί κατά τα προβλεπόμενα από τον Κανονισμό του Χ.Α. εντός 8 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), και ειδικότερα την 03.01.2024.
10. Την παροχή δικαιώματος προεγγραφής για την απόκτηση τυχόν Αδιάθετων Μετοχών στην Τιμή Διάθεσης στους ασκήσαντες πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους, οι οποίοι θα δύνανται να προεγγραφούν για την απόκτηση μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή. Το δικαίωμα προεγγραφής θα ασκείται, ταυτόχρονα με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης. Οι ασκήσαντες το δικαίωμα προεγγραφής θα ικανοποιηθούν μόνο εάν προκύψουν Αδιάθετες Νέες Μετοχές. Εάν ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης που εκδηλώθηκε από τους ασκήσαντες του δικαιώματος προεγγραφής, τότε αυτοί θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των Νέων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει σε σχέση με το σύνολο των Αδιάθετων Μετοχών και μέχρι την πλήρη εξάντληση αυτών. Σε περίπτωση που ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό των Μετοχών που ζητήθηκαν μέσω προεγγραφών, οι προεγγραφές θα ικανοποιηθούν στο σύνολό τους.
11. Εάν, μετά τις κατανομές Νέων Μετοχών βάσει των ασκηθέντων δικαιωμάτων προτίμησης και των δικαιωμάτων προεγγραφής υπολείπονται Αδιάθετες Μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο θα τις διαθέσει κατά την κρίση του, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης (δηλαδή μέσω διαδικασίας που δεν συνιστά δημόσια προσφορά κατά την έννοια του Κανονισμού ΕΕ 1129/2017), στην Τιμή Διάθεσης.
12. Το χρονοδιάγραμμα και την κατανομή των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση, όπως περιγράφεται στην ενότητα 4.1.2 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου.
13. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδότησε για λόγους ευελιξίας, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο όπως προχωρήσει σε τροποποιήσεις του χρονοδιαγράμματος της Αύξησης (όπως της ημερομηνίας προσδιορισμού των δικαιούχων και της ημερομηνίας έναρξης και λήξης της άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, εφόσον κριθεί απαραίτητο για τους σκοπούς της υλοποίησης της Αύξησης,
14. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδότησε, τέλος, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο : (α) για την κατάρτιση του σχετικού Ενημερωτικού Δελτίου για τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α και τυχόν συμπληρωμάτων αυτού, ορίζοντάς τον ως το υπεύθυνο πρόσωπο για το Ενημερωτικό Δελτίο, (β) όπως εκπροσωπεί την Εταιρεία ενώπιον της Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και του Χ.Α και της ΕΛΚΑΤ, υπογράφοντας κάθε σχετικό έγγραφο και διενεργώντας κάθε σχετική πράξη για το Ενημερωτικό Δελτίο και (γ) για την κατάρτιση πάσης φύσεως δικαιοπραξιών για την υποστήριξη της Αύξησης, την διεκπεραίωση των απαιτούμενων ενεργειών για την υλοποίηση της Αύξησης, την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των δικαιωμάτων προτίμησης και την Εισαγωγή των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α, υπογράφοντας κάθε απαραίτητη δήλωση, βεβαίωση, αίτηση ή έγγραφο, όπως μεριμνήσει για τις απαιτούμενες ανακοινώσεις προς το κοινό, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και γενικά όπως προβεί σε οιαδήποτε άλλη απαραίτητη ενέργεια προς υλοποίηση των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και την ολοκλήρωση της

Αύξησης και της Εισαγωγής, ακόμη και αν δεν αναφέρεται στο παρόν, ορίζοντας πληρεξουσίου της επιλογής του.

#### 4.5.1 Γενικά στοιχεία Έκδοσης

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία για τον αριθμό των κοινών Μετοχών πριν και μετά την Αύξηση και των συνολικών εσόδων, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ	
Αριθμός υφιστάμενων κοινών Μετοχών	152.360.643
<b>Έκδοση νέων κοινών Μετοχών έως:</b>	
Με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων με αναλογία 0.34665707600092 Νέες Μετοχές για κάθε 1 παλαιά Μετοχή	Έως και 52.816.895
<b>Σύνολο Μετοχών μετά την Αύξηση</b>	<b>Έως και 205.177.538</b>
Ονομαστική αξία Μετοχής	€0,50
Τιμή Διάθεσης της Μετοχής	€1,42
<b>Συνολικά έσοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου<sup>(1)</sup></b>	<b>Έως και 74.999.990,90</b>

*(1) Με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης και περιλαμβανομένου το ποσό που θα αχθεί σε πίστωση στον λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».*

*Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή*

Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, θα ανέρχεται σε €102.588.769 και θα διαιρείται σε 205.177.538 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι τήρησε όλες τις νόμιμες διαδικασίες ως προς τη σύγκληση και διεξαγωγή της Ε.Γ.Σ. της 17.11.2023 και της συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της 14.12.2023, δυνάμει των οποίων αποφασίστηκε η Αύξηση και εξειδικεύτηκαν οι τεχνικοί και διαδικαστικοί όροι της άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφών και δεσμεύεται, ότι θα τηρήσει τις νόμιμες διαδικασίες αναφορικά με την Αύξηση, καθώς και ότι για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η προσαρμογή της τιμής των Μετοχών της Εταιρείας, συνεπεία της Αύξησης, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την αποκοπή του δικαιώματος προτίμησης σύμφωνα με το άρθρο 2.6.3 του Κανονισμού του Χ.Α., σε συνδυασμό με την απόφαση 26/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

#### 4.6 Διαδικασία άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και δικαιωμάτων προεγγραφής

##### 4.6.1 Αποκοπή δικαιώματος

Σύμφωνα με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 17.11.2023, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσιοδοτηθεί να αποφασίσει την Αύξηση και μεταξύ άλλων, να ορίσει την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, την ημερομηνία έναρξης και λήξης της προθεσμίας καταβολής της Αύξησης και της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και εν γένει να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση της Αύξησης και την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στο Χ.Α.

Η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης θα ανακοινωθεί από την Εταιρεία στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το Κανονισμό του Χ.Α.

##### 4.6.2 Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης

Η χρονική περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, σύμφωνα με την απόφαση του Δ.Σ. της 14.12.2023 και το άρθρο 26 παρ. 2 του Ν.4548/2018, ορίζεται σε δεκατέσσερις (14) ημέρες, δυνάμει να παραταθεί με νεότερη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής της Αύξησης.

Η προθεσμία για την καταβολή της Αύξησης ορίζεται σε τέσσερις (4) μήνες από την ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης του Δ.Σ. της 14.12.2023, στο Γ.Ε.ΜΗ., ήτοι μέχρι την 20.04.2024.

Δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση των Νέων Μετοχών στην Αύξηση έχουν:

- α) όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων κοινών Μετοχών της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), ήτοι την 29.12.2023, η οποία ορίστηκε, σύμφωνα με το άρθρο 5.2 του Κανονισμού Χ.Α., από το Διοικητικό Συμβούλιο στην παραπάνω από 14.12.2023 συνεδρίασή του και θα ανακοινωθεί από την Εταιρεία, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α, και
- β) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χ.Α.

Τα ανωτέρω υπό (α) και (β) αναφερόμενα πρόσωπα θα δικαιούνται να ασκήσουν δικαιώματα προτίμησης στις Νέες Μετοχές με αναλογία 0,34665707600092 Νέες Μετοχές για κάθε 1 παλαιά Μετοχή.

Η έναρξη άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα πραγματοποιηθεί κατά τα προβλεπόμενα από τον Κανονισμό του Χ.Α. εντός οκτώ (8) εργασίμων ημερών από την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date) και ειδικότερα, με βάση την από 14.12.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, θα πραγματοποιηθεί την 03.01.2024. Περαιτέρω το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 14.12.2023 συνεδρίασή του εξουσιοδότησε, για λόγους ευελιξίας, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο να προχωρήσει σε τροποποιήσεις του χρονοδιαγράμματος της Αύξησης (όπως της ημερομηνίας προσδιορισμού των δικαιούχων και της ημερομηνίας έναρξης και λήξης της άσκησης του δικαιώματος προτίμησης), εφόσον κριθεί απαραίτητο για τους σκοπούς υλοποίησης της Αύξησης.

Τα δικαιώματα προτίμησης είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμα και θα διαπραγματεύονται στο Χ.Α. από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου άσκησης μέχρι και τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη της περιόδου άσκησης τους, σύμφωνα με το άρθρο 5.3.1.2 περίπτωση (5) του Κανονισμού του Χ.Α. Τα δικαιώματα θα είναι πιστωμένα στους λογαριασμούς της μερίδας κάθε δικαιούχου στο Σ.Α.Τ., την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσής τους.

Τα δικαιώματα προτίμησης θα μπορούν να ασκηθούν κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, είτε μέσω των Συμμετεχόντων των Λογαριασμών Αξιογράφων των επενδυτών (επιχειρήσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, τραπεζών ή θυγατρικών τραπεζών) με την υποβολή αίτησης προς αυτούς, είτε απευθείας στα καταστήματα της Τράπεζας Πειραιώς (για τους επενδυτές που δεν επιθυμούν να τα ασκήσουν μέσω των Συμμετεχόντων τους).

Ειδικότερα, για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης μέσω των καταστημάτων της Τράπεζας Πειραιώς, οι κάτοχοι δικαιωμάτων προτίμησης θα τα ασκούν, με την προσκόμιση της σχετικής Βεβαίωσης Δέσμευσης Δικαιωμάτων της ΕΛ.Κ.Α.Τ., για την έκδοση της οποίας θα απευθυνθούν στο Συμμετέχοντα του Λογαριασμού Αξιογράφων τους (επιχειρήσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, τραπεζών ή θυγατρικών τραπεζών) και την ταυτόχρονη καταβολή του αντίτιμου των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης.

Επιπρόσθετα, για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, οι κάτοχοί τους θα προσκομίζουν στα καταστήματα της Τράπεζας Πειραιώς την αστυνομική τους ταυτότητα, τον αριθμό του φορολογικού τους μητρώου, την εκτύπωση των στοιχείων Σ.Α.Τ. καθώς και τη σχετική Βεβαίωση Δέσμευσης Δικαιωμάτων για άσκηση δικαιώματος προτίμησης, την οποία θα πρέπει να αναζητήσουν από τον Συμμετέχοντα του Λογαριασμού Αξιογράφων τους: i) τον αριθμό Λογαριασμού Αξιογράφων και σχετικής Μερίδας του δικαιούχου στο Σ.Α.Τ., ii) τον εξουσιοδοτημένο Συμμετέχοντα του Λογαριασμού Αξιογράφων στον οποίο θα καταχωρηθούν οι Νέες Μετοχές συνεπεία της άσκησης του δικαιώματος προτίμησης. Τέλος, το συνολικό αντίτιμο των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης καταβάλλεται ταυτόχρονα με την άσκηση του δικαιώματος (με μέριμνα του ασκούντος επενδυτή ή του Συμμετέχοντα μέσω του οποίου ασκεί τα δικαιώματα προτίμησης, κατά περίπτωση) στον ειδικό λογαριασμό που έχει ανοιχθεί για την Αύξηση στην Τράπεζα Πειραιώς.

Η καταβολή του ως άνω ποσού θα γίνεται, είτε με κατάθεση μετρητών στον ειδικό τραπεζικό λογαριασμό που θα έχει ανοιχθεί ειδικά για την Αύξηση αυτή, είτε με χρέωση λογαριασμού καταθέσεων που τυχόν τηρεί ο επενδυτής στην Τράπεζα Πειραιώς κατά ποσό ίσο με το συνολικό αντίτιμο των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στα ασκούμενα δικαιώματα προτίμησης και εν συνεχεία ισόποση πίστωση του ανωτέρω ειδικού λογαριασμού της Αύξησης.

Οι δικαιούχοι επενδυτές που θα επιλέξουν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους μέσω των Συμμετεχόντων, θα αιτούνται την άσκηση των δικαιωμάτων τους από το Συμμετέχοντα του σχετικού Λογαριασμού Αξιογράφων. Οι Συμμετέχοντες θα πρέπει να εξουσιοδοτηθούν από τους δικαιούχους επενδυτές και να προβούν στις δέουσες ενέργειες για την προσήκουσα άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των πελατών τους.

Κλάσματα Νέων Μετοχών δεν θα εκδοθούν.

Ο μέγιστος αριθμός Νέων Μετοχών για τις οποίες μπορεί να εγγραφεί ένας κάτοχος δικαιωμάτων προτίμησης είναι άμεση συνάρτηση του αριθμού των δικαιωμάτων προτίμησης που κατέχει. Τυχόν κλάσματα μετοχών που αντιστοιχούν στα δικαιώματα προτίμησης που ασκούνται θα στρογγυλοποιούνται στον αμέσως μικρότερο ακέραιο αριθμό μετοχών ανά δικαιούχο κατά την άσκηση, ενώ δεν θα είναι δυνατή η άσκηση δικαιωμάτων για το τυχόν υπολειπόμενο κλάσμα μετοχής. Σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο πρέπει να επιστραφεί στους ασκήσαντες δικαιώματα προτίμησης το καταβληθέν αντίτιμο των Νέων Μετοχών, αυτό θα επιστρέφεται ατόκως.

Εάν διαπιστωθούν περισσότερες της μίας εγγραφές για Νέες Μετοχές, από το ίδιο πρόσωπο με βάση τα καταγεγραμμένα στοιχεία Σ.Α.Τ., το σύνολο των εν λόγω εγγραφών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία εγγραφή.

Μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησής τους οι εγγραφόμενοι θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν θα αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν θα είναι διαπραγματεύσιμη ή μεταβιβάσιμη.

Τα δικαιώματα προτίμησης τα οποία δεν θα ασκηθούν μέχρι τη λήξη της περιόδου άσκησης τους αποσβένονται, παύουν να ισχύουν αυτοδικαίως και διαγράφονται από το Σ.Α.Τ. σύμφωνα με το άρθρο 2.11 (3) Ενότητας VIII του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Οι επενδυτές που θα ασκήσουν δικαιώματα προτίμησης δεν θα επιβαρυνθούν με κόστη εκκαθάρισης και πίστωσης των Νέων Μετοχών τους καθώς και με οποιοδήποτε άλλο σχετικό με την άσκηση κόστος. Για την αγορά δικαιωμάτων προτίμησης ο αγοραστής επιβαρύνεται με τα προβλεπόμενα έξοδα που έχει συμφωνήσει με την Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή την τράπεζα με την οποία συνεργάζεται, καθώς και με τις χρεώσεις (μεταβιβαστικά) που ισχύουν από την ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Η Εταιρεία θα εκδώσει ανακοίνωση μέσω του Χ.Α. για την έκβαση της Αύξησης και την ύπαρξη και τον τρόπο διάθεσης τυχόν Αδιάθετων Μετοχών εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης.

Σημειώνεται ότι μετά την πιστοποίηση καταβολής της Αύξησης από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή ή ελεγκτική εταιρεία με μέριμνα του Δ.Σ. της Εταιρείας και τη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ., δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιονδήποτε λόγο.

Οι Νέες Μετοχές θα αποδοθούν στους δικαιούχους σε άυλη μορφή με πίστωση στους Λογαριασμούς Αξιογράφων που τηρούνται στο Σ.Α.Τ., που έχουν δηλωθεί από τους δικαιούχους.

Η κοινοποίηση στους έχοντες ασκήσει το δικαίωμα προτίμησης του ποσού που τους αναλογεί στην κατανομή γίνεται με την πίστωση των μερίδων τους στο Σ.Α.Τ. Οι πιστώσεις αυτές γίνονται συγχρόνως για όλους τους επενδυτές και από την επομένη εργάσιμη ημέρα αρχίζει η διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών.

#### 4.6.3 Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προεγγραφής

Συγχρόνως με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, στα ανωτέρω πρόσωπα υπό α) και β), (όπως προσδιορίζονται στην ενότητα 4.6.2 «Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης») παρέχεται επιπρόσθετα δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση επιπλέον Νέων Μετοχών που τυχόν θα παραμείνουν Αδιάθετες, στην Τιμή Διάθεσης, σε αναλογία μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή και μόνον εφόσον τα πρόσωπα αυτά θα έχουν ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης τους.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας με την από 14.12.2023 απόφασή του, καθόρισε τους τεχνικούς και διαδικαστικούς όρους άσκησης του δικαιώματος προεγγραφής ως ακολούθως:

Το δικαίωμα προεγγραφής θα ασκείται, ταυτόχρονα με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, με την υποβολή έγγραφης δήλωσης (i) στα καταστήματα της Τράπεζας Πειραιώς, κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, όπως κατωτέρω αναφέρεται ή (ii) στους εξουσιοδοτημένους Συμμετέχοντες των δικαιούμενων να το ασκήσουν και με την ταυτόχρονη καταβολή σε μετρητά του συνόλου των κεφαλαίων που αντιστοιχούν στις Αδιάθετες Μετοχές, για τις οποίες ασκούν το δικαίωμα προεγγραφής (βλ. ενότητα 4.6.2 «Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης»).

Απαραίτητη προϋπόθεση για την άσκηση του δικαιώματος προεγγραφής μέσω του δικτύου καταστημάτων της Τράπεζας Πειραιώς, είναι η ύπαρξη καταθετικού λογαριασμού στην Τράπεζα Πειραιώς.

Οι ασκήσαντες το Δικαίωμα Προεγγραφής θα ικανοποιηθούν μόνο εάν προκύψουν Αδιάθετες Νέες Μετοχές. Εάν ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης που εκδηλώθηκε από τους ασκήσαντες του Δικαιώματος Προεγγραφής, τότε αυτοί θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των Νέων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει σε σχέση με το σύνολο των Αδιάθετων Μετοχών και μέχρι την πλήρη εξάντληση αυτών. Σε περίπτωση που ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό των Μετοχών που ζητήθηκαν μέσω προεγγραφών, οι προεγγραφές θα ικανοποιηθούν στο σύνολό τους.

Οι δικαιούχοι του Δικαιώματος Προεγγραφής, εφόσον ασκούν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης των οποίων είναι δικαιούχοι, δύνανται να ασκήσουν το Δικαίωμα Προεγγραφής για την κάλυψη τυχόν Αδιάθετων Μετοχών, με την υπογραφή έγγραφης δήλωσης στα καταστήματα της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. όπου θα αναφέρονται ο αριθμός και η αξία των Νέων Μετοχών που επιθυμούν να αποκτήσουν. Η άσκηση του Δικαιώματος Προεγγραφής θα πραγματοποιείται με δέσμευση λογαριασμού καταθέσεων που ο ασκών το Δικαίωμα Προεγγραφής τηρεί ή θα ανοίξει στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., κατά ποσό ίσο με την αξία των Νέων Μετοχών για τις οποίες ασκεί το Δικαίωμα Προεγγραφής.

Η Τράπεζα Πειραιώς, κατά την ημέρα της ολικής ή μερικής ικανοποίησης του ασκηθέντος Δικαιώματος Προεγγραφής των δικαιούχων, θα προβεί στη χρέωση του λογαριασμού κατά ποσό ίσο με την συνολική αξία των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν τελικώς στον προεγγραφέντα και εν συνεχεία στην πίστωση του ειδικού λογαριασμού της Αύξησης.

Οι δικαιούχοι επενδυτές που θα επιλέξουν να ασκήσουν το Δικαίωμα Προεγγραφής τους μέσω των Συμμετεχόντων θα υποβάλουν τη σχετική αίτηση μέσω αυτών, στην οποία θα

προσδιορίζεται ο αριθμός των Νέων Μετοχών για τις οποίες ασκείται το Δικαίωμα Προεγγραφής. Οι Συμμετέχοντες θα πρέπει να εξουσιοδοτηθούν από τους δικαιούχους του Δικαιώματος Προεγγραφής και να προβούν στις δέουσες ενέργειες για την προσήκουσα άσκηση του Δικαιώματος Προεγγραφής των πελατών τους. Σημειώνεται ειδικότερα ότι σε περίπτωση άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και του συναφούς Δικαιώματος Προεγγραφής μέσω συλλογικών Λογαριασμών Αξιογράφων (omnibus accounts), έκαστος Συμμετέχων στον οποίο τηρείται ο σχετικός συλλογικός λογαριασμός θα εξασφαλίζει τη διαβεβαίωση της πλήρους άσκησης των σχετικών δικαιωμάτων προτίμησης του τελικού επενδυτή από τον εγγεγραμμένο διαμεσολαβητή.

Εάν διαπιστωθούν περισσότερες της μίας προεγγραφής για Νέες Μετοχές των ιδίων προσώπων με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., το σύνολο των εν λόγω προεγγραφών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία προεγγραφή.

Μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προεγγραφής, οι ασκήσαντες τέτοια δικαιώματα θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν θα είναι διαπραγματεύσιμη ή μεταβιβάσιμη.

Τα τυχόν καταβληθέντα ποσά των προεγγραφών που δεν θα χρησιμοποιηθούν για την απόκτηση Αδιάθετων Μετοχών θα επιστραφούν άτοκα στους ασκήσαντες δικαίωμα προεγγραφής.

Σε περίπτωση ύπαρξης Αδιάθετων Μετοχών παρά την άσκηση ή την απόσβεση των δικαιωμάτων προτίμησης καθώς και της ολοκλήρωσης της διαδικασίας της προεγγραφής, το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται να τις διαθέσει, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 4 του Ν.4548/2018, κατά την ελεύθερη κρίση του μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης (δηλαδή μέσω διαδικασίας που δεν συνιστά δημόσια προσφορά κατά την έννοια του Κανονισμού), άλλως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας να αυξηθεί μόνον κατά το ποσό της τελικής κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν. 4548/2018 (δυνατότητα μερικής κάλυψης). Η τιμή στην οποία θα διατεθούν οι Αδιάθετες Μετοχές θα είναι ίδια με την Τιμή Διάθεσης.

Σημειώνεται ότι μετά την πιστοποίηση καταβολής της Αύξησης από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή ή ελεγκτική Εταιρεία με μέριμνα του Δ.Σ. της Εταιρείας και τη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ., δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιονδήποτε λόγο.

Οι Νέες Μετοχές θα αποδοθούν στους δικαιούχους σε άυλη μορφή με πίστωση στους Λογαριασμούς Αξιογράφων που τηρούνται στο Σ.Α.Τ., που έχει δηλωθεί από τους δικαιούχους.

#### **4.6.4 Υπαναχώρηση**

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, κάθε νέο σημαντικό στοιχείο, ουσιώδης ανακρίβεια ή ουσιώδες σφάλμα σχετικά με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που μπορεί να επηρεάσει την αξιολόγηση των κινητών αξιών και ανακύπτει ή διαπιστώνεται κατά το χρόνο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή την έναρξη διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, εφόσον είναι μεταγενέστερη, αναφέρεται χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση σε συμπλήρωμα του Ενημερωτικού Δελτίου. Επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να αγοράσουν τις κινητές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κινητών αξιών πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, μπορούν να υπαναχωρήσουν αποσύροντας την αποδοχή τους εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος

εφόσον το σημαντικό νέο στοιχείο, το ουσιώδες σφάλμα ή η ουσιώδης ανακρίβεια ανέκυψε ή επισημάνθηκε πριν από τη λήξη της περιόδου προσφοράς ή την παράδοση των κινητών αξιών, όποιο από τα δύο συμβεί πρώτο.

#### 4.7 Δηλώσεις Βασικών Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Η Τράπεζα Πειραιώς, ως βασικός μέτοχος, με την από 11.12.2023 επιστολή της προς το Δ.Σ. της Εταιρείας έχει δηλώσει πως προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στο ποσοστό συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, καθώς και να προεγγραφεί για το σύνολο των τυχόν Αδιάθετων Μετοχών που θα απομείνουν μετά την λήξη της προθεσμίας για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των παλαιών μετόχων. Περαιτέρω, έχει δηλώσει πως προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α, ενώ επιφυλάσσεται του δικαιώματός της να διαθέσει μετοχές κατά το χρονικό διάστημα των έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγματεύσεων των νέων μετοχών.

Με εξαίρεση την προαναφερόμενη δήλωση, μέχρι σήμερα, δεν είναι γνωστό στην Εταιρεία εάν άλλοι μέτοχοι ή μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρείας προτίθενται να εγγραφούν στην Αύξηση ή εάν οποιαδήποτε πρόσωπο, προτίθεται να εγγραφεί για περισσότερο από το 5% των Νέων Μετοχών.

#### 4.8 Μείωση της συμμετοχής των Μετόχων

##### 4.8.1 Σενάριο Αραίωσης

Η Αύξηση πραγματοποιείται με έκδοση Νέων Μετοχών και, ως εκ τούτου, δύναται να προκαλέσει αραίωση (dilution) της συμμετοχής των μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Δεδομένου ότι η Αύξηση γίνεται με δικαιώματα προτίμησης υπέρ των υφισταμένων μετόχων, δεν προκύπτει αραίωση της συμμετοχής των Μετόχων εφόσον όλοι οι υφιστάμενοι μέτοχοι ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα συμμετοχής τους στην Αύξηση.

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται σενάριο για τη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας πριν και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης λαμβάνοντας υπόψη τις εξής παραδοχές:

- Η Τράπεζα Πειραιώς θα ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν καθώς και θα προεγγραφεί για το σύνολο των τυχόν αδιάθετων μετοχών που θα απομείνουν μετά την λήξη της προθεσμίας για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των παλαιών μετόχων.
- Όλοι οι άλλοι Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής μικρότερο από 5% δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση, δεν θα ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης που τους αναλογούν.

Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση <sup>(1)</sup>		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Μετοχών	% Συμμετοχής
Τράπεζα Πειραιώς	148.984.270	97,78%	201.801.165	98,35%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.376.373	2,22%	3.376.373	1,65%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>152.360.643</b>	<b>100,00%</b>	<b>205.177.538</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία

<sup>(1)</sup> Μετοχολόγιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου



Σημειώνεται ότι μία (1) Μετοχή της Εταιρείας αντιστοιχεί σε ένα (1) δικαίωμα ψήφου.

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

#### 4.8.2 Σχέση εσωτερικής λογιστικής αξίας μετοχής (NAV) και τιμή διάθεσης

Σημειώνεται ότι η εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV), η οποία υπολογίζεται ως το πηλίκο του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου την 30.06.2023 προς το συνολικό αριθμό των κοινών ονομαστικών μετοχών, ανέρχεται σε €1,55. Η δε Τιμή Διάθεσης ανέρχεται σε €1,42 ανά Νέα Μετοχή.

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας ανά μετοχή για την 31.12.2022 και την 30.06.2023 παρατίθεται κατωτέρω:

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2022	30.06.2023
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	212.314.974	235.903.338
Αριθμός κοινών μετοχών (β)	151.532.467	152.360.643
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή) (α/β)</b>	<b>1,401</b>	<b>1,548</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή

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

#### 4.9 Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. είναι το ακόλουθο:

Ημερομηνία	Γεγονός
21.12.2023	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
22.12.2023	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, του Συμβούλου, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χ.Α.
22.12.2023	Δημοσίευση της ανακοίνωσης σχετικά με τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας
22.12.2023	Έγκριση από την Επιτροπή Εταιρικών πράξεων του Χ.Α. της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των δικαιωμάτων προτίμησης*
22.12.2023	Δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. της ανακοίνωσης για την ημερομηνία αποκοπής των δικαιωμάτων προτίμησης, την περίοδο άσκησης και διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης και του δικαιώματος προεγγραφής
27.12.2023	Τελευταία ημέρα διαπραγμάτευσης της μετοχής με το δικαίωμα προτίμησης
28.12.2023	Ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης - Προσαρμογή τιμής μετοχής
29.12.2023	Ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων στην Αύξηση (Record date)

Ημερομηνία	Γεγονός
02.01.2023	Πίστωση από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. των δικαιωμάτων προτίμησης στους λογαριασμούς των δικαιούχων στο Σ.Α.Τ.
03.01.2024	Έναρξη περιόδου άσκησης και διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης και άσκησης του δικαιώματος προεγγραφής
11.01.2024	Λήξη διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης (τελευταία ημέρα)
16.01.2024	Λήξη περιόδου άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής
18.01.2024	Πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης από τον ορκωτό ελεγκτή και το Δ.Σ. της Εταιρείας
18.01.2024	Δημοσίευση ανακοίνωσης για το τελικό ποσοστό κάλυψης της Αύξησης που προήλθε από την άσκηση των δικαιωμάτων και για την ύπαρξη τυχόν αδιάθετων μετοχών στο Η.Δ.Τ., στην ιστοσελίδα του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας
23.01.2024	Έγκριση εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α.*
23.01.2024	Δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. και στην ιστοσελίδα του Χ.Α. και της Εταιρείας της ανακοίνωσης για την έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών και την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών
24.01.2024	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών από την Αύξηση*

\* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης της Επιτροπής Εταιρικών Πράξεων του Χ.Α. κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες.

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση της Εταιρείας στο Η.Δ.Τ.

#### 4.10 Δαπάνες Έκδοσης

Οι συνολικές δαπάνες Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) εκτιμώνται ως ακολούθως υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης:

Δαπάνες Έκδοσης	
	(ποσά σε € χιλ.)
Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου και εισφορά υπέρ Επιτροπής Ανταγωνισμού	290,5
Τέλος εξέτασης Ενημερωτικού Δελτίου και πόρος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	38,9
Δικαιώματα Χ.Α. & Δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε.	88,2
Λοιπές δαπάνες*	281,3
<b>Σύνολο</b>	<b>699,0</b>

\*Αμοιβή Συμβούλου Έκδοσης, αμοιβή ειδικού λογιστικού/οικονομικού και νομικού ελέγχου, έξοδα θεματοφυλακής, ανακοινώσεις, λοιπά έξοδα, υποστηρικτικές εργασίες στο πλαίσιο της Αύξησης,

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή

Δεν χρεώνονται έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς στον επενδυτή από την Εταιρεία.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελούν εκτίμηση. Κατόπιν αφαίρεσης των ανωτέρω δαπανών, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης εκτιμάται ότι θα ανέλθουν στο ποσό των €74.301 χιλ. περίπου, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης.