ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 8 ΜΑΪΟΥ 2026

Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟ: Παρακαλούμε να διαβάσετε τα παρακάτω πριν συνεχίσετε. Τα ακόλουθα ισχύουν για το παρόν πληροφοριακό δελτίο εταιρείας («Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας»), το οποίο έχει συνταχθεί από την Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία» και, μαζί με τις ενοποιημένες θυγατρικές της, ο «Όμιλος») αποκλειστικά για ενημερωτικούς σκοπούς και για την παροχή γενικών πληροφοριών σχετικά με τον Όμιλο.

Το Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας δεν αποτελεί σύσταση σχετικά με οποιουσδήποτε τίτλους ή επενδύσεις στην Εταιρεία ή σε οποιοδήποτε άλλο μέλος του Ομίλου. Επιπλέον, δεν πρέπει να θεωρείται ότι παρέχει επενδυτικές, νομικές, λογιστικές, κανονιστικές, φορολογικές ή άλλες συμβουλές και οι παραλήπτες πρέπει να προβαίνουν ο καθένας στην δική του αξιολόγηση της Εταιρείας και της συνάφειας και επάρκειας των πληροφοριών που περιέχονται στο παρόν. Δεν προορίζεται να περιέχει όλες τις πληροφορίες που απαιτούνται για την αξιολόγηση της Εταιρείας ή του Ομίλου ή/και της χρηματοοικονομικής τους θέσης, ούτε να περιέχει όλες τις πληροφορίες που ένας υποψήφιος αγοραστής τίτλων της Εταιρείας μπορεί να επιθυμεί ή να απαιτεί για να αποφασίσει εάν θα προβεί ή όχι σε προσφορά αγοράς των εν λόγω τίτλων. Η Εταιρεία ή οι συνδεδεμένες εταιρείες της ή οι αντίστοιχοι διευθυντές, στελέχη, υπάλληλοι, αντιπρόσωποι, σύμβουλοι ή πάροχοι συμβουλευτικών υπηρεσιών («Εκπρόσωποι») ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο δεν αναλαμβάνουν και δεν θα αναλάβουν καμία ευθύνη, υποχρέωση ή υπαιτιότητα, είτε προκύπτει από αδικοπραξία, σύμβαση ή άλλως, για οποιαδήποτε απώλεια, κόστος ή ζημία που προκύπτει από οποιαδήποτε χρήση του Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, ή για πληροφορίες ή απόψεις ή για τυχόν λάθη, παραλείψεις ή ανακρίβειες που περιέχονται σε αυτό ή προκύπτουν με άλλο τρόπο σε σχέση με αυτό.

**Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί, και δεν πρέπει να ερμηνεύεται ως, ενημερωτικό δελτίο ή έγγραφο προσφοράς, και δεν έχει κατατεθεί, εξεταστεί ή εγκριθεί από οποιαδήποτε ρυθμιστική ή εποπτική αρχή.**

Το Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας δεν συνιστά ούτε αποτελεί μέρος, και δεν πρέπει να ερμηνεύεται ως, προσφορά πώλησης ή εγγραφής, ή παρότρυνση ή πρόσκληση για οποιαδήποτε προσφορά εγγραφής ή αγοράς οποιωνδήποτε τίτλων για πραγματοποίηση επένδυσης στην Εταιρεία ή σε οποιοδήποτε άλλο μέλος του Ομίλου ή σε οποιαδήποτε άλλη οντότητα σε οποιαδήποτε δικαιοδοσία, και κανένα στοιχείο που περιέχεται σε αυτό δεν θα αποτελεί τη βάση, ούτε θα πρέπει να χρησιμοποιείται σε σχέση με, οποιαδήποτε σύμβαση ή δέσμευση, ειδικότερα, δεν πρέπει να χρησιμοποιείται για τη λήψη οποιασδήποτε επενδυτικής απόφασης.

Με την παροχή πρόσβασης στο Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας, ούτε η Εταιρεία ούτε οι Εκπρόσωποί της ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο αναλαμβάνουν οποιαδήποτε υποχρέωση να παρέχουν στον παραλήπτη πρόσβαση σε οποιεσδήποτε πρόσθετες πληροφορίες ή να επικαιροποιήσουν το Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας ή να διορθώσουν τυχόν ανακρίβειες σε οποιοδήποτε τέτοιο Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας. Κανείς δεν πρέπει να υποθέσει ότι οι πληροφορίες στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας είναι ακριβείς σε οποιαδήποτε ημερομηνία εκτός από την ημερομηνία έκδοσής του.

Ούτε η Εταιρεία ούτε οποιοδήποτε άλλο μέλος του Ομίλου αναμένει ή προτίθεται να καταχωρίσει οποιουσδήποτε τίτλους σύμφωνα με τον Νόμο περί Κινητών Αξιών των ΗΠΑ του 1933, όπως έχει τροποποιηθεί. Το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας δεν απευθύνεται, ούτε προορίζεται για διανομή ή χρήση από οποιοδήποτε πρόσωπο ή οντότητα που είναι πολίτης ή κάτοικος ή βρίσκεται σε οποιαδήποτε περιοχή, πολιτεία, χώρα ή άλλη δικαιοδοσία όπου η εν λόγω διανομή, δημοσίευση, διαθεσιμότητα ή χρήση θα ήταν αντίθετη προς οποιοδήποτε νόμο ή κανονισμό της εν λόγω δικαιοδοσίας ή η οποία θα απαιτούσε οποιαδήποτε καταχώριση ή αδειοδότηση εντός της εν λόγω δικαιοδοσίας. Οποιαδήποτε μη συμμόρφωση με τους παρόντες περιορισμούς ενδέχεται να συνιστά παραβίαση των νόμων οποιασδήποτε τέτοιας δικαιοδοσίας. Το παρόν έγγραφο δεν προορίζεται επίσης για δημοσίευση, κυκλοφορία

ή διανομή σε οποιαδήποτε άλλη δικαιοδοσία όπου κάτι τέτοιο θα συνιστούσε παραβίαση των σχετικών νόμων της εν λόγω δικαιοδοσίας, ούτε πρέπει να μεταφερθεί ή να διαβιβαστεί σε τέτοια δικαιοδοσία, και τα πρόσωπα στα οποία περιέρχεται το παρόν έγγραφο πρέπει να ενημερωθούν σχετικά με τους εν λόγω περιορισμούς και να τους τηρούν.

Με την πρόσβαση ή την ανάγνωση ενός αντιγράφου του Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, συμφωνείτε να δεσμεύεστε από τους ανωτέρω περιορισμούς και όρους και, ειδικότερα, θεωρείται ότι έχετε δηλώσει, εγγυηθεί και αναλάβει ότι έχετε διαβάσει, αποδεχτεί και συμφωνήσει να συμμορφωθείτε με το περιεχόμενο της παρούσας ειδοποίησης και, ανεξάρτητα από τον τόπο διαμονής ή σύστασής σας, επιβεβαιώνετε ότι σας επιτρέπεται, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τους κανονισμούς, να έχετε πρόσβαση στο Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας τόσο στη δικαιοδοσία της έδρας σας όσο και στη δικαιοδοσία στην οποία αποκτάτε πρόσβαση στο Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ..... IV
ΓΛΩΣΣΑΡΙ ΟΡΩΝ ..... VII
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ..... XI
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ..... XVI
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΝΟΜΙΣΜΑΤΩΝ ..... XVII
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ..... 1
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ..... 44
ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ..... 45
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ..... 48
ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ..... 69
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ..... 80
ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ..... 111
ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ..... 121
ΚΥΡΙΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ ..... 130
ΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ..... 131
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ..... 132
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ..... 134
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΚΟΙΝΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ..... 138

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ

Το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας περιέχει προοπτικές δηλώσεις για το μέλλον και άλλες πληροφορίες που ενέχουν κινδύνους, αβεβαιότητες και υποθέσεις. Αυτές οι προοπτικές δηλώσεις μπορούν να αναγνωριστούν από το γεγονός ότι δεν σχετίζονται μόνο με ιστορικά ή τρέχοντα γεγονότα, αλλά με προσδοκίες ή προβλέψεις για μελλοντικά γεγονότα, αποτελέσματα και περιστάσεις που ενδέχεται ή όχι να συμβούν στο μέλλον, καθώς και από τη χρήση προοπτικής ορολογίας, όπως «στοχεύει», «αναμένει», «υποθέτει», «πιστεύει», «μπορεί να έχει», «συνεχίζει», «θα μπορούσε», «εκτιμά», «αναμένει», «προβλέπει», «σκοπεύει», «ενδέχεται», «σχεδιάζει», «κινδυνεύει», «θα έπρεπε», «υποδηλώνει», «σκοπεύει», «θα», «θα ήταν» και παρόμοια γλώσσα ή η αρνητική μορφή αυτών ή παρόμοιες εκφράσεις που αποτελούν προβλέψεις ή υποδηλώνουν μελλοντικά γεγονότα ή μελλοντικές τάσεις. Λόγω της φύσης τους, οι προοπτικές δηλώσεις ενέχουν γνωστούς και άγνωστους κινδύνους και αβεβαιότητες, καθώς και άλλους παράγοντες που ενδέχεται να οδηγήσουν τα πραγματικά μας αποτελέσματα, την απόδοση ή τα επιτεύγματά μας να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτά που εκφράζονται ή υπονοούνται σε τέτοιες προοπτικές δηλώσεις. Επισημαίνεται ότι οι προοπτικές δηλώσεις δεν αποτελούν εγγυήσεις για μελλοντική απόδοση και ότι, λόγω διαφόρων κινδύνων, αβεβαιοτήτων και υποθέσεων, οποιαδήποτε αλλαγή σχεδίων ή στόχων με βάση τις συνθήκες της αγοράς, τα πραγματικά γεγονότα ή αποτελέσματα ή την πραγματική απόδοση, τις εξελίξεις στους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούμαστε ή θα δραστηριοποιηθούμε, τις μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες και εξαγορές, καθώς και οποιαδήποτε διαταραχή στις γενικές οικονομικές και επιχειρηματικές συνθήκες, ιδίως σε γεωγραφικές περιοχές όπου ενδέχεται να συγκεντρώνεται η επιχειρηματική δραστηριότητα, ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτά που αντικατοπτρίζονται ή εξετάζονται σε τέτοιες προοπτικές δηλώσεις ή προβλέψεις. Οι προοπτικές δηλώσεις είναι δηλώσεις που δεν αποτελούν ιστορικά γεγονότα· περιλαμβάνουν δηλώσεις σχετικά με τις πεποιθήσεις και τις προσδοκίες μας και τις υποθέσεις στις οποίες βασίζονται, συμπεριλαμβανομένων, χωρίς περιορισμό, δηλώσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική μας θέση, τους κινδύνους και τις αβεβαιότητες που σχετίζονται με την επιχείρησή μας, τον κλάδο, τη στρατηγική, τις κεφαλαιουχικές δαπάνες, τα προβλεπόμενα κόστη και τα σχέδια και τους στόχους μας για μελλοντικές δραστηριότητες. Οι δηλώσεις αυτές βασίζονται σε σχέδια, εκτιμήσεις και προβλέψεις όπως είναι διαθέσιμα επί του παρόντος στη διοίκησή μας. Ως εκ τούτου, οι προοπτικές δηλώσεις ισχύουν μόνο κατά την ημερομηνία που διατυπώνονται και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση να τις επικαιροποιήσουμε υπό το φως νέων πληροφοριών ή μελλοντικών γεγονότων. Αν και πιστεύουμε ότι οι προσδοκίες που αντικατοπτρίζονται σε τέτοιες προοπτικές δηλώσεις είναι εύλογες, δεν μπορούμε να παρέχουμε καμία εγγύηση ότι οι προσδοκίες αυτές θα αποδειχθούν σωστές.

Λόγω της ίδιας τους της φύσης, οι προοπτικές δηλώσεις ενέχουν κινδύνους και αβεβαιότητες. Οι δηλώσεις αυτές βασίζονται στις τρέχουσες προσδοκίες της διοίκησής μας και υπόκεινται σε διάφορους παράγοντες και αβεβαιότητες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν τα πραγματικά αποτελέσματα να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτά που περιγράφονται στις προοπτικές δηλώσεις. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά που αναφέρονται στις προοπτικές δηλώσεις ως αποτέλεσμα διαφόρων παραγόντων (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των μελλοντικών παγκόσμιων οικονομικών συνθηκών, των μεταβαλλόμενων συνθηκών της αγοράς που επηρεάζουν τον κλάδο των ακινήτων, του έντονου ανταγωνισμού στις αγορές στις οποίες δραστηριοποιούμαστε και του κόστους συμμόρφωσης με τους ισχύοντες νόμους, κανονισμούς και πρότυπα, των ποικίλων πολιτικών, νομικών, οικονομικών και άλλων συνθηκών που επηρεάζουν τις αγορές μας, του κόστους και της διαθεσιμότητας επαρκούς ασφαλιστικής κάλυψης και χρηματοδότησης, των μεταβολών των επιτοκίων και άλλων παραγόντων που εκφεύγουν του ελέγχου μας). Επιπλέον, το στρατηγικό μας σχέδιο περιέχει ορισμένες προοπτικές δηλώσεις σχετικά με λειτουργικούς και οικονομικούς στόχους, καθώς και αναμενόμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες, μεσοπρόθεσμα. Οι παραδοχές στις οποίες βασίζονται οι εν λόγω στόχοι υπόκεινται εγγενώς σε σημαντικές αβεβαιότητες και τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν, ενδεχομένως ουσιωδώς, από τα αναμενόμενα. Η διοίκηση κατάρτισε τους εν λόγω στόχους με βάση εκτιμήσεις της διοίκησης και ορισμένες παραδοχές, ορισμένες από τις οποίες είναι εκτός του ελέγχου μας, τις οποίες θεωρούμε εύλογες, συμπεριλαμβανομένου του επιχειρηματικού μας σχεδίου, των παρατηρήσεων της διοίκησης σχετικά με τις πιο πρόσφατες λειτουργικές συνθήκες, καθώς και των προσδοκιών της διοίκησης για τις συνθήκες και τις τάσεις σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα. Ορισμένες βασικές παραδοχές που στηρίζουν τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές και τις κατευθυντήριες γραμμές της Εταιρείας περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- Την επιτυχή εντοπισμό και ολοκλήρωση εξαγορών με αποδεκτούς όρους, τη διαθεσιμότητα και το κόστος της χρηματοδότησης μέσω δανεισμού, το χρονοδιάγραμμα της διάθεσης των επενδύσεων, καθώς και τις μακροοικονομικές συνθήκες και τις συνθήκες της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.
- Λειτουργική απόδοση που υποστηρίζεται από συμβατικές διατάξεις τιμαριθμικής αναπροσαρμογής, αναμενόμενη αναπροσαρμογή μισθωμάτων και εκ νέου μισθώσεις.

- Διατήρηση των ποσοστών είσπραξης.
- Αύξηση της εύλογης αξίας της τάξης του 3,0% έως 4,0% ετησίως μεσοπρόθεσμα.

Οι μεταβαλλόμενοι παράγοντες, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που θα μπορούσαν να μας επηρεάσουν περιλαμβάνουν, χωρίς περιορισμό:

- τη γεωγραφική σύνθεση ή/και τη σύνθεση ανά τύπο περιουσιακών στοιχείων του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας ενδέχεται να μεταβληθεί στο μέλλον,
- τους μακροοικονομικούς και γεωπολιτικούς κινδύνους στην Ελλάδα, την ΕΕ και παγκοσμίως,
- τον αυξανόμενο ανταγωνισμό για την απόκτηση ακινήτων γραφείων και ενοικιαστών υψηλής ποιότητας,
- κινδύνους που σχετίζονται με αθετήσεις υποχρεώσεων μισθωτών και κενές μισθώσεις,
- κινδύνους που σχετίζονται με περιορισμούς στα συστήματα κτηματολογίου,
- αλλαγές στις προτιμήσεις των ενοικιαστών και στα πρότυπα πληρότητας,
- κινδύνους που σχετίζονται με τις περιορισμένες δυνατότητες αύξησης των ενοικίων,
- κινδύνους που σχετίζονται με τις προσπάθειες επαναμίσθωσης,
- κινδύνους που σχετίζονται με δασμούς, εμπορικούς περιορισμούς και συναφή μέτρα,
- κινδύνους που σχετίζονται με διακυμάνσεις στην εύλογη αγοραία αξία των ακινήτων μας,
- κινδύνους που σχετίζονται με την υποκειμενικότητα και την αβεβαιότητα σχετικά με τις αξίες των ακινήτων που αντικατοπτρίζονται στις οικονομικές μας καταστάσεις,
- κίνδυνο εκτέλεσης που σχετίζεται με τα σχέδια ανάπτυξης, αναδιαμόρφωσης και ανακαίνισης,
- κινδύνους που σχετίζονται με σημαντικές συνεχιζόμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες για τη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας των περιουσιακών στοιχείων και την ικανοποίηση των προσδοκιών των ενοικιαστών,
- κόστος που σχετίζεται με αναβαθμίσεις που επιβάλλονται από κανονισμούς, υποχρεώσεις γνωστοποίησης και διασφάλισης της βιωσιμότητας,
- αδυναμία επιτυχούς υλοποίησης της επενδυτικής μας στρατηγικής,
- αδυναμία ολοκλήρωσης των εξαγορών που περιλαμβάνονται στο επενδυτικό μας χαρτοφυλάκιο,
- κινδύνους που σχετίζονται με τις κοινές μετοχές της Εταιρείας, και
- τους λοιπούς παράγοντες κινδύνου που αναφέρονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας.

Σε περίπτωση που ένας ή περισσότεροι από τους εν λόγω κινδύνους ή αβεβαιότητες υλοποιηθούν, ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε υποκείμενη παραδοχή αποδειχθεί εσφαλμένη, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτά που αναφέρονται στις σχετικές προοπτικές δηλώσεις. Οποιαδήποτε προοπτική δήλωση ή πληροφορία που περιέχεται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας ισχύει μόνο κατά την ημερομηνία που έγινε η δήλωση και ενδέχεται να αποδειχθεί εσφαλμένη.

Όλες οι προοπτικές δηλώσεις που διατυπώνονται από εμάς στο παρόν και αλλού υπόκεινται στο σύνολό τους στους παράγοντες κινδύνου και τις δηλώσεις που αναφέρονται στις ενότητες *«Παράγοντες κινδύνου»* και *«Λειτουργική και οικονομική ανασκόπηση»*. Αυτοί οι παράγοντες κινδύνου και οι δηλώσεις περιγράφουν περιστάσεις που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε ουσιαστική απόκλιση των πραγματικών αποτελεσμάτων από αυτά που περιέχονται σε οποιαδήποτε προοπτική δήλωση στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται στην ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου» του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας δεν είναι περιοριστικώς αναφερόμενοι. Άλλες ενότητες του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας περιγράφουν πρόσθετους παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητές μας, την οικονομική μας κατάσταση ή τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας. Επιπλέον, δραστηριοποιούμαστε σε ένα πολύ ανταγωνιστικό και ταχέως μεταβαλλόμενο περιβάλλον. Ενδέχεται να αντιμετωπίσουμε νέους κινδύνους κατά καιρούς και δεν είναι δυνατόν να προβλέψουμε όλους αυτούς τους κινδύνους, ούτε μπορούμε να εκτιμήσουμε τον αντίκτυπο όλων αυτών των κινδύνων στις δραστηριότητές μας ή τον βαθμό στον οποίο οποιοσδήποτε παράγοντας ή συνδυασμός παραγόντων μπορεί να οδηγήσει σε ουσιαστική απόκλιση των πραγματικών αποτελεσμάτων από αυτά που περιέχονται σε οποιαδήποτε προοπτική δήλωση. Λόγω αυτών των κινδύνων και αβεβαιοτήτων, δεν πρέπει να βασίζεστε υπερβολικά στις προοπτικές δηλώσεις ως πρόβλεψη των πραγματικών αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει καμία υποχρέωση να επικαιροποιήσει οποιαδήποτε από τις προοπτικές δηλώσεις μετά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, προκειμένου να τις προσαρμόσει στα πραγματικά αποτελέσματα, με την επιφύλαξη της συμμόρφωσης με όλους τους ισχύοντες νόμους. Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει καμία υποχρέωση να επικαιροποιήσει οποιαδήποτε πληροφορία που περιέχεται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο της Εταιρείας ή να δημοσιοποιήσει οποιεσδήποτε αναθεωρήσεις σε οποιεσδήποτε προοπτικές δηλώσεις, προκειμένου να αντανακλά γεγονότα ή περιστάσεις, ή να αντανακλά το γεγονός ότι η Εταιρεία έλαβε γνώση οποιωνδήποτε τέτοιων γεγονότων ή περιστάσεων, που συμβαίνουν μετά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας.

## ΓΛΩΣΣΑΡΙ ΟΡΩΝ

**«Α.Ε.Ε.Α.Π.»** σημαίνει ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

**«ΑΕΠ»** σημαίνει το ακαθάριστο εγχώριο προϊόν.

**«Ανεξάρτητος Εκτιμητής»** σημαίνει έκαστη εκ των εταιριών Αξίες Α.Ε. και ΔΑΝΟΣ, Π., & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.

**«Απόφαση ΕΚ»** σημαίνει απόφαση που εκδίδεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

**«Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου»** σημαίνει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας έως το ονομαστικό ποσό των 75.000.000 ευρώ και την έκδοση έως 150.000.000 Κοινών Μετοχών με ονομαστική αξία 0,50€ έκαστη, με καταβολή μετρητών και κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της, σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ελήφθη στις 20 Μαρτίου 2026 και τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου που ελήφθησαν στις 4 Μαΐου 2026 και στις 8 Μαΐου 2026.

**«Γενική Συνέλευση»** σημαίνει τη γενική συνέλευση των μετόχων, είτε τακτική είτε έκτακτη, της Εταιρείας.

**«Γενικό Εμπορικό Μητρώο»** ή **«Γ.Ε.ΜΗ.»** σημαίνει το γενικό εμπορικό μητρώο για όλες τις νομικές μορφές επιχειρήσεων στην Ελλάδα, το οποίο λειτουργεί σύμφωνα με τον Νόμο 4919/2022.

**«ΓΚΠΔ»** ή **«GDPR»** σημαίνει τον Κανονισμό (ΕΕ) 2016/679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Απριλίου 2016 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών, και την κατάργηση της Οδηγίας 95/46/ΕΚ (Γενικός Κανονισμός για την Προστασία Δεδομένων), όπως ισχύει, και τη μεταφορά του στο δίκαιο του Ηνωμένου Βασιλείου δυνάμει του άρθρου 3 του Νόμου της ΕΕ (Αποχώρηση) του 2018, όπως τροποποιήθηκε από το Παράρτημα 1 του Νόμου του 2019 για την Αποχώρηση από την ΕΕ στους Κανονισμούς του 2019 για την Προστασία Δεδομένων, την Ιδιωτικότητα και τις Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Τροποποιήσεις κ.λπ.) (Αποχώρηση από την ΕΕ) (SI 2019/419).

**«Δάνεια του Ομίλου»** σημαίνει, συλλογικά, το Ομολογιακό Δάνειο Πειραιώς 2023, το Ομολογιακό Δάνειο Πειραιώς 2025, το Ομολογιακό Δάνειο Eurobank, το Ομολογιακό Δάνειο Μίλητος 2023, το Ομολογιακό Δάνειο Μίλητος 2025 και το Ομολογιακό Δάνειο Excelsior.

**«Διοικητικό Συμβούλιο»** σημαίνει το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας.

**«ΔΛΠ»** σημαίνει τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

**«ΔΟΕΕ»** σημαίνει Διαχειριστής Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων.

**«Δολάριο»** και «**$**» σημαίνουν το νόμιμο νόμισμα των Ηνωμένων Πολιτειών.

**«ΔΠΧΑ»** σημαίνει τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν εγκριθεί από την ΕΕ.

**«ΔΤΚ»** σημαίνει Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, στην Ελλάδα, όπως υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ).

**«ΕΕ»** νοείται Ευρωπαϊκή Ένωση.

**«ΕΚ»** ή **«Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς»** σημαίνει την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

**«Έκθεση Αποτίμησης»** σημαίνει οποιαδήποτε από τις εκθέσεις αποτίμησης που εκπονήθηκαν από την Αξίες Α.Ε. και την ΔΑΝΟΣ, Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. σχετικά με το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

**«ΕΚΤ»** σημαίνει την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

**«Ελληνικό Κτηματολόγιο»** σημαίνει το εθνικό κτηματολογικό σύστημα της Ελλάδας που είναι υπεύθυνο για την καταχώριση και τη διατήρηση της κυριότητας και άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της κτηματολογικής χαρτογράφησης και της ταυτοποίησης των εν λόγω ακινήτων.

**«ΕΝΦΙΑ»** σημαίνει τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων που θεσπίστηκε με τον ελληνικό νόμο 4223/2013 περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλων διατάξεων (ο οποίος έχει καταργηθεί και αντικατασταθεί από τον ελληνικό νόμο 5219/2025).

**«ΕΟΧ»** σημαίνει τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο.

«**Επενδύσεις Προτεραιότητας**» σημαίνει την απόκτηση των ακινήτων (i) Καραγιώργη Σερβίας 8, Αθήνα, (ii) Αθηνών 58, Αθήνα και (iii) Λυκούργου 5, Ευπόλιδος 6 και Απέλλου 1, Αθήνα, όπως ορίζεται στην ενότητα *«Το Επιχειρηματικό μας Μοντέλο — Επενδύσεις Προτεραιότητας και Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο*».

**«Επενδυτική Επιτροπή»** σημαίνει την επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας που είναι αρμόδια για την υποβολή συστάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο ή/και τη λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση νέων και την εκκαθάριση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, τη σύναψη νέων και την τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθέσιμων κεφαλαίων της Εταιρείας και άλλες συναφείς δραστηριότητες.

**«Επενδυτικό χαρτοφυλάκιο»** σημαίνει τα περιουσιακά στοιχεία προς πιθανή εξαγορά, όπως παρατίθενται στην ενότητα «*Επιχειρηματική Δραστηριότητα—Το Επιχειρηματικό μας Μοντέλο— Επενδύσεις Προτεραιότητας και Επενδυτικό χαρτοφυλάκιο*».

**«Εταιρεία»** σημαίνει την Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, μια *ανώνυμη εταιρεία* που έχει συσταθεί σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 003548801000.

**«Ευρώ»** ή **«€»** σημαίνει το νόμιμο νόμισμα των συμμετεχόντων κρατών μελών της οικονομικής και νομισματικής ένωσης, όπως προβλέπεται στη Συνθήκη για την ΕΕ, το οποίο εισήχθη σύμφωνα με τα νομοθετικά μέτρα του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου για την εισαγωγή, τη μετάβαση ή τη λειτουργία ενός ενιαίου ή ενοποιημένου ευρωπαϊκού νομίσματος.

**«Ηνωμένες Πολιτείες»** και «**ΗΠΑ**» σημαίνουν τις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής.

**«Κανονισμός του Euronext Athens**» νοείται ο κανονισμός του Euronext Athens, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

**«Κανονισμός του Euronext Securities Athens**» νοείται ο κανονισμός του Euronext Securities Athens, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

**«Καταστατικό»** ή **«Καταστατικό της Εταιρείας»** σημαίνει το καταστατικό της Εταιρείας, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

**«Κεφαλαιουχικές Δαπάνες Συντήρησης» (Maintenance Capex)** σημαίνει τις κεφαλαιουχικές δαπάνες που απαιτούνται για την επισκευή ή αντικατάσταση υφιστάμενων στοιχείων ενός ακινήτου προκειμένου να διατηρηθεί η τρέχουσα κατάστασή του.

**«Κοινές Μετοχές**» σημαίνει τις κοινές, άυλες, ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου και ονομαστική αξία 0,50 ευρώ ανά μετοχή, που εκδίδονται από την Εταιρεία.

«**Κύριος Μέτοχος**» σημαίνει την Τράπεζα Πειραιώς.

**«Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος» ή «ΚΦΕ»** σημαίνει τον Νόμο 4172/2013, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

«**Μίλητος Μ.Α.Ε.**» σημαίνει τη ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., μια ελληνική ανώνυμη εταιρεία, που ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία.

«**Νόμος περί Α.Ε.Ε.Α.Π.**» σημαίνει τον ελληνικό νόμο 5193/2025.

«**Νόμος περί κινητών αξιών των ΗΠΑ**» σημαίνει τον Νόμο περί κινητών αξιών των Ηνωμένων Πολιτειών του 1933, όπως έχει τροποποιηθεί.

**«Όμιλος»** σημαίνει την Εταιρεία και κάθε μία από τις ενοποιημένες θυγατρικές της, όπως εκάστοτε ισχύει.

**«Ομολογιακό Δάνειο Eurobank**» σημαίνει το εξασφαλισμένο κοινό δάνειο ομολόγων στο πλαίσιο προγράμματος δανείου ομολόγων με ημερομηνία 9 Δεκεμβρίου 2025, μεταξύ της Εταιρείας, ως εκδότριας, και της Eurobank Α.Ε., με συνολική ονομαστική αξία έως 95.000.000 ευρώ.

«**Ομολογιακό Δάνειο Excelsior**» σημαίνει το δάνειο ύψους 24.000.000 ευρώ, σύμφωνα με σύμβαση δανείου της 1ης Νοεμβρίου 2024, μεταξύ της θυγατρικής της Εταιρείας Excelsior Hotel Enterprises Limited και της Eurobank Cyprus Ltd.

**«Ομολογιακό Δάνειο Μίλητος 2023»** σημαίνει το εξασφαλισμένο κοινό ομολογιακό δάνειο που εκδόθηκε από την Μίλητος Μ.Α.Ε., στο πλαίσιο προγράμματος ομολόγων και σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης εγγραφής με

ημερομηνία 23 Ιανουαρίου 2023, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., με συνολική ονομαστική αξία έως 9.000.000 ευρώ.

**«Ομολογιακό Δάνειο Μίλητος 2025»** σημαίνει το εξασφαλισμένο κοινό ομολογιακό δάνειο που εκδόθηκε από την Μίλητος Μ.Α.Ε. στο πλαίσιο προγράμματος ομολόγων και σύμφωνα με τους όρους σύμβασης εγγραφής με ημερομηνία 20 Μαρτίου 2025 με το Ελληνικό Κράτος (μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας) και την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., με συνολική ονομαστική αξία έως 36.215.717 ευρώ.

**«Ομολογιακό Δάνειο Πειραιώς 2023»** σημαίνει το εξασφαλισμένο κοινό ομολογιακό δάνειο που εκδόθηκε από την Εταιρεία στο πλαίσιο προγράμματος ομολόγων με ημερομηνία 3 Μαρτίου 2023, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, με συνολικό ονομαστικό ποσό έως 250.000.000 ευρώ.

«**Ομολογιακό Δάνειο Πειραιώς 2025**» σημαίνει το εξασφαλισμένο κοινό ομολογιακό δάνειο που εκδόθηκε από την Εταιρεία στο πλαίσιο προγράμματος ομολόγων με ημερομηνία 24 Ιανουαρίου 2025, συνολικού ονομαστικού ποσού έως 92.500.000 ευρώ.

**«ΟΟΣΑ»** σημαίνει τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης, με έδρα στη διεύθυνση 2, rue André Pascal, 75016 Παρίσι, Γαλλία.

**«Οριζόντια Ιδιοκτησία»** σημαίνει μια συγκεκριμένη μορφή ιδιοκτησίας ακινήτων, η οποία συνίσταται (i) στην αποκλειστική ιδιοκτησία ενός ορόφου ή ενός διακριτού χώρου σε έναν όροφο κτιρίου και (ii) στη συνιδιοκτησία του οικοπέδου (επάνω στο οποίο είναι ανεγερμένο το κτίριο) και των κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου.

**«Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας»** σημαίνει το παρόν πληροφοριακό έγγραφο της Εταιρείας, το οποίο έχει συνταχθεί από την Εταιρεία.

**«Πράξη για την ΤΝ»** σημαίνει τον Κανονισμό (ΕΕ) 2024/1689 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Ιουνίου 2024 για τη θέσπιση εναρμονισμένων κανόνων σχετικά με την τεχνητή νοημοσύνη και την τροποποίηση των Κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 300/2008, (ΕΕ) αριθ. 167/2013, (ΕΕ) αριθ. 168/2013, (ΕΕ) 2018/858, (ΕΕ) 2018/1139 και (ΕΕ) 2019/2144, καθώς και τις οδηγίες 2014/90/ΕΕ, (ΕΕ) 2016/797 και (ΕΕ) 2020/1828 (Πράξη για την Τεχνητή Νοημοσύνη - AI Act).

«**Προσημείωση Υποθήκης**» σημαίνει μια προσωρινή υποθήκη η οποία, κατόπιν τελεσίδικης δικαστικής απόφασης υπέρ του πιστωτή σχετικά με την εξασφαλισμένη απαίτηση, μπορεί να μετατραπεί σε οριστική υποθήκη με αναδρομική ισχύ από την ημερομηνία της καταχώρισής της.

**«ΣΑΤ»** σημαίνει το Σύστημα Άυλων Τίτλων, το οποίο λειτουργεί ως σύστημα διακανονισμού τίτλων σύμφωνα με τον Νόμο 2789/2000, μητρώο λογιστικών εγγραφών και τήρηση λογαριασμών τίτλων για τους σκοπούς του CSDR και διοικείται από το Euronext Securities Athens υπό την ιδιότητά του ως παρόχου υπηρεσιών αποθετηρίου (κατά την έννοια του Κανονισμού του Euronext Securities Athens).

**«τ.μ.»** σημαίνει τετραγωνικά μέτρα.

«**Τακτική Γενική Συνέλευση**» σημαίνει την τακτική γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που θα πραγματοποιηθεί στις 20 Μαρτίου 2026.

**«Τράπεζα Πειραιώς»** σημαίνει την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.

**«Υποθηκοφυλακεία»** νοείται το παλαιότερο σύστημα τοπικών μητρώων που ήταν αρμόδιο για την καταχώριση συμβολαιογραφικών πράξεων και άλλων νομικών πράξεων που αφορούσαν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, χωρίς ενιαίο κτηματολογικό χάρτη, το οποίο αντικαθίσταται σταδιακά από το Ελληνικό Κτηματολόγιο.

**«ΦΠΑ»** σημαίνει φόρος προστιθέμενης αξίας.

**«Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2023»** σημαίνει τις ελεγμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου κατά την ημερομηνία και για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

«**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2024**» σημαίνει τις ελεγμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου κατά την και για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

«**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2025**» σημαίνει τις ελεγμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου κατά την και για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

**«BREEAM»** («Building Research Establishment Environmental Assessment Method») νοείται η Μέθοδος Περιβαλλοντικής Αξιολόγησης του Building Research Establishment, μια μέθοδος αξιολόγησης και ένα σύστημα πιστοποίησης βιωσιμότητας για έργα, υποδομές και κτίρια, που διαχειρίζεται το Building Research Establishment.

**«CAGR»** (compound annual growth rate) σημαίνει τον σύνθετο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης.

**«CBD»** σημαίνει την Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή.

**«CSDR»** σημαίνει τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 909/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Ιουλίου 2014 για τη βελτίωση του διακανονισμού τίτλων στην ΕΕ και για τα κεντρικά αποθετήρια τίτλων και για την τροποποίηση των Οδηγιών 98/26/ΕΚ και 2014/65/ΕΕ και του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 236/2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

**«CSRD»** σημαίνει την Οδηγία (ΕΕ) 2022/2464 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Δεκεμβρίου 2022 για την τροποποίηση του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014, της οδηγίας 2004/109/ΕΚ, της Οδηγίας 2006/43/ΕΚ και της Οδηγίας 2013/34/ΕΕ, όσον αφορά την υποβολή εκθέσεων εταιρικής βιωσιμότητας, όπως ισχύει.

**«ESG»** σημαίνει Περιβαλλοντικά, Κοινωνικά και Θέματα Διακυβέρνησης (Environmental, Social and Governance).

**«Euronext Athens»** σημαίνει την Euronext Athens Holding S.A., πρώην Ελληνικά Χρηματιστήρια – Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε.

**«Euronext Securities Athens»** νοείται το Euronext Securities Athens (επωνυμία: Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.).

**«KPIs»** σημαίνει βασικοί δείκτες απόδοσης (Key Performance Indicators).

**«LEED»** σημαίνει το σύστημα πιστοποίησης Leadership in Energy and Environmental Design για το σχεδιασμό, την κατασκευή και τη λειτουργία πράσινων κτιρίων υψηλής απόδοσης, το οποίο διαχειρίζεται το Συμβούλιο Πράσινων Κτιρίων των ΗΠΑ (U.S. Green Building Council).

**«LEI»** σημαίνει Legal Entity Identifier (Αναγνωριστικό Νομικής Οντότητας).

«**Prospectus Regulation**» σημαίνει τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Ιουνίου 2017 σχετικά με το ενημερωτικό δελτίο που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή την εισαγωγή τους προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά, και την κατάργηση της Οδηγίας 2003/71/ΕΚ, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

## ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ

### Ιστορικά Χρηματοοικονομικά Στοιχεία

***Η Εταιρεία***

Το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας περιλαμβάνει τις ελεγμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, 2024 και 2025 και για τα έτη που έληξαν στις ημερομηνίες αυτές (οι **«Ελεγμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**»). Οι Ελεγμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και, για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023 (**«Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2023»)**, 2024 (**«Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2024»)** και 2025 (**«Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2025»)**, έχουν ελεγχθεί από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

Στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας, οι αναφορές στα έτη «2023», «2024» και «2025» αφορούν τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023, 2024 και 2025, αντίστοιχα. Τα επιμέρους αριθμητικά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένων των ποσοστών) που εμφανίζονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας έχουν στρογγυλοποιηθεί σύμφωνα με την καθιερωμένη επιχειρηματική πρακτική. Τα στοιχεία που έχουν στρογγυλοποιηθεί με αυτόν τον τρόπο ενδέχεται να μην αντιστοιχούν απαραίτητα στα σύνολα που περιέχονται σε έναν συγκεκριμένο πίνακα. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ και πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τις σχετικές σημειώσεις τους.

### Εναλλακτικά Μέτρα Απόδοσης που δεν καταρτίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ («ΕΜΑ»)

Το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας περιλαμβάνει ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες και αναλογίες, συμπεριλαμβανομένων του Προσαρμοσμένου EBITDA (Adjusted EBITDA), του Περιθωρίου Προσαρμοσμένου EBITDA (Adjusted EBITDA margin), των Προσαρμοσμένων Κερδών EPRA (Adjusted EPRA Earnings), του Ετησιοποιημένου Εισοδήματος (Annualised Income), του Συντελεστή Κεφαλαιοποίησης (Cap Rate), του EBITDA, των Κερδών EPRA (EPRA Earnings), των Κερδών EPRA ανά Μετοχή (EPRA EPS), της Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας Αγοράς (ERV), της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV), της Μικτής Επιφάνειας Κτιρίων (GBA), του Δείκτη Δανείου προς Αξία (LTV), της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού (NAV), της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού ανά Μετοχή (NAV per share), των Καθαρών Διανεμητέων Κερδών (Net Distributable Profits), του Δείκτη Καθαρού Χρέους προς Ενεργητικό, του Καθαρού Δείκτη Δανείου προς Αξία (Net LTV), του Καθαρού Εισοδήματος από Εκμετάλλευση (NOI), Συνολικό Κόστος Επένδυσης και της Συνολικής Λογιστικής Απόδοσης (TAR) (τα **«Εναλλακτικά Μέτρα Απόδοσης»** ή **«ΕΜΑ»**).

Τα κύριά μας Εναλλακτικά Μέτρα Απόδοσης που δεν καταρτίζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ ορίζονται ως εξής:

| **Όρος** | **Ορισμός** |
|---|---|
| Προσαρμοσμένο EBITDA (Adjusted EBITDA) | EBITDA προσαρμοσμένο ώστε να εξαιρούνται τα μη ταμειακά και μη λειτουργικά στοιχεία, όπως κέρδη ή ζημίες εύλογης αξίας από επενδύσεις σε ακίνητα, κέρδη ή ζημίες από εκποιήσεις ακινήτων και, όπου ισχύει, έσοδα από επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, προκειμένου να αντικατοπτρίζεται η υποκείμενη λειτουργική απόδοση του Ομίλου. |
| Περιθώριο Προσαρμοσμένου EBITDA (Adjusted EBITDA margin) | Προσαρμοσμένο EBITDA διαιρούμενο με τα Έσοδα από Ενοίκια Επενδυτικών Ακινήτων. |
| Προσαρμοσμένα κέρδη EPRA (Adjusted EPRA Earnings) | Κέρδη EPRA πλέον αποσβέσεων, πλέον έκτακτης (μη επαναλαμβανόμενης) πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες. |
| Ετησιοποιημένο Εισόδημα (Annualised Income) | Το συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα των μισθώσεων που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς, χρησιμοποιώντας το συμβατικό μίσθωμα που ισχύει κατά την ημερομηνία αυτή (συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε αναπροσαρμογής ή αναθεώρησης του μισθώματος που ισχύει εντός της περιόδου) πολλαπλασιαζόμενο επί 12, εξαιρουμένων των περιόδων απαλλαγής από μίσθωμα και των κινήτρων. Οποιοδήποτε μίσθωμα βάσει |

| | |
|---|---|
| | κύκλου εργασιών περιλαμβάνεται με βάση το πραγματικό ποσό που αναγνωρίστηκε για την περίοδο. |
| Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (Cap Rate) | Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate), ήτοι το επικρατούν ποσοστό απόδοσης στην αγορά ακινήτων για συγκεκριμένη κατηγορία περιουσιακών στοιχείων. |
| Δείκτης Χρέους προς Ενεργητικό | Ο λόγος του συνολικού χρέους προς το σύνολο του ενεργητικού. |
| EBITDA | Κέρδη προ φόρων μείον χρηματοοικονομικά έσοδα, πλέον χρηματοοικονομικών εξόδων, πλέον αποσβέσεων και απομειώσεων. |
| Κέρδη EPRA (EPRA Earnings) | Κέρδη μετά από φόρους, προσαρμοσμένα ώστε να εξαιρούνται τα κέρδη ή οι ζημίες από αναπροσαρμογή, τα αποτελέσματα εκποιήσεων και λοιπά μη επαναλαμβανόμενα στοιχεία, σύμφωνα με τις Βέλτιστες Πρακτικές της EPRA. |
| Κέρδη EPRA ανά μετοχή (EPRA EPS) | Κέρδη EPRA διαιρούμενα με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία, υποθέτοντας την άσκηση όλων των δυνητικών κοινών μετοχών που επιφέρουν απομείωση. |
| Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία Αγοράς (ERV) | Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία Αγοράς σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης. |
| Ακαθάριστη Αξία Ενεργητικού (GAV) | Ακαθάριστη Αξία Ενεργητικού που ορίζεται ως η εύλογη αξία ενός ακινήτου ή χαρτοφυλακίου ακινήτων. |
| Μικτή Επιφάνεια Κτιρίων (GBA) | Μικτή Επιφάνεια Κτιρίων, που ορίζεται ως η συνολική επιφάνεια που έχει σχεδιαστεί για χρήση και αποκλειστική εκμετάλλευση από μισθωτές, συμπεριλαμβανομένων των υπογείων και των ημιώροφων. |
| Χρέος / Συνολικό Χρέος | Το άθροισμα των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων πριν από τα έξοδα έκδοσης συν το άθροισμα των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16. |
| Δείκτης Δανείου προς Αξία (LTV) | Δείκτης δανείου προς αξία, ο οποίος ορίζεται ως το ποσό του συνολικού χρέους διαιρούμενο με την αξία των επενδυτικών ακινήτων μας. |
| Κεφαλαιουχικές Δαπάνες Συντήρησης (Maintenance Capex) | Κεφαλαιουχικές δαπάνες για επενδυτικά ακίνητα. |
| Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) | Καθαρή Αξία Ενεργητικού, ίση με το συνολικό Ίδιο Κεφάλαιο του Ομίλου. |
| Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή (NAV per Share) | Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή, που ορίζεται ως το πηλίκο του Συνολικού Ιδίου Κεφαλαίου του Ομίλου προς τον συνολικό αριθμό των κοινών μετοχών της Εταιρείας που βρίσκονται σε κυκλοφορία κατά τη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς. |
| Καθαρά Διανεμητέα Κέρδη (Net Distributable Profits) | Το μέγιστο ποσό που μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους, όπως προσδιορίζεται με βάση τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 159 παρ. 2 του Ν. 4548/2018. |
| Δείκτης Καθαρού Χρέους προς Ενεργητικό (Net Debt to Asset Ratio) | Ο λόγος του καθαρού χρέους προς το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων και τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα. |
| Καθαρός Δείκτης Δανείου προς Αξία (Net LTV) | Καθαρός Δείκτης Δανείου προς Αξία, ο οποίος ορίζεται ως το πηλίκο του συνολικού μας χρέους, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προς τις επενδυτικές μας ακίνητες περιουσίες. |

| | |
|---|---|
| Καθαρό Εισόδημα από Εκμετάλλευση (NOI) | Μισθωτικά έσοδα από μισθωμένα ακίνητα μείον άμεσων λειτουργικών δαπανών ακινήτων (συμπεριλαμβανομένης της διαχείρισης ακινήτων, της συντήρησης, της ασφάλισης και των φόρων ακινήτων), πριν από τον φόρο Α.Ε.Ε.Α.Π., τις αποσβέσεις και τα χρηματοοικονομικά έξοδα. |
| Συνολικό Καθαρό Χρέος (Total Net Debt) | Η διαφορά μεταξύ (x) του αθροίσματος των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων πριν από τα έξοδα έκδοσης, συν το άθροισμα των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, μείον (y) τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα καθώς και τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα. |
| Συνολικό κόστος επένδυσης (Total Investment Cost) | Τιμή απόκτησης πλέον κεφαλαιοποιημένων εξόδων συναλλαγής πλέον συνολικών κεφαλαιουχικών δαπανών που σχετίζονται με το ακίνητο. |
| Συνολική Λογιστική Απόδοση (TAR) | Συνολική Λογιστική Απόδοση, που ορίζεται ως η συνολική απόδοση μιας επένδυσης βάσει λογιστικών πληροφοριών, η οποία υπολογίζεται ως η ποσοστιαία μεταβολή της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού ανά μετοχή πλέον τυχόν μερισμάτων που διανέμονται στους μετόχους κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου. |

Τα Εναλλακτικά Μέτρα Απόδοσης δεν αποτελούν δείκτες των αποτελεσμάτων των δραστηριοτήτων μας σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και παρουσιάζουν σημαντικούς περιορισμούς ως αναλυτικά εργαλεία, μεταξύ των οποίων:

- δεν αντικατοπτρίζουν τις κεφαλαιουχικές δαπάνες μας ή τις μελλοντικές απαιτήσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες ή συμβατικές δεσμεύσεις,
- δεν αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές ή τις ταμειακές απαιτήσεις για τις ανάγκες μας σε κεφάλαιο κίνησης,
- δεν αντικατοπτρίζουν τα σημαντικά έξοδα τόκων ή τις απαιτήσεις ταμειακών διαθεσίμων που είναι απαραίτητες για την εξυπηρέτηση των πληρωμών τόκων ή κεφαλαίου επί του χρέους μας,
- αν και οι αποσβέσεις και οι απομειώσεις είναι μη ταμειακές χρεώσεις, τα αποσβεσμένα περιουσιακά στοιχεία ενδέχεται να χρειαστεί να αντικατασταθούν στο μέλλον και το EBITDA, το Προσαρμοσμένο EBITDA και άλλα μέτρα που σχετίζονται με το EBITDA δεν αντικατοπτρίζουν τυχόν απαιτήσεις ταμειακών διαθεσίμων που θα απαιτούνταν για τέτοιες αντικαταστάσεις,
- ορισμένα από τα στοιχεία που ενδέχεται να εξαλειφθούν κατά τον υπολογισμό του EBITDA και του Προσαρμοσμένου EBITDA μας, καθώς και άλλων δεικτών που σχετίζονται με το EBITDA, ενδέχεται να αντικατοπτρίζουν πληρωμές σε μετρητά που πραγματοποιήθηκαν ή ενδέχεται να χρειαστεί να πραγματοποιηθούν στο μέλλον· και
- άλλες εταιρείες στους αντίστοιχους κλάδους μας ενδέχεται να υπολογίζουν το EBITDA και το Προσαρμοσμένο EBITDA, καθώς και άλλους δείκτες που σχετίζονται με το EBITDA, καθώς και άλλους δείκτες εκτός ΔΠΧΑ που παρουσιάζονται στο παρόν, με διαφορετικό τρόπο, γεγονός που περιορίζει τη χρησιμότητά τους ως συγκριτικών δεικτών.

Δεν πρέπει να εξετάζετε τα Εναλλακτικά Μέτρα Απόδοσης μεμονωμένα ή ως υποκατάστατα της ανάλυσης των αποτελεσμάτων των δραστηριοτήτων μας. Η διοίκησή μας πιστεύει ότι η παρουσίαση των Εναλλακτικών Μέτρων Απόδοσης είναι χρήσιμη για τη διοίκηση, τους επενδυτές, τους αναλυτές κινητών αξιών και άλλα μέρη για τη μέτρηση της λειτουργικής μας απόδοσης και της ικανότητάς μας να εξυπηρετούμε το χρέος. Τα Εναλλακτικά Μέτρα Απόδοσής μας ενδέχεται να μην είναι συγκρίσιμα με μέτρα παρόμοιας ονομασίας που χρησιμοποιούνται από άλλες εταιρείες. Τα Εναλλακτικά Μέτρα Απόδοσης δεν αποτελούν μετρήσεις χρηματοοικονομικής απόδοσης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και δεν πρέπει να θεωρούνται ως εναλλακτικά άλλων δεικτών της λειτουργικής μας απόδοσης, των ταμειακών ροών ή οποιουδήποτε άλλου μέτρου απόδοσης που προκύπτει σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.

Τα Εναλλακτικά Μέτρα Απόδοσης δεν έχουν ελεγχθεί και δεν έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ ή οποιαδήποτε άλλα λογιστικά πρότυπα.

**Βασικοί Δείκτες Απόδοσης**

Εκτός από τα Εναλλακτικά Μέτρα Απόδοσης, παρουσιάζουμε στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας ορισμένους μη ελεγμένους βασικούς δείκτες απόδοσης (οι «**Βασικοί Δείκτες Απόδοσης**»).

Οι κύριοι Βασικοί Δείκτες Απόδοσης ορίζονται όπως παρατίθεται παρακάτω:

| **Όρος** | **Ορισμός** |
|---|---|
| Απόδοση επί του Κόστους βάσει Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας (ERV Yield on Cost) | Η απόδοση που υποδηλώνεται από την ERV σχετίζεται με το συνολικό κόστος επένδυσης ενός περιουσιακού στοιχείου, η οποία υπολογίζεται ως το Ετησιοποιημένο Εισόδημα ERV διαιρούμενο με το Συνολικό Κόστος Επένδυσης. |
| Μικτή απόδοση (Gross Yield) | Ετησιοποιημένο εισόδημα που παράγει ένα ακίνητο ως ποσοστό της τρέχουσας εύλογης αξίας του. Υπολογίζεται ως (Ετησιοποιημένο Εισόδημα / Ακαθάριστη Αξία Ενεργητικού (GAV) × 100. |
| Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR) | Το ετησιοποιημένο πραγματικό σύνθετο ποσοστό απόδοσης που καθιστά την καθαρή παρούσα αξία (NPV) των ταμειακών ροών ενός έργου ίση με μηδέν. |
| Ποσοστό πληρότητας | Το ποσοστό της Μικτής Επιφάνειας Κτιρίων (GBA) ενός ακινήτου ή χαρτοφυλακίου που είναι επί του παρόντος μισθωμένο και καταλαμβάνεται από μισθωτές. Για τον υπολογισμό της πληρότητας, εξαιρούνται τα ακίνητα που βρίσκονται υπό ανακαίνιση ή ανάπτυξη. |
| Σταθμισμένος Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT) | Σταθμισμένος Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης, που ορίζεται ως η μέση περίοδος που απομένει για όλες τις μισθώσεις ενός χαρτοφυλακίου, σταθμισμένη με βάση το συμβατικό μίσθωμα κάθε μισθωτή. |
| Σταθμισμένη Μέση Διάρκεια Χρέους (WADM) | Σταθμισμένη μέση διάρκεια χρέους, που ορίζεται ως ο μέσος χρόνος μέχρι την αποπληρωμή του κεφαλαίου των διαφόρων δανειακών μέσων, σταθμισμένος με βάση το μέγεθος του εν λόγω χρέους. |
| Σταθμισμένο μέσο κόστος χρέους | Το μέσο επιτόκιο που καταβάλλει ο Όμιλος για τα διάφορα χρεωστικά του μέσα, σταθμισμένο βάσει του ύψους του εν λόγω χρέους. |
| Διευρυμένος Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (XIRR) | Διευρυμένος Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης, ο οποίος ορίζεται ως ο ετήσιος εσωτερικός συντελεστής απόδοσης για μια σειρά ταμειακών ροών που πραγματοποιούνται σε μη τακτά χρονικά διαστήματα. Υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μεθοδολογία XIRR, η οποία προσαρμόζεται στο συγκεκριμένο χρονικό σημείο κάθε ταμειακής ροής. |
| Απόδοση επί του κόστους (Yield-on-Cost) | Η τρέχουσα ετησιοποιημένη απόδοση ενός περιουσιακού στοιχείου, που υπολογίζεται ως το Ετησιοποιημένο Εισόδημα διαιρούμενο με το Συνολικό Κόστος Επένδυσης. |

Οι Βασικοί Δείκτες Απόδοσης που παρουσιάζονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας προέρχονται από εκτιμήσεις της διοίκησης, δεν αποτελούν μέρος των οικονομικών καταστάσεων ή των λογιστικών αρχείων μας και δεν έχουν ελεγχθεί ή εξεταστεί με άλλο τρόπο από λογιστές ή άλλους. Οι Βασικοί Δείκτες Απόδοσης δεν έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ ή άλλα λογιστικά πρότυπα.

Η χρήση ή ο υπολογισμός αυτών των δεδομένων από εμάς ενδέχεται να μην είναι συγκρίσιμος με τη χρήση ή τον υπολογισμό μέτρων με παρόμοια ονομασία που αναφέρονται από άλλες εταιρείες. Οποιοσδήποτε ή όλοι αυτοί οι Βασικοί Δείκτες Απόδοσης δεν πρέπει να εξετάζονται μεμονωμένα ή ως εναλλακτικό μέτρο απόδοσης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Η διοίκησή μας πιστεύει ότι η παρουσίαση των βασικών δεικτών απόδοσης είναι χρήσιμη για τη διοίκηση, τους επενδυτές, τους αναλυτές κινητών αξιών και άλλα μέρη για τη μέτρηση της λειτουργικής μας απόδοσης και της ικανότητάς μας να εξυπηρετούμε το χρέος. Οι βασικοί δείκτες απόδοσης που παρουσιάζονται στο παρόν

Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας δεν αποτελούν μετρήσεις της χρηματοοικονομικής απόδοσης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και δεν πρέπει να θεωρούνται ως εναλλακτικά μέτρα της λειτουργικής μας απόδοσης, των ταμειακών ροών ή οποιουδήποτε άλλου μέτρου απόδοσης που προκύπτει σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.

## ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ

Στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας, βασιζόμαστε και αναφερόμαστε σε πληροφορίες σχετικά με την επιχείρησή μας και τις αγορές στις οποίες δραστηριοποιούμαστε και ανταγωνιζόμαστε. Ορισμένα οικονομικά στοιχεία και στοιχεία σχετικά με τον κλάδο, δεδομένα αγοράς και προβλέψεις αγοράς που παρατίθενται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας προέρχονται από έρευνες αγοράς, κυβερνητικές και άλλες δημόσια διαθέσιμες πληροφορίες, ανεξάρτητες εκδόσεις του κλάδου και εκθέσεις που έχουν συνταχθεί από συμβούλους του κλάδου. Αυτές οι εξωτερικές πηγές περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τις εκθέσεις Greece Office and Industrial Marketbeat, European Real Estate Outlook 2026 και DNA Real Estate – European Real Estate Market Overview που εκπονήθηκαν από την Cushman & Wakefield, καθώς και τους Τριμηνιαίους Εθνικούς Λογαριασμούς που εκπονήθηκαν από την Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΛΣΤΑΤ), την Τράπεζα της Ελλάδος και την Έκθεση για την Αγορά Ακινήτων που δημοσιεύεται από το Τμήμα Οικονομικών Ερευνών της Τράπεζας Πειραιώς.

Οι εκδόσεις, οι έρευνες και οι προβλέψεις του κλάδου αναφέρουν γενικά ότι οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτές έχουν ληφθεί από πηγές που θεωρούνται αξιόπιστες. Δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια και την πληρότητα των εν λόγω πληροφοριών και δεν τις έχουμε επαληθεύσει ανεξάρτητα. Κατά την εξέταση των δεδομένων του κλάδου και της αγοράς που περιλαμβάνονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας, οι επενδυτές θα πρέπει να λάβουν υπόψη ότι οι πληροφορίες αυτές ενδέχεται να υπόκεινται σε σημαντική αβεβαιότητα λόγω των διαφορετικών ορισμών των σχετικών αγορών και των τμημάτων της αγοράς που περιγράφονται. Αν και οι πληροφορίες για την αγορά και τον κλάδο που χρησιμοποιούνται σε όλο το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας έχουν αναπαραχθεί με ακρίβεια, δεν μπορούμε να παρέχουμε καμία εγγύηση ως προς την ακρίβεια και την πληρότητα των εν λόγω πληροφοριών και ότι όλες οι προβλέψεις που περιέχουν βασίζονται σε σημαντικές παραδοχές. Δεν έχουμε πρόσβαση στα στοιχεία και τις παραδοχές που αποτελούν τη βάση των δεδομένων της αγοράς, των στατιστικών πληροφοριών και των οικονομικών δεικτών που περιέχονται σε αυτές τις πηγές τρίτων. Επίσης, δεν έχουμε πρόσβαση στα στοιχεία και τις παραδοχές που αποτελούν τη βάση των προβλέψεων που γίνονται σε αυτές τις εκθέσεις και διάφοροι οικονομικοί και άλλοι παράγοντες ενδέχεται να οδηγήσουν σε απόκλιση των πραγματικών αποτελεσμάτων από αυτές τις προβλέψεις. Βλ. επίσης *«Προοπτικές δηλώσεις*». Ωστόσο, αναλαμβάνουμε την ευθύνη για την ορθή αναπαραγωγή των πληροφοριών αυτών.

Ορισμένες πληροφορίες για την αγορά και άλλες δηλώσεις που παρουσιάζονται στο παρόν σχετικά με τη θέση μας σε σχέση με τους ομολόγους μας και τη θέση μας στους κλάδους και τις γεωγραφικές περιοχές στις οποίες δραστηριοποιούμαστε δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα στατιστικά στοιχεία ή πληροφορίες που έχουν ληφθεί από ανεξάρτητους τρίτους, αλλά βασίζονται, μεταξύ άλλων, στην εμπειρία μας, σε εσωτερικές μελέτες, σε εκτιμήσεις και στη δική μας έρευνα των συνθηκών της αγοράς. Βασίσαμε τις εκτιμήσεις μας σε πληροφορίες που λάβαμε από τους πελάτες μας, εμπορικούς και επιχειρηματικούς οργανισμούς και ενώσεις, καθώς και άλλες επαφές στους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούμαστε. Αν και πιστεύουμε ότι αυτές οι εκτιμήσεις της ανταγωνιστικής μας θέσης και του μεριδίου αγοράς μας είναι χρήσιμες για να δώσουν στους επενδυτές μια καλύτερη κατανόηση της θέσης μας στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιούμαστε, σε πολλές περιπτώσεις δεν υπάρχουν δημόσια διαθέσιμες πληροφορίες που να υποστηρίζουν αυτές τις εκτιμήσεις. Αν και πιστεύουμε ότι οι εσωτερικές μας παρατηρήσεις για την αγορά είναι αξιόπιστες, οι δικές μας εκτιμήσεις δεν ελέγχονται ή επαληθεύονται από εξωτερικές πηγές. Κατά συνέπεια, οι επενδυτές προειδοποιούνται να μην βασίζονται αδικαιολόγητα σε τέτοιες εκτιμήσεις. Δεν γνωρίζουμε την ύπαρξη τυχόν ανακριβειών σχετικά με τον κλάδο, το μερίδιο αγοράς ή παρόμοια στοιχεία που παρουσιάζονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας, ωστόσο τα στοιχεία αυτά ενέχουν κινδύνους και αβεβαιότητες και υπόκεινται σε αλλαγές βάσει διαφόρων παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αναφέρονται στην ενότητα *«Παράγοντες* Κινδύνου» του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας.

Δεν μπορούμε να σας διαβεβαιώσουμε ότι οι εκτιμήσεις μας ή οποιαδήποτε από τις υποθέσεις στις οποίες βασίζονται οι εκτιμήσεις μας είναι ακριβείς ή αντικατοπτρίζουν σωστά τη θέση μας στον κλάδο. Καμία από τις εσωτερικές μας έρευνες ή πληροφορίες δεν έχει επαληθευτεί από ανεξάρτητες πηγές.

Επιπλέον, το εύρος των αγορών στις οποίες δραστηριοποιούμαστε, όπως αυτό καθορίζεται από εμάς, ενδέχεται να διαφέρει σε σύγκριση με αυτό που χρησιμοποιείται ή προσδιορίζεται από συμβούλους του κλάδου ή την ανάλυση της διοίκησης που αναφέρεται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας, από συμμετέχοντες στην αγορά, ανταγωνιστές και άλλους για διαφορετικούς σκοπούς, μεταξύ άλλων, λόγω της χρήσης διαφορετικών υποθέσεων, εκτιμήσεων ή κριτηρίων. Οποιαδήποτε τέτοια διαφορά μπορεί να είναι ουσιώδης. Ομοίως, ενώ πιστεύουμε ότι οι εσωτερικές εκτιμήσεις μας είναι εύλογες, αυτές οι εκτιμήσεις δεν έχουν επαληθευτεί από ανεξάρτητες πηγές και δεν μπορούμε να σας διαβεβαιώσουμε ως προς την ακρίβεια των εν λόγω εκτιμήσεων και δεδομένων ή την ακρίβεια των

υποκείμενων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση των εν λόγω δεδομένων. Οι εκτιμήσεις μας ενέχουν κινδύνους και αβεβαιότητες και υπόκεινται σε αλλαγές βάσει διαφόρων παραγόντων.

Βλ. επίσης *«Παράγοντες κινδύνου»*, *«Επισκόπηση του κλάδου»*, «*Επιχειρηματική δραστηριότητα*» για περαιτέρω ανάλυση.

## ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΝΟΜΙΣΜΑΤΩΝ

Στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας, όλες οι αναφορές σε «€» ή «ευρώ» αναφέρονται στο νόμισμα που εισήχθη κατά την έναρξη της τρίτης φάσης της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Νομισματικής Ένωσης σύμφωνα με τη Συνθήκη για τη Λειτουργία της ΕΕ, όπως έχει τροποποιηθεί. Όλες οι αναφορές σε «$» ή «δολάρια ΗΠΑ» αναφέρονται στο νόμιμο νόμισμα των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής.

## ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

*Η παρούσα ενότητα εξετάζει τόσο τους γενικούς κινδύνους που συνδέονται, μεταξύ άλλων, με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιούμαστε, όσο και τους συγκεκριμένους κινδύνους που συνδέονται με την επιχείρησή μας. Επιπλέον, η παρούσα ενότητα περιγράφει ορισμένους κινδύνους που σχετίζονται με τις Κοινές Μετοχές. Εάν οποιοσδήποτε από τους εν λόγω κινδύνους υλοποιηθεί, η επιχείρησή μας, η στρατηγική ανάπτυξής μας, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας, η χρηματοοικονομική μας κατάσταση ή/και οι προοπτικές μας ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιωδώς και αρνητικά, με αποτέλεσμα τη μείωση της αξίας των Κοινών Μετοχών. Οι υποψήφιοι επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους ακόλουθους παράγοντες κινδύνου και τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και των σχετικών σημειώσεων, πριν λάβουν επενδυτική απόφαση. Επιπλέον, οι υποψήφιοι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλεύονται τους οικονομικούς, νομικούς και φορολογικούς τους συμβούλους προκειμένου να εξετάσουν προσεκτικά τους κινδύνους που συνδέονται με μια επένδυση στις Κοινές Μετοχές μας. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω δεν είναι οι μόνοι που αντιμετωπίζουμε. Πρόσθετοι κίνδυνοι που δεν είναι επί του παρόντος γνωστοί σε εμάς, τους οποίους θεωρούμε επί του παρόντος ως επουσιώδεις, ή άλλοι κίνδυνοι που μπορούν να θεωρηθούν γενικοί αλλά όχι συγκεκριμένοι για εμάς, ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητές μας.*

*Το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας περιέχει επίσης προοπτικές δηλώσεις που ενέχουν κινδύνους και αβεβαιότητες. Τα πραγματικά μας αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτά που προβλέπονται σε τέτοιες προοπτικές δηλώσεις, ως αποτέλεσμα ορισμένων παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων που αντιμετωπίζουμε, οι οποίοι περιγράφονται παρακάτω και σε άλλα σημεία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας. Εκτός εάν απαιτείται από την ισχύουσα νομοθεσία, δεν είμαστε υποχρεωμένοι και δεν δεσμευόμαστε να δημοσιοποιήσουμε τυχόν αναθεωρήσεις ή επικαιροποιήσεις των εν λόγω προοπτικών δηλώσεων, ώστε να αντικατοπτρίζουν γεγονότα, περιστάσεις ή απρόβλεπτα συμβάντα που θα προκύψουν μετά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας. Βλ. «Προοπτικές δηλώσεις».*

**Κίνδυνοι που σχετίζονται με την Επιχειρηματική Δραστηριότητά μας και τον Κλάδο**

***Η αξία των ακινήτων μας εξαρτάται από απρόβλεπτες διακυμάνσεις στις συνθήκες της ελληνικής αγοράς ακινήτων.***

Διαθέτουμε ένα αυξανόμενο χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων, το οποίο αποτελείται κυρίως από ακίνητα γραφείων και logistics υψηλής ποιότητας στην Ελλάδα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα ακίνητά μας στην Ελλάδα αντιπροσώπευαν το 95,1% της συνολικής μας Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV), εκ των οποίων η συντριπτική πλειοψηφία βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής (91,5% της συνολικής μας Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού). Το χαρτοφυλάκιό μας στην Αττική περιλαμβάνει γραφεία, εγκαταστάσεις logistics, ακίνητα μικτής χρήσης, ακίνητα λιανικής πώλησης και έναν χώρο στάθμευσης. Σκοπεύουμε να συνεχίσουμε τη δραστηριότητά μας στην περιοχή. Λόγω της συγκέντρωσης του χαρτοφυλακίου μας στην Ελλάδα και ειδικότερα στην Αττική, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας εκτίθενται ουσιαστικά σε δυσμενείς οικονομικές, ρυθμιστικές και αγοραίες συνθήκες στις αντίστοιχες αγορές. Αυτές περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, αυξήσεις στους φόρους ακινήτων, αλλαγές σε κυβερνητικούς κανόνες, κανονισμούς και ποσοστά ή κριτήρια αποζημίωσης, δημογραφικές μεταβολές, εποχιακές και κυκλικές τάσεις, την επάρκεια των δημόσιων υποδομών και φυσικές καταστροφές. Τέτοιοι παράγοντες μπορεί με τη σειρά τους να επηρεάσουν την αγορά ακινήτων στην Αττική και την Ελλάδα, επηρεάζοντας αρνητικά τις συνθήκες της αγοράς, συμπεριλαμβανομένης της ζήτησης και της προσφοράς ακινήτων γραφείων και logistics υψηλής ποιότητας, της επάρκειας του επενδυτικού ενδιαφέροντος, της μεταβλητότητας των τιμών ενοικίασης, της πιστοληπτικής ικανότητας και της ρευστότητας των ενοικιαστών, των όρων και της διάρκειας των μισθώσεων, καθώς και των αποδόσεων της αγοράς σε συγκρίσιμα ακίνητα. Τέτοιες αλλαγές μπορεί με τη σειρά τους να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητές μας στον τομέα των ακινήτων, αυξάνοντας τα ποσοστά κενών και εναλλαγής μισθωτών, μειώνοντας τα έσοδα από μισθώματα, μειώνοντας την αγοραία αξία των ακινήτων μας, παρεμποδίζοντας την ικανότητά μας να υλοποιήσουμε το χαρτοφυλάκιο εξαγορών, τα σχέδια αναδιαμόρφωσης και τη στρατηγική ανάπτυξης μας και περιορίζοντας την ικανότητά μας να εκμισθώσουμε εκ νέου ακίνητα με ευνοϊκούς όρους. Αυτό μπορεί να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας, τη μελλοντική απόδοση και τις προοπτικές μας.

Η επιδείνωση ή η αστάθεια της ελληνικής αγοράς ακινήτων μπορεί επίσης να επηρεάσει την ικανότητά μας να εξασφαλίσουμε ή να αναχρηματοδοτήσουμε χρηματοδότηση με εμπορικά αποδεκτούς όρους, περιορίζοντας ενδεχομένως τη δυνατότητά μας να υλοποιήσουμε εξαγορές, να ολοκληρώσουμε έργα αναδιαμόρφωσης ή να προωθήσουμε στρατηγικές πρωτοβουλίες.

***Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων μας συγκεντρώνεται σε περιορισμένο αριθμό κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων***

Η στρατηγική ανάπτυξής μας επικεντρώνεται κυρίως σε επενδύσεις σε προνομιακά ακίνητα γραφείων και logistics στην Ελλάδα. Ως αποτέλεσμα, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων μας συγκεντρώνεται σε περιορισμένο αριθμό κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων και γεωγραφικών περιοχών. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα ακίνητα γραφείων και logistics αντιπροσώπευαν συνολικά το 81,7% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 80,8% των ετήσιων εσόδων μας. Αυτή η συγκέντρωση μας εκθέτει σε κινδύνους που αφορούν συγκεκριμένα αυτά τα τμήματα της ελληνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων και περιορίζει τον βαθμό στον οποίο οι δυσμενείς εξελίξεις που επηρεάζουν μια συγκεκριμένη κατηγορία περιουσιακών στοιχείων, το προφίλ των ενοικιαστών ή μια γεωγραφική περιοχή μπορούν να αντισταθμιστούν από την απόδοση σε άλλα τμήματα.

Η ζήτηση για προνομιακά ακίνητα γραφείων και logistics υπόκειται σε μεταβολές των οικονομικών συνθηκών, των τάσεων στον χώρο εργασίας και στην εφοδιαστική αλυσίδα, των προτιμήσεων των μισθωτών, των τεχνολογικών εξελίξεων και της δυναμικής του κλάδου. Μια μείωση της ζήτησης για αυτές τις κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων, η αύξηση των ποσοστών κενών χώρων, η πτωτική πίεση στα επίπεδα ενοικίων ή η επιδείνωση της πιστωτικής ποιότητας των μισθωτών θα μπορούσε, συνεπώς, να έχει δυσανάλογα αρνητικές επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα, τις ταμειακές ροές, τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.

Στο πλαίσιο της στρατηγικής ανάπτυξής μας, ενδέχεται να αποκτήσουμε επιπλέον ακίνητα που θα αυξήσουν περαιτέρω τη συγκέντρωση του χαρτοφυλακίου μας ανά κατηγορία περιουσιακών στοιχείων, έκθεση σε μισθωτές, κλάδο ή γεωγραφική τοποθεσία. Η αυξημένη συγκέντρωση ενδέχεται να αυξήσει την έκθεσή μας σε αθετήσεις υποχρεώσεων ή πτωχεύσεις μισθωτών, δυσμενείς εξελίξεις που επηρεάζουν συγκεκριμένους κλάδους, ρυθμιστικές ή φορολογικές αλλαγές ή οικονομικές υφέσεις που επηρεάζουν συγκεκριμένες περιοχές ή τμήματα της αγοράς. Εάν υλοποιηθούν τέτοιοι κίνδυνοι, η ικανότητά μας να διατηρήσουμε σταθερά επίπεδα πληρότητας, έσοδα από μισθώματα και αξίες περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά, γεγονός που θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και τις προοπτικές μας.

***Η γεωγραφική σύνθεση ή/και η σύνθεση ανά κατηγορία περιουσιακών στοιχείων του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας ενδέχεται να μεταβληθεί στο μέλλον λόγω περαιτέρω εξαγορών ή εκποιήσεων.***

Παρόλο που σκοπεύουμε να συνεχίσουμε να επενδύουμε κυρίως σε προνομιακά ακίνητα γραφείων και logistics στην Ελλάδα, ενδέχεται να εξετάζουμε κατά καιρούς επενδυτικές ευκαιρίες σε διάφορες αγορές που πιστεύουμε ότι πληρούν τα επενδυτικά μας κριτήρια. Κατά συνέπεια, η γεωγραφική σύνθεση ή/και η σύνθεση ανά τύπο περιουσιακών στοιχείων του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας ενδέχεται να αλλάξει στο μέλλον, είτε ως αποτέλεσμα νέων εξαγορών είτε εκποιήσεων των ακινήτων μας. Μια τέτοια αλλαγή μπορεί να οδηγήσει σε αυξημένη συγκέντρωση σε ορισμένες γεωγραφικές περιοχές ή/και κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων ή να δημιουργήσει εξαρτήσεις από τις συνθήκες της περιφερειακής αγοράς σε νέες ή διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές ή/και τύπους περιουσιακών στοιχείων, οι οποίες ενδέχεται να έχουν διαφορετικά θεμελιώδη μεγέθη, τάσεις ή νομικά, ρυθμιστικά και φορολογικά καθεστώτα από τις τρέχουσες περιοχές όπου βρίσκονται τα ακίνητά μας.

Μια ευρύτερη γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας μπορεί επίσης να οδηγήσει σε πρόσθετα έξοδα σε σχέση με τη διαχείριση των ακινήτων μας και να μειώσει τα οφέλη των οικονομιών κλίμακας. Για παράδειγμα, εάν ανοίγαμε γραφεία σε περιοχές όπου βρίσκονται νεοαποκτηθέντα ακίνητα και όπου δεν είχαμε προηγουμένως παρουσία. Μια διαφορετική γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας μπορεί επίσης να οδηγήσει σε μειωμένη διαθεσιμότητα δεδομένων της αγοράς, γεγονός που θα μπορούσε να περιορίσει την ικανότητά μας να προβλέψουμε τη μελλοντική απόδοση των επενδύσεών μας. Η εμφάνιση οποιουδήποτε από τους προαναφερθέντες παράγοντες μπορεί να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, στο καθαρό ενεργητικό, στη χρηματοοικονομική κατάσταση, στις ταμειακές ροές και στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.

***Είμαστε εκτεθειμένοι σε μακροοικονομικούς και γεωπολιτικούς κινδύνους στην Ελλάδα, την ΕΕ και παγκοσμίως.***

Διεξάγουμε τις δραστηριότητές μας κυρίως στην Ελλάδα, εστιάζοντας σε επενδύσεις σε ακίνητα γραφείων και εμπορικά περιουσιακά στοιχεία logistics. Ουσιαστικά το σύνολο των εσόδων μας προέρχεται από την Ελλάδα και, σε μικρότερο βαθμό, από την Κύπρο. Ως αποτέλεσμα, η επιτυχία της επιχείρησής μας συνδέεται στενά με την απόδοση των αγορών ακινήτων στις εν λόγω δικαιοδοσίες. Επειδή η απόδοση της αγοράς ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από τις ευρύτερες οικονομικές συνθήκες, η επιχείρησή μας, τα λειτουργικά μας αποτελέσματα, οι ταμειακές ροές και η χρηματοοικονομική μας κατάσταση εκτίθενται όχι μόνο σε κινδύνους που αφορούν συγκεκριμένα τον τομέα των ακινήτων, αλλά και σε μακροοικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ελλάδα και την ΕΕ ή που επηρεάζουν

αυτές τις χώρες, συμπεριλαμβανομένων των πληθωριστικών πιέσεων, των αποφάσεων νομισματικής πολιτικής, των αυξήσεων του ενεργειακού και κατασκευαστικού κόστους, των δημοσιονομικών και εμπορικών πολιτικών και των παγκόσμιων οικονομικών συνθηκών.

Ενώ η ελληνική οικονομία αναμένεται να συνεχίσει να αναπτύσσεται μεσοπρόθεσμα, εξακολουθεί να παρουσιάζει υψηλό δείκτη δημόσιου χρέους προς ΑΕΠ και αντιμετωπίζει διαρθρωτικές ευπάθειες, συμπεριλαμβανομένης της εξάρτησης από την εξωτερική ζήτηση, ενός σχετικά υψηλού ελλείμματος τρεχουσών συναλλαγών και ευαισθησίας σε εξωτερικούς κλυδωνισμούς κόστους. Δυσμενείς αποκλίσεις από τις τρέχουσες προβλέψεις —που προκύπτουν από ανανεωμένες πληθωριστικές πιέσεις, αυστηρότερη νομισματική πολιτική, επιβράδυνση της ανάπτυξης σε βασικούς εμπορικούς εταίρους ή κλιμάκωση γεωπολιτικών κινδύνων— θα μπορούσαν να αποδυναμώσουν ουσιαστικά την οικονομική δραστηριότητα και να επηρεάσουν αρνητικά τις αποτιμήσεις ακινήτων, τη ζήτηση ενοικίασης, την πιστοληπτική ικανότητα των ενοικιαστών, τα ενοίκια και τους όρους χρηματοδότησης. Επιπλέον, η συνεχιζόμενη ή αυξημένη πληθωριστική πίεση στην Ελλάδα ενδέχεται να αυξήσει το κόστος αναδιαμόρφωσης, ανακαίνισης ή συντήρησης ακινήτων στο πλαίσιο της στρατηγικής μας «manage-to-core». Βλ. επίσης *«—Έχουμε περιορισμένες δυνατότητες αύξησης των ενοικίων στο πλαίσιο των μακροχρόνιων μισθώσεων με τους ενοικιαστές, γεγονός που θα μπορούσε να εμποδίσει την ανάπτυξή μας και να μας επηρεάσει ουσιαστικά και αρνητικά»*. Ο πληθωρισμός μπορεί επίσης να επηρεάσει αρνητικά τα λειτουργικά έξοδα των ενοικιαστών. Εάν αυτά τα κόστη αυξηθούν ταχύτερα από τα έσοδα των ενοικιαστών, οι ενοικιαστές ενδέχεται να αντιμετωπίσουν μειωμένη ικανότητα να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις ενοικίου, με αποτέλεσμα υψηλότερα ποσοστά αθέτησης πληρωμών ή εναλλαγής ενοικιαστών. Οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από ενοίκια, σε συνδυασμό με τα έξοδα σε επίπεδο ακινήτου —όπως φόροι, συμμόρφωση με κανονισμούς, χρεώσεις υπηρεσιών έργου και κόστη συντήρησης— τα οποία δεν μειώνονται απαραίτητα αναλογικά, θα μπορούσε να συμπιέσει σημαντικά τα περιθώρια κέρδους και να επηρεάσει αρνητικά τη ρευστότητα.

Όσον αφορά την Κύπρο, αν και η οικονομία της έχει επίσης καταγράψει ανάπτυξη άνω του μέσου όρου της ζώνης του ευρώ τα τελευταία χρόνια, η Κύπρος παραμένει μια μικρή και ανοιχτή οικονομία, ιδιαίτερα εκτεθειμένη σε εξωτερικούς κλυδωνισμούς, συμπεριλαμβανομένων των αλλαγών στις παγκόσμιες οικονομικές συνθήκες, της νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ, των ροών κεφαλαίων και των γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ανατολική Μεσόγειο και τις γύρω περιοχές. Οποιαδήποτε επιδείνωση των οικονομικών ή πολιτικών συνθηκών στην Κύπρο θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την απόδοση της αγοράς ακινήτων και τις επενδυτικές συνθήκες.

Επιπλέον, οι μακροοικονομικές προοπτικές εξακολουθούν να υπόκεινται σε αυξημένη αβεβαιότητα. Οι διαρθρωτικές προκλήσεις, οι γεωπολιτικές εντάσεις, οι διαταραχές που προκλήθηκαν από τις πρόσφατες απότομες αλλαγές στην εμπορική πολιτική των Ηνωμένων Πολιτειών και η αβέβαιη τελική διαμόρφωση των δασμών ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά το οικονομικό κλίμα, τις επιχειρηματικές επενδύσεις και τις συνθήκες χρηματοδότησης. Επιπλέον, ο πόλεμος στη Μέση Ανατολή και η συνεχιζόμενη ρωσική εισβολή στην Ουκρανία συνεχίζουν να συμβάλλουν στην παγκόσμια οικονομική αβεβαιότητα και έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις αγορές ενέργειας και βασικών εμπορευμάτων, περιορίζοντας την προσφορά, αυξάνοντας τη μεταβλητότητα των τιμών και ανεβάζοντας το κόστος. Οποιαδήποτε περαιτέρω επιδείνωση σε αυτό το πλαίσιο ενδέχεται να διαταράξει τις αλυσίδες εφοδιασμού, να αυξήσει τη μεταβλητότητα των τιμών της ενέργειας και των βασικών εμπορευμάτων και να παρατείνει την αβεβαιότητα στις παγκόσμιες και περιφερειακές αγορές, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την οικονομική ανάπτυξη και την εμπιστοσύνη των επενδυτών.

***Αντιμετωπίζουμε αυξανόμενο ανταγωνισμό στην απόκτηση ακινήτων γραφείων και στην προσέλκυση υψηλής ποιότητας ενοικιαστών.***

Η ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων είναι ανταγωνιστική και αντιμετωπίζουμε αυξανόμενο ανταγωνισμό στην αναζήτηση και απόκτηση κατάλληλων επενδυτικών ακινήτων. Τα τελευταία χρόνια, τα ελληνικά πιστωτικά ιδρύματα έχουν αυξήσει τη συμμετοχή τους στον τομέα των ακινήτων, επεκτείνοντας ενεργά τα χαρτοφυλάκια ακινήτων τους ως μέρος μιας στρατηγικής για τη δημιουργία πρόσθετων εσόδων από αμοιβές και προμήθειες που αντικατοπτρίζονται στις οικονομικές τους καταστάσεις. Ταυτόχρονα, άτομα με υψηλή καθαρή θέση έχουν συμβάλει στην αύξηση της ζήτησης για ακίνητα υψηλής ποιότητας και εμβληματικά ακίνητα, υποστηρίζοντας τον συνολικό όγκο συναλλαγών στην αγορά. Επιπλέον, ανταγωνιζόμαστε συνεχώς με καθιερωμένους συμμετέχοντες στην αγορά, συμπεριλαμβανομένων εισηγμένων και ιδιωτικών εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητα, θεσμικών επενδυτών, διεθνών αμοιβαίων κεφαλαίων, επιχειρηματιών και κοινοπραξιών μεταξύ ξένων επενδυτών και τοπικών συμμετεχόντων στην αγορά. Πολλοί από αυτούς τους ανταγωνιστές είναι μεγαλύτεροι, διαθέτουν καλύτερη κεφαλαιοποίηση και ενδέχεται να έχουν μεγαλύτερους οικονομικούς, τεχνικούς, ασφαλιστικούς, μισθωτικούς και εμπορικούς πόρους από εμάς.

Ορισμένοι ανταγωνιστές ενδέχεται να επωφελούνται από χαμηλότερο κόστος κεφαλαίου, πρόσβαση σε εναλλακτικές ή μη παραδοσιακές πηγές χρηματοδότησης, υψηλότερη ανοχή κινδύνου ή διαφορετικούς επενδυτικούς ορίζοντες, και ενδέχεται να μην υπόκεινται στους ίδιους ρυθμιστικούς ή λειτουργικούς περιορισμούς που ισχύουν για εμάς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με τη διατήρηση του καθεστώτος Α.Ε.Ε.Α.Π. Βλ. *«—Κίνδυνοι σχετικοί με το Ρυθμιστικό Πλαίσιο— Υπαγόμαστε σε πολύπλοκη νομοθεσία, συμπεριλαμβανομένων συγκεκριμένων νομοθετικών και κανονιστικών διατάξεων που ισχύουν για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, και εποπτευόμαστε από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές»* και *«—Κίνδυνοι σχετικοί με το Ρυθμιστικό Πλαίσιο—Η συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. ενδέχεται να μας αναγκάσει να παραιτηθούμε από ευκαιρίες που διαφορετικά θα ήταν ελκυστικές ή να ρευστοποιήσουμε επενδύσεις που διαφορετικά θα ήταν ελκυστικές»*. Ως αποτέλεσμα, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να είναι σε θέση να υποβάλλουν πιο ανταγωνιστικές προσφορές, να αποδέχονται χαμηλότερες αποδόσεις, να αναλαμβάνουν μεγαλύτερους κινδύνους ή να ολοκληρώνουν συναλλαγές ταχύτερα από ό,τι είμαστε σε θέση να πράξουμε εμείς.

Επιπλέον, οι νέες κατασκευές και η αναδιαμόρφωση υφιστάμενων ακινήτων στα οποία δραστηριοποιούμαστε ενδέχεται να οδηγήσουν σε υπερπροσφορά εμπορικών ακινήτων, υψηλότερα ποσοστά κενών χώρων και αυξημένο ανταγωνισμό για την προσέλκυση ενοικιαστών, γεγονός που θα μπορούσε να ασκήσει πτωτική πίεση στα επίπεδα ενοικίασης.

Ο αυξημένος ανταγωνισμός ενδέχεται να οδηγήσει σε υψηλότερες τιμές αγοράς, μειωμένες αποδόσεις επενδύσεων, λιγότερες ελκυστικές ευκαιρίες αγοράς ή στην ανάγκη αποδοχής λιγότερο ευνοϊκών όρων συναλλαγών. Επιπλέον, η ενοποίηση της αγοράς, μεταξύ άλλων μέσω συγχωνεύσεων ή εξαγορών μεταξύ ανταγωνιστών, θα μπορούσε να εντείνει περαιτέρω τις ανταγωνιστικές πιέσεις, δημιουργώντας μεγαλύτερες οντότητες με ευρύτερα χαρτοφυλάκια και καλύτερη πρόσβαση σε κεφάλαια. Οποιοσδήποτε συνδυασμός μειωμένων ενοικίων, αυξημένων κενών, συμπίεσης των αποδόσεων ή αυξημένων τιμών απόκτησης θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την ικανότητά μας να παράγουμε σταθερό εισόδημα, να διατηρούμε την αξία των ακινήτων και να εφαρμόζουμε τη στρατηγική ανάπτυξής μας, και θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, την οικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και τις προοπτικές μας.

Επιπλέον, αντιμετωπίζουμε επίσης σημαντικό ανταγωνισμό στην προσέλκυση και διατήρηση ενοικιαστών για τα ακίνητά μας. Οι ανταγωνιστές μας περιλαμβάνουν άλλους ιδιοκτήτες, κατασκευαστές και διαχειριστές εμπορικών ακινήτων, καθώς και ιδιοκατοικούμενες επιχειρήσεις, πολλές από τις οποίες δραστηριοποιούνται στις ίδιες γεωγραφικές αγορές με τα ακίνητά μας. Ο ανταγωνισμός για την προσέλκυση ενοικιαστών ενδέχεται να μας υποχρεώσει να προσφέρουμε ευνοϊκότερους όρους μίσθωσης από ό,τι είχε αρχικά προβλεφθεί, συμπεριλαμβανομένων πιο ανταγωνιστικών ενοικίων, αυξημένων περιόδων χωρίς ενοίκιο, υψηλότερων επιδομάτων για βελτιώσεις από τον ενοικιαστή, δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας ή επιλογών ανανέωσης κάτω από τα επίπεδα της αγοράς. Εάν οι ανταγωνιστές προσφέρουν χώρους με ενοίκια κάτω από τα επικρατούντα επίπεδα της αγοράς ή κάτω από αυτά που χρεώνουμε εμείς, ενδέχεται να χάσουμε υφιστάμενους ενοικιαστές, να αντιμετωπίσουμε αυξημένες κενές θέσεις ή να μην είμαστε σε θέση να προσελκύσουμε νέους ενοικιαστές με αποδεκτούς όρους.

Ο αυξημένος ανταγωνισμός μεταξύ των ενοικιαστών θα μπορούσε να οδηγήσει σε χαμηλότερα ενοίκια, μειωμένα ποσοστά πληρότητας, συντομότερους όρους μίσθωσης και υψηλότερη εναλλαγή ενοικιαστών, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τις ταμειακές ροές και τα λειτουργικά μας αποτελέσματα. Οποιαδήποτε παρατεταμένη επιδείνωση των επιδόσεων μίσθωσης λόγω ανταγωνιστικών πιέσεων θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας.

***Τα ακίνητα ενέχουν σημαντικούς κινδύνους αθέτησης υποχρεώσεων από τους ενοικιαστές και κενών θέσεων, ιδίως όσον αφορά τους βασικούς ή σημαντικούς ενοικιαστές που καταλαμβάνουν εξειδικευμένα ακίνητα.***

Το χαρτοφυλάκιό μας αποτελείται από ακίνητα που εκμισθώνονται σε έναν ή περισσότερους ενοικιαστές, τα περισσότερα από τα οποία βρίσκονται σε ένα μόνο κτίριο. Ως αποτέλεσμα, η δημιουργία εσόδων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τους ενοικιαστές μας. Εξαρτόμαστε από τους ενοικιαστές μας να λειτουργούν τις επιχειρήσεις τους στα ακίνητα που μας ανήκουν με τρόπο που να αποφέρει επαρκή έσοδα ώστε να μπορούν να εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις τους απέναντί μας, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεών τους να καταβάλλουν ενοίκιο, να διατηρούν συγκεκριμένη ασφαλιστική κάλυψη, να πραγματοποιούν επισκευές και να συντηρούν με άλλο τρόπο τα ακίνητά μας, ώστε να μην θέτουν σε κίνδυνο τις άδειες λειτουργίας τους ή το κανονιστικό τους καθεστώς. Η ικανότητα των ενοικιαστών μας να εκπληρώσουν τις εν λόγω υποχρεώσεις εξαρτάται από την απόδοση της επιχείρησής τους και του κλάδου τους, καθώς και από τις γενικές συνθήκες της αγοράς και της οικονομίας, οι οποίες είναι εκτός του ελέγχου μας. Ανά πάσα στιγμή, οποιοσδήποτε μισθωτής μπορεί να αντιμετωπίσει ύφεση στην

επιχείρησή του, η οποία μπορεί να αποδυναμώσει τα λειτουργικά του αποτελέσματα ή τη συνολική χρηματοοικονομική κατάσταση μεμονωμένων ακινήτων ή της επιχείρησής του στο σύνολό της. Ως αποτέλεσμα, ένας μισθωτής μπορεί να μην καταβάλει τα ενοίκια κατά την ημερομηνία λήξης τους, να αρνηθεί να παρατείνει τη μίσθωση κατά τη λήξη της, να καταστεί αφερέγγυος ή να κηρύξει πτώχευση.

Για παράδειγμα, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες ύψους 2,0 εκατ. ευρώ έναντι του συνολικού υπολοίπου απαιτήσεων από την SEAGULL Μονοπρόσωπη Α.Ε («**Seagull**»), μισθωτή ακινήτων της Εταιρείας. Η πρόβλεψη αναγνωρίστηκε επειδή η Seagull, αντιμετωπίζοντας οικονομικές δυσκολίες, υπέβαλε αίτηση για προσωρινή αναστολή των απαιτήσεων των πιστωτών στις 26 Μαΐου 2025 ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά και της χορηγήθηκαν προσωρινά ασφαλιστικά μέτρα. Η ισχύς αυτής της απόφασης παρέμεινε σε ισχύ έως την υποβολή της κατωτέρω αναφερόμενης αίτησης επικύρωσης συμφωνίας αναδιάρθρωσης από την Seagull, ή το αργότερο έως την παρέλευση τεσσάρων (4) μηνών από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης, η οποία εκδόθηκε στις 27 Οκτωβρίου 2025. Στη συνέχεια, στις 28 Νοεμβρίου 2025, υπέβαλε ενώπιον του ίδιου Δικαστηρίου αίτηση για την επικύρωση συμφωνίας αναδιάρθρωσης που συνήφθη με τους πιστωτές της. Σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας αναδιάρθρωσης, για τον διακανονισμό της απαίτησης της Εταιρείας, η Seagull θα μεταβιβάσει και θα εκχωρήσει στην Εταιρεία το σύνολο του πάγιου εξοπλισμού της που βρίσκεται εντός των μισθωμένων ακινήτων, προκειμένου να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι του οφειλόμενου μισθώματος. Η ακρόαση της αίτησης πραγματοποιήθηκε στις 11 Φεβρουαρίου 2026 και η έκδοση της απόφασης του Δικαστηρίου εκκρεμεί κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας. Ακολούθως, στις 27 Μαρτίου 2026, η Seagull υπέβαλε αίτηση ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Πειραιά και της χορηγήθηκαν περαιτέρω, εν μέρει, προσωρινά ασφαλιστικά μέτρα έως την έκδοση της προαναφερθείσας απόφασης του Δικαστηρίου για την επικύρωση της συμφωνίας αναδιάρθρωσης. Επιπλέον, από τις 26 Φεβρουαρίου 2026, όλα τα ακίνητα που είχαν προηγουμένως εκμισθωθεί στη Seagull έχουν επιστραφεί στην Εταιρεία και έχουν ήδη εκμισθωθεί εκ νέου σε νέους μισθωτές. Δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι η απόφαση του Δικαστηρίου θα είναι ευνοϊκή για την Εταιρεία ή ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να ανακτήσει τυχόν ποσά που της οφείλει η Seagull.

Ο κίνδυνος αυτός είναι αυξημένος σε σχέση με τους βασικούς μας μισθωτές, λόγω του σχετικού μεγέθους των εσόδων από ενοίκια που προέρχονται από τους εν λόγω μισθωτές και της συγκέντρωσης των ταμειακών ροών που συνδέονται με τις μισθώσεις τους. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, οι βασικοί μας μισθωτές, με βάση τα Ετησιοποιημένα Έσοδα, ήταν η Σκλαβενίτης Α.Ε., που αντιπροσώπευε το 10,8% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας (μετά την εξαγορά της εγκατάστασης logistics στο Βαρυμάτσι - Άνω Φούσα, Ασπρόπυργος, στις 31 Δεκεμβρίου 2025), η ΑΒΑΞ Α.Ε., που αντιπροσώπευε το 5,6% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας και η Viva Wallet Α.Ε., που αντιπροσώπευε το 4,5% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας. Συνολικά, αυτοί οι βασικοί μισθωτές αντιπροσώπευαν το 20,9% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η σύμβαση μίσθωσης με την Σκλαβενίτης Α.Ε. αφορά το ακόλουθο ακίνητο:

- Logistics στο Βαρυμάτσι - Άνω Φούσα, Ασπρόπυργος, Αττική, ιδιοκτησίας της θυγατρικής Μίλητος Μ.Α.Ε., μια σύγχρονη εγκατάσταση logistics υψηλής χωρητικότητας που αποκτήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, με εύλογη αξία 84,2 εκατ. ευρώ κατά την ημερομηνία αυτή, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 10,2% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 10,8% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, κατά τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, με ημερομηνία λήξης της μίσθωσης στις 31 Μαΐου 2040.

Οι συμβάσεις μίσθωσης με την ΑΒΑΞ Α.Ε. αφορούν τα ακόλουθα ακίνητα:

- Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 16, Μαρούσι, Αττική, κτίριο γραφείων με υπόγειο χώρο στάθμευσης, με εύλογη αξία 35,1 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 4,3% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 4,4% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, κατά την ημερομηνία και για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, με ημερομηνία λήξης της μίσθωσης στις 28 Μαΐου 2032· και
- Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 29, Μαρούσι, Αττική, ένα κτίριο γραφείων με υπόγειο χώρο στάθμευσης, με εύλογη αξία 9,1 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 1,1% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 1,2% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, κατά τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, με ημερομηνία λήξης της μίσθωσης στις 28 Μαΐου 2032.

Η σύμβαση μίσθωσης με τον Οργανισμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την Κυβερνοασφάλεια (ENISA) και το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, ως τρίτο συμβαλλόμενο μέρος, αφορά το ακόλουθο ακίνητο:

- Εθνικής Αντιστάσεως 72, Χαλάνδρι, Αττική, κτίριο γραφείων με υπόγειο χώρο στάθμευσης, με εύλογη αξία 20,8 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 2,5% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 2,7% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, κατά τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, με ημερομηνία λήξης της μίσθωσης στις 28 Φεβρουαρίου 2030.

Η σύμβαση μίσθωσης με το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης αφορά το ακόλουθο ακίνητο:

- Φραγκούδη 11 & Αλ. Πάντου, Καλλιθέα, Αττική, ένα κτίριο γραφείων με υπόγειο χώρο στάθμευσης, με εύλογη αξία 16,1 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 2,0% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 2,0% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, κατά τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, με ημερομηνία λήξης της μίσθωσης στις 23 Μαΐου 2034.

Η σύμβαση μίσθωσης με την Viva Wallet A.E. αφορά το ακόλουθο ακίνητο:

- Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 18-20, Μαρούσι, Αττική, ένα βιοκλιματικό κτίριο γραφείων με υπόγειο χώρο στάθμευσης πιστοποιημένο με BREEAM «in use», με εύλογη αξία 35,9 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 4,4% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 4,5% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, με ημερομηνία λήξης της μίσθωσης στις 19 Δεκεμβρίου 2034.

Λόγω του περιορισμένου αριθμού βασικών μισθωτών που αντιπροσωπεύουν σημαντικό μέρος των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, οποιαδήποτε αθέτηση υποχρεώσεων, πρόωρη καταγγελία ή μη ανανέωση της σύμβασης από βασικό μισθωτή θα μπορούσε να έχει σημαντικές και άμεσες αρνητικές επιπτώσεις στα έσοδα, τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάστασή μας. Επιπλέον, ορισμένα ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί σε βασικούς μισθωτές ενδέχεται να έχουν αναπτυχθεί, αναδιαμορφωθεί, διαμορφωθεί ή βελτιωθεί ώστε να ανταποκρίνονται στις συγκεκριμένες λειτουργικές, τεχνικές ή χωροταξικές απαιτήσεις τους, ή ενδέχεται να έχουν καταληφθεί από τους εν λόγω μισθωτές για παρατεταμένες περιόδους. Εάν ένας βασικός μισθωτής αποχωρούσε ή μείωνε σημαντικά τον μισθωμένο χώρο του, ενδέχεται να αντιμετωπίσουμε μεγαλύτερες δυσκολίες και να χρειαστούμε περισσότερο χρόνο για την εκ νέου μίσθωση του επηρεαζόμενου ακινήτου σε σύγκριση με ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί σε μικρότερους ή πιο τυποποιημένους μισθωτές. Βλ. *«—Ορισμένα από τα ακίνητά μας ενδέχεται να αναδιαμορφωθούν ή να επανατοποθετηθούν ώστε να ανταποκρίνονται στις συγκεκριμένες απαιτήσεις μεμονωμένων μισθωτών ή μιας περιορισμένης ομάδας μισθωτών, γεγονός που ενδέχεται να αυξήσει τον κίνδυνο μίσθωσης, επαναμίσθωσης και κεφαλαιουχικών δαπανών*.»

Οποιαδήποτε τέτοια μείωση των εσόδων από ενοίκια ή αύξηση των δαπανών θα μπορούσε επίσης να επηρεάσει αρνητικά την εύλογη αξία των ακινήτων μας και να αυξήσει τον κίνδυνο αθέτησης υποχρεώσεων ή παραβίασης όρων σύμφωνα με τις χρηματοδοτικές μας συμφωνίες, γεγονός που θα μπορούσε να περιορίσει περαιτέρω την οικονομική μας ευελιξία και την ικανότητά μας να πραγματοποιούμε διανομές προς τους μετόχους μας.

***Η αναζήτηση και η απόδειξη της κυριότητας στην Ελλάδα και την Κύπρο ενδέχεται να υπόκεινται σε περιορισμούς στα συστήματα κτηματολογίου, γεγονός που, σε ορισμένες περιπτώσεις, θα μπορούσε να μας εκθέσει σε καθυστερήσεις καταχώρισης, πιθανές διαφορές σχετικά με την κυριότητα και συναφή κόστη.***

Η ικανότητά μας να θεμελιώνουμε, να καταχωρούμε και να υπερασπιζόμαστε δικαιώματα ιδιοκτησίας στην Ελλάδα και την Κύπρο ενδέχεται να υπόκειται σε περιορισμούς των συστημάτων κτηματολογίου στις εν λόγω δικαιοδοσίες. Τέτοιοι περιορισμοί θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καθυστερήσεις στην καταχώριση και, υπό ορισμένες συνθήκες, να προκαλέσουν διαφορές σχετικά με τους τίτλους ιδιοκτησίας και αυξημένα συναφή κόστη.

Στην Ελλάδα, τα εμπράγματα δικαιώματα καταχωρίζονται μέσω δύο συνυπαρχόντων συστημάτων: αφενός των παραδοσιακών, μη κεντρικοποιημένων και έντυπων Υποθηκοφυλακείων, τα οποία οργανώνονται σε μεγάλο βαθμό με βάση τα φυσικά πρόσωπα και, σε ορισμένες περιπτώσεις, δεν είναι εύκολα αναζητήσιμα και δεν ελέγχουν συστηματικά τα όρια των αγροτεμαχίων (με περιορισμένη αλληλοεπικάλυψη εγγραφών), και αφετέρου το Ελληνικό Κτηματολόγιο, το οποίο είναι οργανωμένο με βάση το περιουσιακό στοιχείο και αντικαθιστά σταδιακά τα Υποθηκοφυλακεία, αλλά παραμένει ατελές σε ορισμένες γεωγραφικές περιοχές όπου κατέχουμε ακίνητα. Οι αρχικές κτηματολογικές καταχωρήσεις ενδέχεται να υπόκεινται σε προθεσμίες υποβολής αντιρρήσεων που εκτείνονται σε αρκετά έτη, ενώ ενδέχεται να απαιτηθούν αμφισβητήσεις ή διορθώσεις.

Στην Κύπρο, μολονότι το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας λειτουργεί κεντρικοποιημένο σύστημα τύπου Torrens, η έκδοση και η επικαιροποίηση των τίτλων ιδιοκτησίας ενδέχεται να καθυστερήσουν, ιδίως για ακίνητα με προγενέστερη ανάπτυξη ή κατάτμηση, ιστορικές πολεοδομικές παρατυπίες ή εκκρεμότητες πολεοδομικού

σχεδιασμού/αδειοδοτήσεων. Οποιοδήποτε από τα ανωτέρω θα μπορούσε να καθυστερήσει ή να αποτρέψει εξαγορές, εκποιήσεις ή χρηματοδοτήσεις, να αυξήσει τα νομικά, τοπογραφικά και κόστη αποκατάστασης, να απαιτήσει διακανονισμούς ή δικαστικές διαμάχες για την καθιέρωση ή την υπεράσπιση τίτλων ιδιοκτησίας, και να επηρεάσει δυσμενώς την εμπορευσιμότητα και την αξία των επηρεαζόμενων ακινήτων, τις ταμειακές ροές, τη ρευστότητα και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.

***Οι αλλαγές στις προτιμήσεις των ενοικιαστών και στα πρότυπα πληρότητας ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τα έσοδα από ενοίκια και τα λειτουργικά αποτελέσματα.***

Η ζήτηση για χώρους γραφείων και εμπορικών logistics επηρεάζεται από τις εξελισσόμενες απαιτήσεις των ενοικιαστών, συμπεριλαμβανομένων αλλαγών στις στρατηγικές του χώρου εργασίας, στη χρήση του χώρου, στα μοντέλα logistics και σε ευρύτερες διαρθρωτικές τάσεις στα πρότυπα χρήσης ακινήτων, όπως η ευέλικτη βελτιστοποίηση του αποτυπώματος, η αναδιάρθρωση της εφοδιαστικής αλυσίδας, η σταδιακή ή/και ταχεία υιοθέτηση ρυθμίσεων εξ αποστάσεως και υβριδικής εργασίας, η αυτοματοποίηση και οι επιχειρηματικές διαδικασίες που βασίζονται στην τεχνητή νοημοσύνη, οι οποίες ενδέχεται να μειώσουν τις απαιτήσεις σε χώρο γραφείων, τις στρατηγικές ευέλικτου χώρου εργασίας και τα εξελισσόμενα μοντέλα χρήσης του χώρου εργασίας. Δυσμενείς μεταβολές σε αυτά τα πρότυπα, ή μειωμένη προτίμηση για συγκεκριμένους τύπους περιουσιακών στοιχείων, τοποθεσίες ή προδιαγραφές, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε χαμηλότερα επίπεδα πληρότητας, μακρύτερες περιόδους επαναμίσθωσης, συντομότερους όρους μίσθωσης, αυξημένη εναλλαγή ενοικιαστών, αυξημένα κίνητρα ή πτωτική πίεση στις τιμές ενοικίασης. Οποιαδήποτε τέτοια εξέλιξη θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τις ταμειακές ροές, τις αποτιμήσεις ακινήτων, καθώς και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές μας.

***Ορισμένα από τα ακίνητά μας ενδέχεται να αναδιαμορφωθούν ή να επανατοποθετηθούν ώστε να ανταποκρίνονται στις συγκεκριμένες απαιτήσεις μεμονωμένων μισθωτών ή μιας περιορισμένης ομάδας μισθωτών, γεγονός που ενδέχεται να αυξήσει τον κίνδυνο μίσθωσης, επαναμίσθωσης και κεφαλαιουχικών δαπανών.***

Στο πλαίσιο της στρατηγικής μας για πρόσθεση αξίας και αναδιαμόρφωση, ενδέχεται να σχεδιάσουμε, να κατασκευάσουμε ή να αναβαθμίσουμε ακίνητα —ιδίως εγκαταστάσεις logistics, γραφεία ή άλλα εξειδικευμένα εμπορικά περιουσιακά στοιχεία— προκειμένου να ικανοποιήσουμε τις ανάγκες ενός συγκεκριμένου ενοικιαστή ή ενός στενά καθορισμένου τμήματος ενοικιαστών. Αν και τα εν λόγω ακίνητα ενδέχεται να επωφεληθούν από μακροπρόθεσμες μισθώσεις κατά τη διάρκεια της αρχικής μίσθωσης, ενδέχεται να είναι λιγότερο ευέλικτα ή λιγότερο ελκυστικά για εναλλακτικούς ενοικιαστές μετά τη λήξη της μίσθωσης, τη μη ανανέωση ή την πρόωρη καταγγελία.

Εάν ένας μισθωτής εκκενώσει ένα τέτοιο ακίνητο, ενδέχεται να χρειαστεί να επανατοποθετήσουμε, να ανακαινίσουμε ή να αναδιαμορφώσουμε το περιουσιακό στοιχείο πριν μπορέσει να εκμισθωθεί εκ νέου, διάστημα κατά το οποίο τα έσοδα από ενοίκια ενδέχεται να μειωθούν ή να διακοπούν εντελώς. Γενικά, θα απαιτείται να συνεχίσουμε να χρηματοδοτούμε τα λειτουργικά έξοδα και τις υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των φόρων ακινήτων, των ασφαλίστρων, των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, της συντήρησης και της εξυπηρέτησης του χρέους, προκειμένου να διατηρηθεί η αξία του ακινήτου. Επιπλέον, η εκ νέου μίσθωση ενδέχεται να απαιτήσει σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες για την αφαίρεση ή την τροποποίηση βελτιώσεων που αφορούν συγκεκριμένους μισθωτές ή για την προσαρμογή του ακινήτου σε μια ευρύτερη βάση μισθωτών.

Το κόστος, ο χρόνος και η αποτελεσματικότητα οποιωνδήποτε προσπαθειών επανατοποθέτησης ή ανακαίνισης υπόκεινται σε αβεβαιότητα και ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά από παράγοντες όπως αυξήσεις στο κόστος κατασκευής και εργασίας, διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα, κανονιστικές απαιτήσεις ή απαιτήσεις αδειοδότησης, ή καθυστερήσεις στην εκτέλεση. Ακόμη και μετά την ολοκλήρωση τέτοιων προσπαθειών, ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να εξασφαλίσουμε έναν αντικαταστάτη μισθωτή, ή να μπορούμε να το πράξουμε μόνο με λιγότερο ευνοϊκούς όρους, συμπεριλαμβανομένων χαμηλότερων ενοικίων, συντομότερων όρων μίσθωσης ή αυξημένων κινήτρων μίσθωσης. Δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι ένα ακίνητο που έχει αναδιαμορφωθεί θα επιτύχει το προηγούμενο επίπεδο πληρότητας, εισοδήματος από ενοίκια ή αποτίμησης.

Εάν αντιμετωπίσουμε κενές θέσεις ή παρατεταμένες περιόδους επαναμίσθωσης σε ακίνητα που είναι ειδικά για συγκεκριμένους ενοικιαστές ή εξαιρετικά εξειδικευμένα, ή εάν οι προσπάθειες αναδιάρθρωσης δεν στεφθούν με επιτυχία ή καθυστερήσουν, τα λειτουργικά μας έξοδα ενδέχεται να αυξηθούν, τα έσοδα από ενοίκια και οι ταμειακές ροές ενδέχεται να μειωθούν και η εύλογη αξία των εν λόγω ακινήτων ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά. Οποιοδήποτε από τα παραπάνω θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, την οικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και την ικανότητά μας να πραγματοποιούμε διανομές προς τους μετόχους μας.

***Έχουμε περιορισμένες δυνατότητες αύξησης των ενοικίων στο πλαίσιο των μακροχρόνιων μισθώσεων με τους ενοικιαστές, γεγονός που θα μπορούσε να εμποδίσει την ανάπτυξή μας και να μας επηρεάσει ουσιωδώς και αρνητικά.***

Αποκομίζουμε έσοδα κυρίως από τη μίσθωση των περιουσιακών μας στοιχείων στο πλαίσιο μακροχρόνιων μισθώσεων με μισθώματα που, με την επιφύλαξη ορισμένων εξαιρέσεων ή/και περιορισμών, συνδέονται γενικά με τον ΔΤΚ συν ένα περιθώριο ή αυξάνονται περιοδικά σύμφωνα με ρήτρες αναπροσαρμογής μισθώματος. Βλ. *«Επιχειρηματική δραστηριότητα — Μίσθωση και διαχείριση περιουσιακών στοιχείων — Χαρακτηριστικά μισθώσεων»*. Ωστόσο, αυτές οι ενσωματωμένες αυξήσεις ενδέχεται να είναι χαμηλότερες από ό,τι θα μπορούσαμε να επιτύχουμε στην αγορά. Οι περισσότερες μισθώσεις μας περιλαμβάνουν ρήτρες αναπροσαρμογής ενοικίου που αυξάνουν το ενοίκιο κατά ένα σταθερό ποσό σε καθορισμένες ημερομηνίες, το οποίο ενδέχεται να είναι χαμηλότερο από τα επικρατούντα επιτόκια της αγοράς κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Για τις μισθώσεις που περιλαμβάνουν ρήτρες αναπροσαρμογής ενοικίου βάσει των μεταβολών του ΔΤΚ, οι αυξήσεις ενοικίου μας κατά τη διάρκεια περιόδων χαμηλού πληθωρισμού ή αποπληθωρισμού ενδέχεται να είναι χαμηλότερες από ό,τι θα μπορούσαμε να επιτύχουμε στην αγορά. Επιπλέον, εάν οι οικονομικές συνθήκες οδηγήσουν σε σημαντικές αυξήσεις του ΔΤΚ, αλλά οι αυξήσεις βάσει των μισθώσεων μας έχουν ανώτατο όριο, όπως σε ορισμένες από τις συμβάσεις μίσθωσης μας, η ανάπτυξη και η κερδοφορία μας ενδέχεται επίσης να περιοριστούν. Ως αποτέλεσμα, ο μακροπρόθεσμος χαρακτήρας των μισθώσεων μας θα μπορούσε να εμποδίσει την ανάπτυξή μας και να μας επηρεάσει ουσιωδώς και αρνητικά.

***Η σταθμισμένη μέση εναπομένουσα διάρκεια των μισθώσεων μας είναι 6,1 έτη, εξαιρουμένων των επιλογών ανανέωσης, γεγονός που θα μας υποχρεώσει να καταβάλουμε σημαντικές προσπάθειες ανανέωσης των μισθώσεων, οι οποίες θα μπορούσαν να μας επηρεάσουν ουσιαστικά και αρνητικά.***

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Σταθμισμένος Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT) του χαρτοφυλακίου μας ήταν περίπου 6,1 έτη. Αν και οι μακροχρόνιες μισθώσεις μας προσφέρουν σταθερότητα και προβλεψιμότητα στα έσοδα από ενοίκια, ενδέχεται να περιορίζουν τη δυνατότητά μας να προσαρμόζουμε τα ενοίκια προς τα πάνω ως ανταπόκριση στις αυξήσεις των τιμών ενοικίασης της αγοράς. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να αντιμετωπίσουμε περιόδους κατά τις οποίες τα έσοδα από ενοίκια δεν αντανακλούν πλήρως τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα οικονομικά μας αποτελέσματα. Επιπλέον, καθώς λήγουν οι βραχυπρόθεσμες έως μεσοπρόθεσμες μισθώσεις μας, ενδέχεται να εκτεθούμε σε κινδύνους περιοδικής ανανέωσης και επαναμίσθωσης. Επομένως, ενδέχεται να χρειαστεί να αναλάβουμε πιο συχνά προσπάθειες επαναμίσθωσης που μπορεί να συνεπάγονται σημαντικά κόστη, συμπεριλαμβανομένων, χωρίς περιορισμό, της αναδιάρθρωσης ακινήτων, επισκευών, προμηθειών μίσθωσης και άλλων εξόδων απόκτησης ενοικιαστών, καθώς και χρόνου και πόρων διαχείρισης. Οποιοσδήποτε από αυτούς τους παράγοντες θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιαστικά και αρνητικά την οικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και τις ταμειακές ροές.

***Οι δασμοί, οι εμπορικοί περιορισμοί και τα συναφή μέτρα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τις επιχειρήσεις των ενοικιαστών μας, τα έξοδα ανάπτυξης και τα λειτουργικά αποτελέσματα.***

Οι Ηνωμένες Πολιτείες και άλλες χώρες έχουν επιβάλει πρόσφατα και ενδέχεται να επιβάλουν στο μέλλον πρόσθετες ποσοστώσεις, δασμούς, δασμολογικά τέλη ή άλλα μέτρα, ή ενδέχεται να προσαρμόσουν αρνητικά τα ισχύοντα επίπεδα ποσοστώσεων, δασμών ή δασμολογικών τελών. Οι χώρες επιβάλλουν, τροποποιούν και καταργούν δασμούς και άλλα εμπορικά μέτρα ως απάντηση σε ένα ευρύ φάσμα παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων των παγκόσμιων και εθνικών οικονομικών και πολιτικών συνθηκών, γεγονός που καθιστά αδύνατη για εμάς την πρόβλεψη μελλοντικών εξελίξεων σχετικά με δασμούς, τελωνειακά τέλη και άλλα εμπορικά μέτρα. Η επιβολή ή η επέκταση δασμών, εμπορικών περιορισμών ή παρόμοιων μέτρων, είτε σε επίπεδο ΕΕ, εθνικό είτε διεθνές, θα μπορούσε να αυξήσει το κόστος των πρώτων υλών, των υλικών κατασκευής, του εξοπλισμού και των συστημάτων κτιρίων που χρησιμοποιούνται στα έργα ανάπτυξης και αναδιαμόρφωσης που αναλαμβάνουμε, οδηγώντας ενδεχομένως σε υψηλότερες κεφαλαιουχικές δαπάνες, καθυστερήσεις στα έργα ή μειωμένες αποδόσεις επενδύσεων. Τέτοια μέτρα ενδέχεται επίσης να διαταράξουν τις αλυσίδες εφοδιασμού ή να περιορίσουν τη διαθεσιμότητα ορισμένων υλικών ή υπηρεσιών που απαιτούνται για δραστηριότητες συντήρησης, κατασκευής ή ανακαίνισης. Επιπλέον, οι δασμοί και οι εμπορικοί περιορισμοί ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τα λειτουργικά έξοδα, την κερδοφορία και τα σχέδια επέκτασης των εμπορικών μισθωτών μας, ιδίως εκείνων που δραστηριοποιούνται στον τομέα της εφοδιαστικής, της διανομής ή του διεθνούς εμπορίου. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, πάνω από το 27,8% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού μας (GAV) αφορούσε την εμπορική εφοδιαστική, ενώ πάνω από το 29,7% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας προήλθε από μισθωτές που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της εφοδιαστικής. Η μειωμένη κερδοφορία των ενοικιαστών ή οι αυξημένες πιέσεις στο κόστος θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα των ενοικιαστών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους από τις μισθώσεις, να οδηγήσουν σε υψηλότερα ποσοστά κενών

χώρων, να περιορίσουν την αύξηση των ενοικίων ή να αυξήσουν τον κίνδυνο επαναδιαπραγμάτευσης των μισθώσεων ή αθέτησης υποχρεώσεων. Οποιοδήποτε από τα ανωτέρω θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα από ενοίκια, τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, την οικονομική απόδοση των αναπτυξιακών έργων και τη συνολική χρηματοοικονομική απόδοση, και ενδέχεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές μας.

***Ο ισολογισμός και η κατάσταση αποτελεσμάτων μας ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά από διακυμάνσεις στην εύλογη αγοραία αξία των ακινήτων μας ως αποτέλεσμα αναπροσαρμογών και απομειώσεων.***

Ο νόμος περί Α.Ε.Ε.Α.Π. απαιτεί από εμάς να αποτιμάμε τις επενδύσεις μας στις 30 Ιουνίου και στις 31 Δεκεμβρίου κάθε οικονομικού έτους, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Οποιαδήποτε αύξηση ή μείωση της αξίας τους καταγράφεται ως κέρδος ή ζημία αντίστοιχα από την επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που προηγείται της ημερομηνίας αποτίμησης. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να καταγράψουμε σημαντικά μη ταμειακά κέρδη ή ζημίες σε διαφορετικές περιόδους, ανάλογα με τις μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων μας, ανεξάρτητα από το αν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία έχουν πωληθεί και αν τα εν λόγω μη ταμειακά κέρδη ή ζημίες έχουν οδηγήσει σε αντίστοιχες ταμειακές εισροές ή εκροές για τη σχετική οικονομική περίοδο. Εάν οι συνθήκες της αγοράς και οι τιμές συγκρίσιμων ακινήτων είναι δυσμενείς, ενδέχεται να προκύψουν ζημίες επανεκτίμησης από τα υπάρχοντα ακίνητά μας στο μέλλον. Αντίθετα, τα λειτουργικά μας αποτελέσματα ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά θετικά από αυξήσεις στις αποτιμήσεις των ακινήτων μας, αν και τα εν λόγω κέρδη δεν θα πραγματοποιηθούν εκτός εάν τα σχετικά ακίνητα εκποιηθούν. Τυχόν τέτοιες θετικές επιπτώσεις από την αποτίμηση ενδέχεται να μην επαναληφθούν ή να αντιστραφούν σε επόμενες περιόδους. Για παράδειγμα, καταγράψαμε μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από την αναπροσαρμογή των ακινήτων μας ύψους 24,5 εκατομμυρίων ευρώ κατά το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 29,4 εκατομμυρίων ευρώ κατά το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, τα οποία δεν αντιπροσωπεύουν εισροές μετρητών από λειτουργικές δραστηριότητες. Αν και τα εν λόγω κέρδη ή ζημίες αναπροσαρμογής δεν επηρεάζουν άμεσα τις ταμειακές ροές, τα καθαρά έσοδα ή την υποκείμενη λειτουργική απόδοση της εταιρείας μας, ενδέχεται να οδηγήσουν σε μεταβλητότητα της τιμής των μετοχών μας και να επηρεάσουν τα επίπεδα των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων μας από περίοδο σε περίοδο, ενώ σημαντικές ζημίες αποτίμησης θα μπορούσαν να επηρεάσουν τη συμμόρφωσή μας με τους όρους των χρηματοδοτικών μας συμφωνιών. Επιπλέον, το χρέος μας ή άλλα στοιχεία μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσουν τη μεταβλητότητα των χρηματοοικονομικών επιδόσεών μας, γεγονός που θα μπορούσε να ενισχύσει την επίδραση οποιασδήποτε μεταβολής στην αποτίμηση των ακινήτων μας στην οικονομική μας κατάσταση και στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.

***Οι εκτιμώμενες αξίες των ακινήτων που αντικατοπτρίζονται στις οικονομικές μας καταστάσεις είναι εγγενώς υποκειμενικές και αβέβαιες και ενδέχεται να μην αντικατοπτρίζουν την τιμή πώλησης των ακινήτων σε μια πραγματική συναλλαγή.***

Το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας περιέχει πληροφορίες σχετικά με την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων μας, όπως αυτή προσδιορίστηκε από εμάς σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως εκτίθενται στις οικονομικές μας καταστάσεις, καθώς και αποτιμήσεις από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές, όπως εκτίθενται στην Έκθεση Αποτίμησης. Οι αποτιμήσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μας για το οικονομικό έτος 2025 και στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας αναφέρονται στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι τα στοιχεία αυτά αντικατοπτρίζουν με ακρίβεια την αγοραία αξία των ακινήτων μας σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία. Η αγοραία αξία των ακινήτων μας ενδέχεται να μειωθεί σημαντικά με την πάροδο του χρόνου λόγω διαφόρων παραγόντων.

Η Έκθεση Αποτίμησης περιλαμβάνει αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13. Η εύλογη αξία για την πλειονότητα των ακινήτων προσδιορίστηκε χρησιμοποιώντας μια σταθμισμένη εφαρμογή των μεθόδων προεξοφλημένων ταμειακών ροών και συγκριτικών πωλήσεων για την αποτίμηση. Η Έκθεση Αποτίμησης βασίζεται σε τυπικές αρχές αποτίμησης και αντιπροσωπεύει τη γνώμη των Ανεξάρτητων Εκτιμητών. Βλ. *«Επιχειρηματική Δραστηριότητα – Προσέγγιση στην Αποτίμηση – Αποτίμηση – Μεθοδολογία Αποτίμησης*».

Δεδομένου ότι κάθε ακίνητο είναι μοναδικό, η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και, ως εκ τούτου, υπόκειται σε αβεβαιότητα. Η αποτίμηση ενός ακινήτου εξαρτάται από τους παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη κατά την αποτίμηση και από τις εφαρμοζόμενες μεθόδους αποτίμησης. Κατά την αποτίμηση ενός ακινήτου, οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές ενδέχεται να λάβουν υπόψη παράγοντες όπως τα λειτουργικά έξοδα, τις αναμενόμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες, την ηλικία των ακινήτων, την κατάσταση συντήρησης, τα ιστορικά ποσοστά κενών, τα ποσοστά πληθωρισμού, το γενικό περιβάλλον της αγοράς, τις συνθήκες στην αγορά ενοικίασης και την ποιότητα της τοποθεσίας. Επιπλέον, οι εκτιμήσεις ακινήτων βασίζονται σε υποθέσεις που ενδέχεται να μην είναι σωστές ή να μην

ισχύουν πλέον. Συγκεκριμένα, οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές διατυπώνουν ορισμένες υποθέσεις στην Έκθεση Αποτίμησης τους, συμπεριλαμβανομένης της διάρκειας της μίσθωσης, της άσκησης δικαιωμάτων καταγγελίας στις συμβάσεις μίσθωσης, της κατάστασης εκμίσθωσης, των επιπέδων διαθεσιμότητας, των πιθανοτήτων ανανέωσης μίσθωσης, της εκμίσθωσης, τη χωροθέτηση ή τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την κατάσταση και την επισκευή κτιρίων και οικοπέδων, το κόστος κατασκευής, τη διάρκεια ορισμένων εργασιών συντήρησης και ανακαίνισης, την επαρκή ασφάλιση των ακινήτων, τους συντελεστές φόρου ακίνητης περιουσίας, τους κινδύνους που συνδέονται με ορισμένα δομικά υλικά και περιβαλλοντικά ζητήματα, καθώς και χρηματοοικονομικές παραδοχές, όπως ο πληθωρισμός, και παραδοχές σχετικά με ευρύτερους μακροοικονομικούς παράγοντες.

Επιπλέον, οι υποθέσεις και οι μεθοδολογίες αποτίμησης ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς ή ακατάλληλες, ιδίως κατά τη διάρκεια περιόδων αστάθειας της αγοράς, μειωμένης συναλλακτικής δραστηριότητας, περιορισμένης διαθεσιμότητας χρηματοδότησης ή γενικής οικονομικής αβεβαιότητας στην αγορά ακινήτων. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια περιόδων αυξημένης μεταβλητότητας ή όταν τα στοιχεία συναλλαγών είναι σπανιότερα, παρωχημένα ή μη άμεσα συγκρίσιμα, μειώνοντας έτσι τη διαθεσιμότητα αξιόπιστων συγκρίσιμων δεδομένων για σκοπούς αποτίμησης. Ο κίνδυνος αποτίμησης μπορεί επίσης να προκύψει από μεταβολές στις αποδόσεις της αγοράς, τα ποσοστά κεφαλαιοποίησης, τα προεξοφλητικά επιτόκια, τις υποθέσεις σχετικά με την αύξηση των ενοικίων, τα αναμενόμενα επίπεδα κενών χώρων, τις υποθέσεις σχετικά με την πιστοληπτική ικανότητα των ενοικιαστών, τις προβλέψεις για τα λειτουργικά έξοδα και τις ευρύτερες συνθήκες ρευστότητας στις αγορές ακινήτων και πιστώσεων.

Ακόμη και σχετικά μικρές μεταβολές σε αυτούς τους παράγοντες και τις παραδοχές, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, αυξήσεων στις αποδόσεις της αγοράς ή στα προεξοφλητικά επιτόκια —είτε αυτές οφείλονται σε υψηλότερα επιτόκια, σε ασφάλιστρα κινδύνου ή σε μειωμένη ζήτηση από τους επενδυτές— καθώς και δυσμενείς αναθεωρήσεις των παραδοχών σχετικά με τα ενοίκια, των προσδοκιών για τη ζήτηση από τους μισθωτές ή των συνθηκών ρευστότητας, μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντικές μεταβολές στην εκτιμώμενη αξία των ακινήτων μας. Για παράδειγμα, εάν, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων θα ήταν περίπου 22,5 εκατομμύρια ευρώ χαμηλότερη ή 24,0 εκατομμύρια ευρώ υψηλότερη, αντίστοιχα. Επίσης, εάν, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η απόδοση εξόδου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων θα ήταν περίπου 22,8 εκατομμύρια ευρώ χαμηλότερη ή 26,9 εκατομμύρια ευρώ υψηλότερη, αντίστοιχα.

Επειδή οι αποτιμήσεις ακινήτων βασίζονται εγγενώς σε μελλοντικές υποθέσεις και εκτιμήσεις, οι αποτιμήσεις ενδέχεται να μην αντικατοπτρίζουν ή να μην αντικατοπτρίζουν πλέον με ακρίβεια την αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρονται και δεν αντιπροσωπεύουν απαραίτητα τις τρέχουσες ή μελλοντικές τιμές πώλησης που θα μπορούσαμε να πραγματοποιήσουμε από την πώληση των ακινήτων μας, ιδίως σε συνθήκες αγοράς με χαμηλή ρευστότητα ή πίεση. Εσφαλμένες υποθέσεις που αποτελούν τη βάση των εκθέσεων αποτίμησης θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την αξία οποιωνδήποτε περιουσιακών στοιχείων ακινήτων που αποκτούμε και, ως εκ τούτου, να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στην οικονομική μας κατάσταση. Στο βαθμό που οι εκτιμήσεις των ακινήτων μας δεν αντικατοπτρίζουν πλήρως την αξία των υποκείμενων ακινήτων, οι αρνητικές μεταβολές στην εύλογη αξία των ακινήτων μας στο μέλλον ενδέχεται να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στην κερδοφορία μας, στην Καθαρή Αξία Ενεργητικού μας και, κατά συνέπεια, στην τιμή των Κοινών Μετοχών, και ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητά μας να εξασφαλίσουμε χρηματοδότηση με αποδεκτούς όρους.

***Τα σχέδια ανάπτυξης, αναδιαμόρφωσης και ανακαίνισης στο πλαίσιο της προσέγγισης «manage-to-core» υπόκεινται σε κίνδυνο εκτέλεσης και ενδέχεται να είναι λιγότερο αποτελεσματικά από ό,τι αναμενόταν.***

Η στρατηγική μας περιλαμβάνει την ανάπτυξη, την αναδιαμόρφωση και την ανακαίνιση ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων αναβαθμίσεων που αυξάνουν την αξία στο πλαίσιο της προσέγγισής μας «manage-to-core». Βλ. *«Επιχειρηματική δραστηριότητα — Το επιχειρηματικό μας μοντέλο — Η προσέγγιση «manage-to-core» μας»*. Τέτοιες δραστηριότητες υπόκεινται εγγενώς σε κίνδυνο εκτέλεσης και ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά το κόστος, το χρονοδιάγραμμα και τις αποδόσεις των έργων. Τα έργα ανάπτυξης και αναδιαμόρφωσης ενδέχεται να καθυστερήσουν, να επιβαρυνθούν με υπερβάσεις κόστους ή να ακυρωθούν λόγω παραγόντων όπως αυξήσεις στο κόστος κατασκευής και εργασίας, διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα, πληθωριστικές πιέσεις, απρόβλεπτες συνθήκες στο εργοτάξιο, τεχνικά ή μηχανικά ζητήματα, βλάβες εξοπλισμού ή αλλαγές στο πεδίο εφαρμογής ή στο σχεδιασμό του έργου. Οποιαδήποτε τέτοια εξέλιξη ενδέχεται να αυξήσει τις απαιτήσεις κεφαλαιουχικών δαπανών και να καθυστερήσει ή να μειώσει τα έσοδα από ενοίκια. Τα έργα αυτά υπόκεινται επίσης σε εγκρίσεις χωροταξίας, αδειοδότησης και άλλες ρυθμιστικές εγκρίσεις. Καθυστερήσεις στην απόκτηση ή η μη απόκτηση των απαιτούμενων

αδειών ή εγκρίσεων ενδέχεται να εμποδίσουν ή να περιορίσουν την ολοκλήρωση των έργων ή να περιορίσουν την ικανότητά μας να χρησιμοποιήσουμε τα ακίνητα όπως έχει προγραμματιστεί. Αλλαγές σε νόμους, κανονισμούς ή διοικητικές πρακτικές ενδέχεται να αυξήσουν περαιτέρω το κόστος συμμόρφωσης ή να περιορίσουν το αναπτυξιακό δυναμικό. Αν και επιδιώκουμε να μετριάσουμε ορισμένους κινδύνους μέσω της χρήσης έμπειρων εργολάβων και συμβατικών προστατευτικών μέτρων, δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι τα μέτρα αυτά θα είναι αποτελεσματικά. Οι συνθήκες της αγοράς ενδέχεται επίσης να αλλάξουν κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης ή αναδιαμόρφωσης. Ενδέχεται να αντιμετωπίσουμε μειωμένη ζήτηση μίσθωσης, χαμηλότερα ενοίκια ή μειωμένο ενδιαφέρον των επενδυτών μέχρι την ολοκλήρωση ενός έργου, γεγονός που θα μπορούσε να οδηγήσει σε χαμηλότερα επίπεδα πληρότητας, μειωμένα έσοδα από ενοίκια ή χαμηλότερες αποτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων από ό,τι αρχικά αναμενόταν.

Οποιαδήποτε τέτοια έργα ανάπτυξης, ανακαίνισης, επέκτασης, βελτίωσης και συντήρησης ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά από διάφορους άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά:

- δυσμενείς καιρικές συνθήκες ή απρόβλεπτες συνθήκες στο εργοτάξιο
- απουσία της αναμενόμενης ζήτησης για το ακίνητο κατά τη στιγμή της ανάπτυξης, της αναδιαμόρφωσης ή της ανακαίνισης
- αδυναμία σύναψης συμβάσεων μίσθωσης με κατάλληλους μισθωτές πριν από την ολοκλήρωση του έργου
- αυξήσεις στο κόστος των τοπικών εργολάβων, καθώς και μεταβολές στο κόστος των πρώτων υλών και στις τιμές της ενέργειας, είτε λόγω των δυνάμεων της αγοράς είτε λόγω άλλων γεγονότων, όπως αλλαγές στα δασμολογικά καθεστώτα ή στην εμπορική πολιτική
- κακή ποιότητα σχεδιασμού, διαχείρισης ή κατασκευής
- έλλειψη επαρκών πηγών χρηματοδότησης που θα επιτρέψουν την ολοκλήρωση όλων των απαιτούμενων εργασιών
- η ύπαρξη περιοριστικών ρητρών που επηρεάζουν την κυριότητα του εν λόγω ακινήτου· και
- εξάρτηση από τρίτους εργολάβους για την παροχή των εν λόγω υπηρεσιών σύμφωνα με τους όρους της ανάθεσής τους και με τη δέουσα επιμέλεια και επιδεξιότητα. Βλ. *«—Εξαρτόμαστε από την απόδοση των κατασκευαστών και των τρίτων εργολάβων σε σχέση με την ανάπτυξη, την κατασκευή και την ανακαίνιση των ακινήτων μας»*.

Επιπλέον, τα νεόδμητα ή ανακαινισμένα ακίνητα απαιτούν σημαντικό αρχικό κεφάλαιο και γενικά χρειάζονται χρόνο για να φτάσουν σε σταθεροποιημένα επίπεδα πληρότητας και ενοικίασης («**σταδιακή αύξηση (ramp-up)**»). Δεν υπάρχει καμία εγγύηση ότι θα επιτύχουμε αυτή τη σταθεροποίηση, και δη εντός του αναμενόμενου χρονοδιαγράμματος. Ο κίνδυνος αυτός αυξάνεται από το γεγονός ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις, ένα αναπτυξιακό έργο ενδέχεται να μην καλύπτεται από εγγύηση ενοικίου ή να μην υπόκειται σε προ-ενοικίαση. Ως αποτέλεσμα, κατά τα αρχικά στάδια της περιόδου σταδιακής αύξησης, τα νεοαναπτυγμένα ή ανακαινισμένα ακίνητα ενδέχεται να αποφέρουν κερδοφορία χαμηλότερη από την αναμενόμενη, ή καθόλου κερδοφορία.

Τέτοιοι παράγοντες ενδέχεται να αυξήσουν τα λειτουργικά ή κεφαλαιουχικά κόστη, να περιορίσουν τις δραστηριότητες ανάπτυξης, να επηρεάσουν τη ζήτηση των ενοικιαστών ή να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στις αξίες των περιουσιακών στοιχείων. Οποιαδήποτε αποτυχία στην εκτέλεση των σχεδίων ανάπτυξης ή αναδιαμόρφωσης θα μπορούσε να καθυστερήσει τη δημιουργία εσόδων, να αυξήσει τα κόστη και να μειώσει τις αναμενόμενες αποδόσεις. Οποιοδήποτε από τα παραπάνω θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας, στη χρηματοοικονομική μας κατάσταση και στις ταμειακές ροές.

***Τα μελλοντικά μας αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτά που εκφράζονται ή υπονοούνται από τις προοπτικές ή τις κατευθυντήριες γραμμές που περιλαμβάνονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας***

Οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές και κατευθυντήριες γραμμές που παρατίθενται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας υπό τον τίτλο *«Επιχειρηματική Δραστηριότητα — Μεσοπρόθεσμες Προοπτικές και Κατευθυντήριες* Γραμμές» αποτελούν τις τρέχουσες προσδοκίες μας για το μεσοπρόθεσμο μέλλον. Τα πραγματικά μας αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτά που εκφράζονται ή υπονοούνται από τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές και κατευθυντήριες γραμμές, οι οποίες ενδέχεται να μην είναι εφικτές βραχυπρόθεσμα ή σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή. Οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές και κατευθυντήριες γραμμές βασίζονται σε μια σειρά παραδοχών και εκτιμήσεων, οι

οποίες υπόκεινται σε σημαντικούς επιχειρηματικούς, λειτουργικούς, οικονομικούς και άλλους κινδύνους, πολλοί από τους οποίους είναι εκτός του ελέγχου μας. Κατά συνέπεια, οι εν λόγω υποθέσεις ενδέχεται να αποδειχθούν εσφαλμένες.

Επιπλέον, απρόβλεπτα γεγονότα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τα πραγματικά αποτελέσματα που θα επιτύχουμε σε μελλοντικές περιόδους, ανεξάρτητα από το αν οι υποθέσεις μας ήταν εύλογες κατά την ημερομηνία που διατυπώθηκαν. Τα πραγματικά μας αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτές τις προβλέψεις και οι επενδυτές δεν πρέπει να βασίζονται υπερβολικά σε αυτές.

***Ενδέχεται να απαιτηθούν σημαντικές συνεχιζόμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες για τη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας των περιουσιακών στοιχείων και την ικανοποίηση των προσδοκιών των ενοικιαστών, και ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να ανακτήσουμε ή να επιτύχουμε τις αναμενόμενες αποδόσεις από τις εν λόγω επενδύσεις.***

Η στρατηγική μας βασίζεται στην ιδιοκτησία και τη διαχείριση εμπορικών ακινήτων πρώτης κατηγορίας, τα οποία παραμένουν ελκυστικά για ενοικιαστές υψηλού επιπέδου με μακροπρόθεσμες συμβάσεις μίσθωσης. Ανεξάρτητα από τις δραστηριότητες αναδιαμόρφωσης που αναλαμβάνουμε, η διατήρηση της ανταγωνιστικότητας και της επικαιρότητας των ακινήτων μας απαιτεί συνήθως συνεχείς κεφαλαιουχικές δαπάνες για αντικαταστάσεις και βελτιώσεις στο πλαίσιο του κύκλου ζωής τους, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων των κτιρίων, των αναβαθμίσεων ενεργειακής απόδοσης, των βελτιώσεων στον τομέα της υγείας και της ασφάλειας, των μέτρων ανθεκτικότητας, της ψηφιακής συνδεσιμότητας και των δυνατοτήτων «έξυπνων κτιρίων». Η ικανοποίηση αυτών των προσδοκιών ενδέχεται να απαιτεί αναβαθμίσεις σε συστήματα θέρμανσης, εξαερισμού και κλιματισμού (HVAC), φωτισμού, δομικών στοιχείων κτιρίων, μετρήσεων και ελέγχων, παραγωγής και αποθήκευσης ενέργειας επί τόπου, φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, ελέγχου πρόσβασης και επιτήρησης, καθώς και εφεδρικών τηλεπικοινωνιών με βάση οπτικές ίνες. Επιπλέον, η απόκτηση ή η διατήρηση πιστοποιήσεων ή αξιολογήσεων από τρίτους (για παράδειγμα, πιστοποιήσεις πράσινων κτιρίων, υγείας και ασφάλειας ή ψηφιακής συνδεσιμότητας) ενδέχεται να απαιτεί πρόσθετες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λειτουργικές δεσμεύσεις. Αυτές οι επενδύσεις μπορεί να είναι σημαντικές, επαναλαμβανόμενες και δύσκολο να προβλεφθούν, και ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να τις υλοποιήσουμε εντός των χρονοδιαγραμμάτων ή στα επίπεδα κόστους που απαιτούνται για τη διατήρηση της πληρότητας, των επιπέδων ενοικίων και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων. Επιπλέον, υπάρχει επίσης ο κίνδυνος ορισμένες τεχνολογίες να καταστούν γρήγορα παρωχημένες, να μην είναι διαλειτουργικές με τα υπάρχοντα συστήματα ή να απαιτούν λογισμικό συγκεκριμένου προμηθευτή και μακροπρόθεσμες συμβάσεις αδειοδότησης και συντήρησης με όρους που είναι δαπανηροί ή άκαμπτοι. Η λειτουργικότητα των έξυπνων κτιρίων μπορεί επίσης να εισάγει κινδύνους στον τομέα της κυβερνοασφάλειας, της προστασίας των δεδομένων και της λειτουργικής ανθεκτικότητας, οι οποίοι απαιτούν περαιτέρω επενδύσεις και εξειδικευμένες ικανότητες. Εάν δεν επενδύσουμε επαρκώς, τα περιουσιακά μας στοιχεία ενδέχεται να γίνουν λιγότερο ελκυστικά για τους ενοικιαστές σε σύγκριση με ανταγωνιστικά κτίρια, οδηγώντας σε υψηλότερα ποσοστά κενών, αυξημένα κίνητρα, συντομότερους όρους μίσθωσης ή χαμηλότερα ενοίκια. Αντίθετα, εάν επενδύσουμε αλλά η ζήτηση των ενοικιαστών, η νομοθεσία ή η τεχνολογία εξελιχθούν διαφορετικά από το αναμενόμενο, οι αποδόσεις από τέτοιες δαπάνες ενδέχεται να είναι χαμηλότερες από το αναμενόμενο ή να μην πραγματοποιηθούν καθόλου.

Επιπλέον, το κόστος των προγραμμάτων συντήρησης και αναβάθμισης ενδέχεται να είναι υψηλότερο από το αναμενόμενο λόγω του πληθωρισμού στα κόστη κατασκευής και εξοπλισμού, των αλλαγών στα τεχνικά πρότυπα, των περιορισμών στην εφοδιαστική αλυσίδα, της διαθεσιμότητας και των τιμών των εργολάβων, των παρατεταμένων χρόνων παράδοσης για κρίσιμα εξαρτήματα (όπως ψυκτικά συγκροτήματα, διακοπτικά, μετασχηματιστές, ανελκυστήρες, στοιχεία πρόσοψης και υλικό δικτύωσης) και της ανάγκης να πραγματοποιηθούν εργασίες που απαιτούν παρέμβαση ενώ τα κτίρια παραμένουν κατειλημμένα. Οι εργασίες ενδέχεται επίσης να διαρκέσουν περισσότερο από το αναμενόμενο λόγω αδειοδότησης, συντονισμού με πολλούς προμηθευτές και της ανάγκης να οργανωθούν οι δραστηριότητες κατά σειρά ώστε να ελαχιστοποιηθεί η όχληση των ενοικιαστών. Κατά τη διάρκεια της υλοποίησης, οι ενοικιαστές ενδέχεται να αντιμετωπίσουν θόρυβο, δονήσεις, μειωμένη πρόσβαση ή προσωρινή υποβάθμιση των υπηρεσιών. Ενδέχεται να υποχρεωθούμε να παρέχουμε μειώσεις ενοικίου ή άλλες παραχωρήσεις, ή ενδέχεται να αντιμετωπίσουμε αξιώσεις ενοικιαστών ή την άσκηση δικαιωμάτων καταγγελίας ή παρέμβασης, τα οποία θα μπορούσαν να μειώσουν τα έσοδα και να αυξήσουν τα κόστη.

Η ικανότητά μας να παρέχουμε την απόδοση και τη συνδεσιμότητα του κτιρίου που αναμένουν οι ενοικιαστές εξαρτάται επίσης από την εξωτερική υποδομή και την αξιόπιστη παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας και τηλεπικοινωνιών που βρίσκονται εκτός του ελέγχου μας. Η ανεπαρκής ή περιορισμένη τοπική υποδομή,

συμπεριλαμβανομένης της περιορισμένης χωρητικότητας του δικτύου, των περιορισμών ή των διακοπών ρεύματος, των καθυστερήσεων στην απόκτηση πρόσθετων ηλεκτρικών συνδέσεων ή τηλεπικοινωνιακών συνδέσεων, της ανεπαρκούς διαθεσιμότητας οπτικών ινών, της έλλειψης νερού, των διακοπών στην αποχέτευση ή στην ενεργειακή τροφοδοσία της περιοχής, καθώς και των διαταραχών στην παροχή καυσίμων, ενδέχεται να εμποδίσει ή να καθυστερήσει τις αναβαθμίσεις του κτιρίου ή να μειώσει την αποτελεσματικότητά τους. Τέτοιες συνθήκες μπορούν να αυξήσουν το κόστος κεφαλαίου (για παράδειγμα, απαιτώντας λύσεις παραγωγής ή αποθήκευσης ενέργειας επί τόπου), να παρατείνουν τα χρονοδιαγράμματα, να μειώσουν τα επιτεύξιμα επίπεδα απόδοσης και να μειώσουν την ικανοποίηση των ενοικιαστών. Ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να μετακυλήσουμε τα σχετικά κόστη βάσει των υφιστάμενων μισθώσεων, ενώ οι παρατεταμένες διακοπές θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την πληρότητα, τα ενοίκια και τις αποτιμήσεις.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι χρηματοδοτικές μας συμβάσεις ή οι δεσμεύσεις των ενοικιαστών ενδέχεται να περιλαμβάνουν ρήτρες ή δεσμεύσεις απόδοσης σχετικά με τα πρότυπα των κτιρίων, τις πιστοποιήσεις, την ενεργειακή ένταση ή την ολοκλήρωση συγκεκριμένων αναβαθμίσεων. Η μη εκπλήρωση αυτών των υποχρεώσεων εγκαίρως ή καθόλου θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθετήσεις, απώλεια τιμολογιακών πλεονεκτημάτων, ανάγκη παροχής πρόσθετων εξασφαλίσεων, καταβολή αποζημίωσης ή ποινών, ή χορήγηση πρόσθετων παραχωρήσεων στους ενοικιαστές. Επιπλέον, εάν τα προγράμματα αναβάθμισης δεν αποφέρουν τις αναμενόμενες μειώσεις στα λειτουργικά έξοδα ή βελτιώσεις στην εμπορευσιμότητα, ή εάν τα υψηλότερα επιτόκια και τα ποσοστά κεφαλαιοποίησης περιορίσουν την αύξηση της αξίας από τέτοιες επενδύσεις, οι αποδόσεις κεφαλαίου μας θα μπορούσαν να είναι χαμηλότερες από τις προβλεπόμενες και ενδέχεται να καταγράψουμε απομειώσεις.

Εάν δεν είμαστε σε θέση να προγραμματίσουμε, να χρηματοδοτήσουμε και να εκτελέσουμε τις απαραίτητες κεφαλαιουχικές δαπάνες συντήρησης και αναβάθμισης με αποδεκτούς όρους και χρονοδιαγράμματα, ή εάν δεν είμαστε σε θέση να ανακτήσουμε επαρκές μέρος αυτών των δαπανών μέσω ενοικίων, τελών υπηρεσιών ή αποτιμήσεων, η ανταγωνιστική μας θέση θα μπορούσε να αποδυναμωθεί, και η πληρότητα, τα έσοδα από ενοίκια, οι ταμειακές ροές, οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων και η ικανότητά μας να καταβάλλουμε μερίσματα θα μπορούσαν να επηρεαστούν αρνητικά σε σημαντικό βαθμό.

***Οι αναβαθμίσεις που επιβάλλονται από τη νομοθεσία, η υποχρέωση γνωστοποίησης και διασφάλισης της βιωσιμότητας ενδέχεται να αυξήσουν το κόστος, να επιταχύνουν τα χρονοδιαγράμματα συμμόρφωσης και να επηρεάσουν αρνητικά τις επιχειρηματικές μας δραστηριότητες.***

Τα εξελισσόμενα και ολοένα και πιο αυστηρά ενωσιακά και εθνικά πλαίσια σχετικά με την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, την αποκαρβονιοποίηση και τη δημοσιοποίηση πληροφοριών σχετικά με τη βιωσιμότητα ενδέχεται να μας υποχρεώσουν να προβούμε σε πρόσθετες αναβαθμίσεις και να επεκτείνουμε τις δραστηριότητές μας συλλογής δεδομένων, παρακολούθησης και υποβολής εκθέσεων. Αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν υποχρεωτικά πρότυπα ενεργειακής απόδοσης και κριτήρια ανακαίνισης, ελάχιστα όρια απόδοσης ως προϋπόθεση για τη μίσθωση, απαιτήσεις για την εγκατάσταση έξυπνων μετρητών και υπομετρητών, κανόνες σταδιακής κατάργησης ψυκτικών μέσων και ανίχνευσης διαρροών, ηλεκτροκίνηση συστημάτων κτιρίων, παραγωγή ή αποθήκευση ενέργειας επί τόπου, βελτιώσεις προσβασιμότητας, καθώς και ενισχυμένες απαιτήσεις ανθεκτικότητας, υγείας και ασφάλειας. Επιπλέον, οι ρυθμιστικές πρωτοβουλίες που σχετίζονται με την εταιρική αναφορά βιωσιμότητας και την ευθυγράμμιση της ταξινομίας ενδέχεται να απαιτούν λεπτομερή δεδομένα σε επίπεδο κτιρίου και χαρτοφυλακίου σχετικά με τη χρήση ενέργειας και νερού, τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου, τον ενσωματωμένο άνθρακα, τα απόβλητα και τους φυσικούς κινδύνους και κινδύνους μετάβασης, καθώς και πληροφορίες σχετικά με πολιτικές, στόχους και σχέδια μετάβασης. Η εκπλήρωση αυτών των υποχρεώσεων ενδέχεται να απαιτήσει νέους αισθητήρες και ελέγχους, αναβαθμίσεις στα δίκτυα μέτρησης και δεδομένων, πρόσβαση σε δεδομένα και συνεργασία σε επίπεδο ενοικιαστών, εξειδικευμένο λογισμικό και διευρυμένους εσωτερικούς ελέγχους επί των πληροφοριών βιωσιμότητας.

Το κόστος της κανονιστικής συμμόρφωσης μπορεί να περιλαμβάνει αμοιβές εξωτερικών συμβούλων και ελεγκτών, έξοδα πιστοποίησης και επαλήθευσης από τρίτους, διασφάλιση των γνωστοποιήσεων βιωσιμότητας (η οποία μπορεί να εξελιχθεί από περιορισμένη σε εύλογη διασφάλιση), υλοποίηση και ενσωμάτωση συστημάτων, συνεχή διατήρηση της ποιότητας των δεδομένων και πιθανές αυξήσεις στις τιμές των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας ή στις χρεώσεις που σχετίζονται με τον άνθρακα. Ενδέχεται επίσης να χρειαστεί να επαναδιαπραγματευτούμε τις μισθώσεις για να ενσωματώσουμε ρήτρες ανταλλαγής δεδομένων, υπομέτρησης και λειτουργικής συνεργασίας, ή να υιοθετήσουμε διατάξεις πράσινης μίσθωσης, οι οποίες ενδέχεται να μην γίνουν αποδεκτές από όλους τους ενοικιαστές και να συνεπάγονται εμπορικές παραχωρήσεις. Όπου οι μισθώσεις θέτουν ανώτατο όριο στην ανάκτηση των εξόδων υπηρεσιών ή κατατάσσουν ορισμένες δαπάνες ως μη ανακτήσιμα κεφαλαιουχικά στοιχεία, ένα σημαντικό μέρος του

κόστους συμμόρφωσης ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμο από τους ενοικιαστές και να μειώσει το Καθαρό μας Εισόδημα από Εκμετάλλευση (NOI).

Η μη έγκαιρη συμμόρφωση με τις ισχύουσες απαιτήσεις θα μπορούσε να οδηγήσει σε κυρώσεις, περιορισμούς στη μίσθωση ή τη χρήση μη συμμορφούμενων χώρων, υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που επηρεάζουν αρνητικά την αντίληψη των ενοικιαστών ή των επενδυτών, αρνητικές επιπτώσεις στην αποτίμηση (συμπεριλαμβανομένων των «καφέ εκπτώσεων») και αυξημένο έλεγχο από δανειστές και ασφαλιστές. Επιπλέον, χρηματοδοτικές συμφωνίες ή εντολές επενδυτών που αναφέρονται σε δείκτες βιωσιμότητας, πιστοποιήσεις ή ευθυγράμμιση με την ταξινομία ενδέχεται να επιβάλλουν ρήτρες ή όρια απόδοσης· η μη τήρηση αυτών θα μπορούσε να αυξήσει το κόστος κεφαλαίου μας, να απαιτήσει προπληρωμές ή εξασφαλίσεις ή να περιορίσει την πρόσβαση σε ορισμένες πηγές κεφαλαίου. Ακόμη και όταν ολοκληρώνουμε τις απαιτούμενες εργασίες και παρέχουμε τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις και διαβεβαιώσεις, τα αναμενόμενα οφέλη ενδέχεται να μην αντικατοπτρίζονται πλήρως στα ενοίκια ή στις αποτιμήσεις, ιδίως κατά τη διάρκεια περιόδων περιορισμένης ζήτησης ή αυξημένων συντελεστών κεφαλαιοποίησης.

Η στρατηγική μας να αποκτούμε νεόδμητα, πιστοποιημένα ως προς τη βιωσιμότητα περιουσιακά στοιχεία στους πιο ρευστούς τομείς της Ελλάδας και της Κύπρου και να αποκτούμε παλαιότερα, υπομισθωμένα ή ενεργειακά μη αποδοτικά περιουσιακά στοιχεία για αναδιάρθρωση μας εκθέτει σε κινδύνους απόκτησης, ανάπτυξης, μίσθωσης και πιστοποίησης. Ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να προμηθευτούμε κατάλληλα ακίνητα με αποδεκτές αποδόσεις, να λάβουμε άδειες, να ολοκληρώσουμε αναβαθμίσεις εντός χρονοδιαγράμματος και προϋπολογισμού, να επιτύχουμε ή να διατηρήσουμε πιστοποιήσεις LEED/BREEAM ή συγκρίσιμες πιστοποιήσεις, ή να πραγματοποιήσουμε τα αναμενόμενα κέρδη από απόδοση κόστους (Yield-on-Cost), αναπροσαρμογή ενοικίων, πληρότητα ή αποτίμηση, ιδίως εάν αυξηθούν τα έξοδα κατασκευής και χρηματοδότησης, περιοριστούν οι εφοδιαστικές αλυσίδες ή μετριαστεί η ζήτηση των ενοικιαστών για «πράσινο» χώρο.

Ως αποτέλεσμα, οι αναβαθμίσεις που επιβάλλονται από τη νομοθεσία, οι πιστοποιήσεις βιωσιμότητας και οι σχετικές υποχρεώσεις γνωστοποίησης και διασφάλισης ενδέχεται να αυξήσουν το κεφάλαιο και τα λειτουργικά μας έξοδα, να μας εκθέσουν σε σημαντικούς κινδύνους μη συμμόρφωσης, να συμπιέσουν τις αποδόσεις των επενδύσεων και να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και την ικανότητά μας να καταβάλλουμε μερίσματα.

***Ενδέχεται να μην καταφέρουμε να υλοποιήσουμε με επιτυχία την επενδυτική μας στρατηγική.***

Η επιχειρηματική μας στρατηγική προβλέπει τη συνεχή επέκταση του χαρτοφυλακίου μέσω της απόκτησης νέων ακινήτων και της ανάπτυξης, κατασκευής ή ανακαίνισης υφιστάμενων περιουσιακών στοιχείων, με επιλεκτικές εκποιήσεις μη στρατηγικών ακινήτων, τα οποία θεωρούμε μη βασικά και τα οποία είτε δεν πληρούν πλέον τα επενδυτικά μας κριτήρια είτε έχουν ήδη εκμεταλλευτεί το ουσιαστικό δυναμικό ανάπτυξής τους. Από τον διορισμό της τρέχουσας διοικητικής μας ομάδας το 2016 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025, έχουμε αποκτήσει ακίνητα με καθαρή αξία μίσθωσης άνω των 609,3 εκατομμυρίων ευρώ, μετά την αφαίρεση των εξόδων απόκτησης και των κεφαλαιουχικών δαπανών, και έχουμε εντοπίσει ένα χαρτοφυλάκιο ευκαιριών απόκτησης ύψους περίπου 568 εκατομμυρίων ευρώ, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών κεφαλαιουχικών δαπανών, εκ των οποίων περίπου τα 55,5 εκατομμύρια ευρώ, συμπεριλαμβανομένων των κεφαλαιουχικών δαπανών, έχουν συμβληθεί στο πλαίσιο μη δεσμευτικού μνημονίου κατανόησης (βλ. *«Επιχειρηματική δραστηριότητα – Το επιχειρηματικό μας μοντέλο – Επενδύσεις προτεραιότητας και Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο*»).

Η εφαρμογή αυτής της στρατηγικής μας εκθέτει σε διάφορους κινδύνους που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητά μας να αναπτύξουμε το χαρτοφυλάκιό μας, να ενσωματώσουμε νέα περιουσιακά στοιχεία και να επιτύχουμε τις αναμενόμενες αποδόσεις.

Η ικανότητά μας να αναπτύξουμε το χαρτοφυλάκιό μας εξαρτάται από τον εντοπισμό κατάλληλων ακινήτων που πληρούν τα επενδυτικά μας κριτήρια, τη διαπραγμάτευση αποδεκτών όρων και την ολοκλήρωση των αποκτήσεων εντός των προβλεπόμενων χρονικών πλαισίων. Η ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων είναι ανταγωνιστική και προσφέρει περιορισμένη προσφορά περιουσιακών στοιχείων με τα χαρακτηριστικά στα οποία εστιάζουμε. Ανταγωνιζόμαστε εγχώριους και διεθνείς επενδυτές ακινήτων και επενδυτικά οχήματα, ορισμένα από τα οποία ενδέχεται να διαθέτουν μεγαλύτερους οικονομικούς πόρους, υψηλότερη ανοχή κινδύνου, πρόσβαση σε εναλλακτικές χρηματοδοτικές δομές ή να υπόκεινται σε διαφορετικούς ρυθμιστικούς περιορισμούς. Ως αποτέλεσμα, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να εντοπίζουν ευκαιρίες, να υποβάλλουν ανταγωνιστικές προσφορές ή να αποκτούν ακίνητα με όρους που δεν μπορούμε ή δεν επιθυμούμε να ανταποκριθούμε. Βλ. *«--Αντιμετωπίζουμε αυξανόμενο ανταγωνισμό για την απόκτηση ακινήτων γραφείων από εισηγμένες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα (Α.Ε.Ε.Α.Π.) και εταιρείες, ιδιωτικούς θεσμικούς επενδυτές και επιχειρηματίες, καθώς και για ενοικιαστές υψηλής ποιότητας*».

Η ικανότητά μας να ολοκληρώνουμε εξαγορές και εκποιήσεις μπορεί επίσης να περιορίζεται από οικονομικά ή νομικά εμπόδια που ισχύουν για τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων περιορισμών στις τιμές εξαγοράς σε σχέση με τις εκτιμώμενες αξίες. Για παράδειγμα, σύμφωνα με τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., η τιμή που πρέπει να καταβάλει μια εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητα για την εξαγορά μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να είναι έως και 15% υψηλότερη ή χαμηλότερη από την αξία που καθορίζεται από ανεξάρτητο εκτιμητή. Επιπλέον, ορισμένες από αυτές τις συναλλαγές ενδέχεται να υπόκεινται σε μια σειρά προϋποθέσεων ολοκλήρωσης και ενδέχεται να συμφωνηθούν ορισμένα δικαιώματα υπαναχώρησης και για τα δύο μέρη. Εάν ορισμένες προϋποθέσεις που ορίζονται στη σύμβαση αγοράς δεν πληρωθούν, τέτοιες συναλλαγές ενδέχεται να μην πραγματοποιηθούν με τη μορφή ή/και εντός του χρονικού πλαισίου που είχε αρχικά προβλεφθεί ή ενδέχεται να μην πραγματοποιηθούν καθόλου. Σε περίπτωση αποτυχίας οποιωνδήποτε μελλοντικών αποκτήσεων ή εκποιήσεων, θα πρέπει να αναλάβουμε τα σχετικά έξοδα συναλλαγής, χωρίς να λάβουμε κανένα από τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα και οφέλη από την προβλεπόμενη εξαγορά.

Οι μεταβολές στον όγκο των συναλλαγών ακινήτων, στη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης εξαγορών, στα ποσοστά κεφαλαιοποίησης, στα επιτόκια, στον ανταγωνισμό, στις συνθήκες της αγοράς ή σε άλλους παράγοντες ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τις ευκαιρίες εξαγοράς μας το 2026 και μετά. Εάν δεν καταφέρουμε να επιτύχουμε ανάπτυξη μέσω εξαγορών με ρυθμό συγκρίσιμο με τα ιστορικά μας αποτελέσματα, αυτό θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιαστικά και αρνητικά. Επιπλέον, ο όγκος των εξαγορών μας δεν ήταν πάντα σταθερός, ούτε μπορούμε να εγγυηθούμε ότι θα είναι σταθερός στο μέλλον. Ως αποτέλεσμα, τα αποτελέσματα των εξαγορών μας ενδέχεται να μην ανταποκριθούν στις προσδοκίες των επενδυτών και θα μπορούσαν να μας επηρεάσουν ουσιαστικά και αρνητικά.

Ακόμη και όταν οι εξαγορές ολοκληρώνονται, ενδέχεται να αντιμετωπίσουμε προκλήσεις κατά την ενσωμάτωση των νεοαποκτηθέντων ακινήτων στο χαρτοφυλάκιό μας. Αυτές οι προκλήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν τη διαχείριση διαφορετικών τύπων περιουσιακών στοιχείων ή δομών μίσθωσης, την ενσωμάτωση νέων ενοικιαστών, την αντιμετώπιση άγνωστων απαιτήσεων λειτουργίας ή συντήρησης και την εκπλήρωση αυξημένων διοικητικών, αναφορικών και κανονιστικών υποχρεώσεων. Η αναποτελεσματική ενσωμάτωση θα μπορούσε να οδηγήσει σε υψηλότερα λειτουργικά κόστη, χαμηλότερα από τα αναμενόμενα έσοδα από ενοίκια και μειωμένες αποδόσεις.

***Ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να ολοκληρώσουμε τις εξαγορές που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεών μας.***

Παρόλο που έχουμε εντοπίσει ένα χαρτοφυλάκιο ευκαιριών εξαγοράς ύψους περίπου 568 εκατομμυρίων ευρώ, συμπεριλαμβανομένων των κεφαλαιουχικών δαπανών, εκ των οποίων τα 55,5 εκατομμύρια ευρώ έχουν συμβληθεί στο πλαίσιο μη δεσμευτικού μνημονίου κατανόησης, δεν μπορεί να υπάρχει βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να αποκτήσει αυτές ή άλλες επενδυτικές ευκαιρίες με αποδεκτούς όρους ή καθόλου. *Βλ. «Επιχειρηματική δραστηριότητα – Το επιχειρηματικό μας μοντέλο – Επενδύσεις προτεραιότητας και Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο*».

Ωστόσο, ακόμη και όταν ένα περιουσιακό στοιχείο έχει εντοπιστεί και εγκριθεί για εξαγορά, ενδέχεται να προκύψουν διάφορες καθυστερήσεις πριν από την τελική απόκτηση του ακινήτου. Αυτές οι καθυστερήσεις μπορεί να προκύψουν, μεταξύ άλλων, από τη διεξαγωγή πλήρους και κατάλληλης δέουσας επιμέλειας σχετικά με το νέο ακίνητο και τυχόν μισθωτές, τη διαπραγμάτευση αποδεκτών συμβολαίων αγοράς, τον ανταγωνισμό από άλλους πιθανούς αγοραστές, τη διαδικασία ολοκλήρωσης της εξαγοράς και την απόκτηση τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων, συγκαταθέσεων ή/και αδειών. Οι απαραίτητες εγκρίσεις ενδέχεται να απορριφθούν ή να χορηγηθούν μόνο υπό επαχθείς όρους, και οποιαδήποτε τέτοια απόρριψη ή επιβολή επαχθών όρων μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα η επένδυση να μην προχωρήσει όπως είχε αρχικά προβλεφθεί και να επιβαρυνθούμε με σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με τη ματαίωση της συναλλαγής, καθώς και με πιθανές αξιώσεις εναντίον μας από τον πωλητή.

Δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι οποιοσδήποτε από τους τρέχοντες στόχους εξαγοράς θα παραμείνει διαθέσιμος προς αγορά, ή, εφόσον είναι διαθέσιμος, σε ποια τιμή θα μπορέσουν να αποκτηθούν τέτοιες επενδύσεις από εμάς (εάν μπορεί να επιτευχθεί συμφωνία επί της τιμής εν γένει). Η πραγματοποίηση οποιασδήποτε επένδυσης θα εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από τη λήψη όλων των απαραίτητων συγκαταθέσεων, εγκρίσεων, εξουσιοδοτήσεων και αδειών, την ικανοποιητική ολοκλήρωση της δέουσας επιμέλειας και τη σύναψη δεσμευτικών συμφωνιών σε μορφή ικανοποιητική για όλα τα συμβαλλόμενα μέρη. Δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι θα καταφέρουμε να αποκτήσουμε τους τρέχοντες στόχους εξαγοράς.

***Ενδέχεται να μην επιτύχουμε τις αποδόσεις που αναμένουμε από τις μελλοντικές μας εξαγορές, γεγονός που θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιωδώς και αρνητικά.***

Καθώς επιδιώκουμε τη στρατηγική ανάπτυξής μας, ενδέχεται να αντιμετωπίσουμε όλο και πιο δύσκολες συνθήκες στην αγορά, οι οποίες θα ασκήσουν πτωτική πίεση στις συνολικές αποδόσεις που μπορούμε να επιτύχουμε από τις

επενδύσεις μας. Επιπλέον, στο πλαίσιο της στρατηγικής μας, ενδέχεται να επιδιώξουμε επενδύσεις με χαμηλότερα ποσοστά κεφαλαιοποίησης, οι οποίες είναι ασφαλέστερες αλλά και πιο δαπανηρές. Κατά συνέπεια, οι μελλοντικές μας εξαγορές ενδέχεται να έχουν χαμηλότερες αποδόσεις ιδίων κεφαλαίων σε σχέση με τις προηγούμενες εξαγορές μας. Στο βαθμό που η μελλοντική μας ανάπτυξη επιτυγχάνεται μέσω εξαγορών που αποφέρουν χαμηλότερες αποδόσεις, αυτό θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιωδώς και αρνητικά. Επιπλέον, εάν χρηματοδοτήσουμε μελλοντικές εξαγορές με εκδόσεις μετοχών, η αρνητική επίδραση της μείωσης της αξίας των μετοχών θα μπορούσε να υπερκεράσει τα οφέλη των εξαγορών που επιτυγχάνουν χαμηλότερες αποδόσεις, κάτι που επίσης θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιαστικά και αρνητικά.

***Ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να εξασφαλίσουμε χρηματοδότηση για εξαγορές ή να αντλήσουμε άλλο κεφάλαιο από τρίτες πηγές με ευνοϊκούς όρους ή καθόλου, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς και αρνητικά τις προοπτικές ανάπτυξής μας και τις δραστηριότητές μας.***

Έχουμε σημαντικό ποσό χρέους. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το συνολικό χρέος μας ανερχόταν σε 435,3 εκατομμύρια ευρώ και, μαζί με τα 0,9 εκατομμύρια ευρώ υποχρεώσεων από μισθώσεις, αντιπροσωπεύουν το 50,27% του συνολικού ενοποιημένου ενεργητικού μας. Σύμφωνα με τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., μπορούμε να δανειστούμε έως και το 75% του συνολικού ενοποιημένου ενεργητικού μας. Χρησιμοποιούμε τη μόχλευση ως μέρος της στρατηγικής μας για τη διάρθρωση του κεφαλαίου και η στρατηγική ανάπτυξής μας εξαρτάται από την εφαρμογή της στρατηγικής εξαγορών μας και την έγκαιρη ολοκλήρωση των έργων αναδιαμόρφωσης. Η ικανότητά μας να πραγματοποιήσουμε μελλοντικές εξαγορές και να εκτελέσουμε τα σχέδια αναδιαμόρφωσης μπορεί να εξαρτάται από την εξασφάλιση πρόσθετης χρηματοδότησης μέσω δανεισμού ή μετοχικού κεφαλαίου με αποδεκτούς όρους. Εάν δεν υπάρχει επαρκής χρηματοδότηση, ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να αξιοποιήσουμε περαιτέρω κατάλληλες επενδυτικές ευκαιρίες ή να επιτύχουμε τους στόχους μας για τη διανομή μερισμάτων.

Σύμφωνα με τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., υποχρεούμαστε, μεταξύ άλλων, να διανέμουμε ετησίως τουλάχιστον το 50% των διανεμητέων κερδών μας στους μετόχους μας (ποσοστό το οποίο μπορεί να μειωθεί σύμφωνα με το άρθρο 161 του Νόμου 4548/2018 (σχετικά με το ελάχιστο μέρισμα) με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία), υπό την επιφύλαξη των ισχύουσων νομικών απαιτήσεων. Ως αποτέλεσμα αυτών των απαιτήσεων διανομής, έχουμε περιορισμένη δυνατότητα να διατηρούμε κέρδη για τη χρηματοδότηση μελλοντικών κεφαλαιακών αναγκών, συμπεριλαμβανομένης της χρηματοδότησης εξαγορών, ή για την αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων. Κατά συνέπεια, αναμένουμε να βασιστούμε, εν μέρει, σε πηγές τρίτων για τη χρηματοδότηση των κεφαλαιακών μας αναγκών. Ενδέχεται επίσης να εξετάσουμε ρυθμίσεις χρηματοδότησης μέσω δανεισμού για συγκεκριμένους στόχους εξαγοράς (βλ. *«Επιχειρηματική δραστηριότητα——Το επιχειρηματικό μας μοντέλο— Επενδύσεις προτεραιότητας και Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο*») ή για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου χρέους.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το 75,7% του συνολικού δανεισμού μας, εξαιρουμένων των προπληρωμένων δαπανών δανεισμού, είχε ληφθεί από την Τράπεζα Πειραιώς. Αν και προτίθεμαστε να διαφοροποιήσουμε τις πηγές χρηματοδότησής μας με την πάροδο του χρόνου, δεν υπάρχει καμία εγγύηση ότι θα είμαστε σε θέση να το πράξουμε με ευνοϊκούς όρους ή καθόλου. Η αποτυχία διαφοροποίησης των πηγών χρηματοδότησής μας ενδέχεται να επηρεάσει την ικανότητά μας να διαπραγματευτούμε ευνοϊκούς όρους για νέο δανεισμό ή/και την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού.

Δεν υπάρχει καμία εγγύηση ότι θα λάβουμε πρόσθετη χρηματοδότηση ή ότι θα είμαστε σε θέση να αναχρηματοδοτήσουμε το υφιστάμενο χρέος, συμπεριλαμβανομένης της χρηματοδότησης μέσω δανεισμού και μετοχικού κεφαλαίου, υπό αποδεκτούς εμπορικούς όρους και με κατάλληλα επιτόκια. Η πρόσβασή μας σε πηγές κεφαλαίου τρίτων εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, πολλοί από τους οποίους είναι εκτός του ελέγχου μας, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά:

- τις γενικές συνθήκες της αγοράς, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, της διαθεσιμότητας πιστώσεων, της ρευστότητας της αγοράς, του πληθωρισμού και της αύξησης ή/και της διακύμανσης των επιτοκίων
- την αντίληψη της αγοράς σχετικά με τις δυνατότητες ανάπτυξής μας
- τα τρέχοντα επίπεδα ταμειακών διαθεσίμων και χρέους μας
- τα τρέχοντα και τα αναμενόμενα μελλοντικά κέρδη μας
- τη σύνθεση και την απόδοση του χαρτοφυλακίου μας
- τις λειτουργικές ταμειακές ροές και τις διανομές μερισμάτων μας· και

- η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών μας.

Εάν δεν καταφέρουμε να εξασφαλίσουμε κεφάλαια από τρίτες πηγές ή εάν τα εν λόγω κεφάλαια διατίθενται μόνο υπό δυσμενείς όρους, ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να αποκτήσουμε ακίνητα όταν παρουσιάζονται στρατηγικές ευκαιρίες, να χρηματοδοτήσουμε τις κεφαλαιουχικές μας δαπάνες ή να εκπληρώσουμε τις υποχρεώσεις μας για την εξυπηρέτηση του χρέους, γεγονός που θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιωδώς και αρνητικά. Επιπλέον, η πρόσθετη χρέωση που θα προκύψει σε σχέση με μελλοντικές εξαγορές θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τους δείκτες χρέους προς ενεργητικό μας και να αυξήσει τα έξοδα τόκων μας, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιαστικά και αρνητικά τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και την οικονομική μας απόδοση.

***Δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι οι έλεγχοι δέουσας επιμέλειας σε σχέση με οποιαδήποτε περιουσιακά στοιχεία που ενδέχεται να αποκτήσει η Εταιρεία θα αποκαλύψουν όλους τους κινδύνους που συνδέονται με το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο ή την πλήρη έκταση των εν λόγω κινδύνων.***

Πριν από τη σύναψη συμφωνιών για την απόκτηση ακινήτων, συνήθως διενεργούμε συνήθη εμπορική, νομική και τεχνική δέουσα επιμέλεια και λαμβάνουμε ανεξάρτητες εξωτερικές εκτιμήσεις. Αυτές οι αξιολογήσεις βασίζονται, σε σημαντικό βαθμό, σε πληροφορίες που παρέχονται από τους πωλητές και σε εκθέσεις που καταρτίζονται από τρίτους συμβούλους, συμπεριλαμβανομένων νομικών συμβούλων, τεχνικών συμβούλων και εκτιμητών. Δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι οι εν λόγω εξετάσεις δέουσας επιμέλειας θα εντοπίσουν όλους τους ουσιώδεις κινδύνους που συνδέονται με ένα ακίνητο ή θα αξιολογήσουν πλήρως τη φύση ή την έκταση των εν λόγω κινδύνων.

Η δέουσα επιμέλεια ενδέχεται να περιορίζεται από ελλιπείς, ασυνεπείς ή ανακριβείς πληροφορίες. Οι πληροφορίες που λαμβάνονται κατά τη διάρκεια της δέουσας επιμέλειας ενδέχεται επίσης να καταστούν παρωχημένες ή ανακριβείς μεταξύ της ολοκλήρωσης της διαδικασίας δέουσας επιμέλειας και της ολοκλήρωσης της απόκτησης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ενδέχεται να συνάψουμε συναλλαγές με περιορισμένο χρόνο για τη διεξαγωγή δέουσας επιμέλειας ή/και ενδέχεται να υποχρεωθούμε να προχωρήσουμε σε εξαγορές με βάση περιορισμένη πρόσβαση σε τεκμηρίωση και περιορισμένα δικαιώματα επιθεώρησης. Αυτό ισχύει, ιδίως, σε σχέση με ακίνητα ή χαρτοφυλάκια ακινήτων που διαχειρίστηκαν κακώς, έχουν υποβαθμιστεί ή πωλήθηκαν υπό οικονομική, νομική ή χρονική πίεση.

Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να μην εντοπίσουμε, να υποτιμήσουμε ή να αξιολογήσουμε εσφαλμένα τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που συνδέονται με τα αποκτηθέντα ακίνητα. Τέτοιοι κίνδυνοι μπορεί να σχετίζονται με ελέγχους τίτλων ιδιοκτησίας και εγγυήσεων, άδειες και όρους πολεοδομίας, οικοδομικές άδειες, αναθεωρήσεις σχεδίων χωροταξίας, άδειες, πιστοποιητικά και απαιτήσεις πυρασφάλειας και υγείας και ασφάλειας, καθώς και τη συμμόρφωση με σχετικούς κανονισμούς, καθώς και περιορισμούς σε σχέση με νόμους διατήρησης ιστορικών μνημείων ή συμβατικούς περιορισμούς που επιβάλλονται από τον πωλητή του εκάστοτε ακινήτου και οι οποίοι μπορεί να σχετίζονται με επενδυτικές υποχρεώσεις, περιορισμούς ως προς τις αυξήσεις ενοικίου ή άλλες διατάξεις για εξωνομοθετική προστασία των ενοικιαστών. Ορισμένα ελαττώματα ή υποχρεώσεις ενδέχεται να μην είναι εμφανή κατά τη στιγμή της απόκτησης και να προκύψουν μόνο μεταγενέστερα.

Ακόμη και όταν διατίθενται επαρκείς πληροφορίες, δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι θα εκτιμήσουμε σωστά τον αντίκτυπο των εντοπισμένων κινδύνων στην αξία, την απόδοση ή τις μελλοντικές προοπτικές ενός ακινήτου. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να αποκτήσουμε ακίνητα που δεν αποδίδουν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας, απαιτούν απρόβλεπτες κεφαλαιουχικές δαπάνες ή μέτρα αποκατάστασης, ή αποφέρουν χαμηλότερα έσοδα από ενοίκια ή αξίες περιουσιακών στοιχείων από τα προβλεπόμενα. Οποιοδήποτε τέτοιο αποτέλεσμα θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, την οικονομική μας κατάσταση, τις ταμειακές ροές και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.

Σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας έχει αποκτηθεί κατά τη διάρκεια των δύο τελευταίων οικονομικών ετών. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων μας είχε συνολική εύλογη αξία 822,6 εκατομμυρίων ευρώ, που αντιπροσωπεύει αύξηση 75,5% σε σύγκριση με τα 468,7 εκατομμύρια ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Επειδή ορισμένα από τα ακίνητά μας αποκτήθηκαν μόλις πρόσφατα, η λειτουργική μας εμπειρία με ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου παραμένει περιορισμένη. Ορισμένοι κίνδυνοι, υποχρεώσεις ή ελλείψεις που σχετίζονται με αυτά τα ακίνητα ενδέχεται να μην έχουν ακόμη καταστεί εμφανείς, παρά τη δέουσα επιμέλεια που διεξήχθη πριν από την απόκτηση, ή ενδέχεται να μην εκδηλωθούν έως ότου τα ακίνητα λειτουργήσουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα ή υπό διαφορετικές συνθήκες της αγοράς. Τέτοιοι κίνδυνοι μπορεί να περιλαμβάνουν λανθάνοντα δομικά ή τεχνικά ελαττώματα, αξιώσεις από δικαστικές διαφορές, περιβαλλοντικά ζητήματα, ελλείψεις σε θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης, υποτιμημένες απαιτήσεις λειτουργικών ή κεφαλαιουχικών δαπανών, ζητήματα που σχετίζονται με τους μισθωτές ή χαμηλότερες από τις αναμενόμενες επιδόσεις μίσθωσης.

Επιπλέον, ακόμη και όταν οι κίνδυνοι και οι υποχρεώσεις που συνδέονται με μια εξαγορά εντοπίζονται μέσω της δέουσας επιμέλειας, οι συμβατικές προστασίες που έχουμε στη διάθεσή μας στα έγγραφα εξαγοράς ενδέχεται να είναι περιορισμένες ή ανεπαρκείς. Σε σχέση με τις εξαγορές ακινήτων, συνήθως λαμβάνουμε δηλώσεις, εγγυήσεις και, σε ορισμένες περιπτώσεις, αποζημιώσεις από τους πωλητές. Ωστόσο, τέτοιες προστασίες υπόκεινται γενικά σε διαπραγματευόμενους περιορισμούς, συμπεριλαμβανομένων περιορισμών ως προς το πεδίο εφαρμογής, τη διάρκεια, τα χρηματοοικονομικά ανώτατα όρια, τα όρια ουσιαστικότητας και τις εξαιρέσεις.

Οι δηλώσεις και εγγυήσεις ενδέχεται να μην καλύπτουν όλους τους πιθανούς κινδύνους ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με το σχετικό ακίνητο ή την οντότητα που το κατέχει, είτε είναι γνωστοί είτε άγνωστοι κατά τη στιγμή της εξαγοράς. Επιπλέον, οι πωλητές συχνά αποκλείουν ή περιορίζουν την ευθύνη για κρυφά ή λανθάνοντα ελαττώματα, περιβαλλοντικές συνθήκες ή άλλα ζητήματα που ενδέχεται να γίνουν εμφανή μόνο μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Σε ορισμένες συναλλαγές —ιδίως σε ανταγωνιστικές, δυσχερείς ή χρονικά ευαίσθητες εξαγορές— οι πωλητές ενδέχεται να παρέχουν περιορισμένες ή καθόλου δηλώσεις, εγγυήσεις ή αποζημιώσεις, ή ενδέχεται να αποποιούνται ρητά την ευθύνη για την πληρότητα ή την ακρίβεια των πληροφοριών που παρέχονται κατά τη διάρκεια της δέουσας επιμέλειας.

Η ικανότητά μας να ανακτήσουμε ζημίες στο πλαίσιο συμβατικών προστασιών εξαρτάται επίσης από τη συνεχιζόμενη φερεγγυότητα του σχετικού πωλητή και την ικανότητά μας να επιβάλλουμε αξιώσεις εναντίον του. Ακόμη και όταν τα συμβατικά ένδικα μέσα είναι θεωρητικά διαθέσιμα, η ανάκτηση μπορεί να είναι περιορισμένη ή μη διαθέσιμη λόγω αφερεγγυότητας του πωλητή, περιορισμών επιβολής της δικαιοδοσίας ή άλλων νομικών ή πρακτικών εμποδίων.

Επιπλέον, η δομή μιας εξαγοράς (συμπεριλαμβανομένων των εξαγορών περιουσιακών στοιχείων έναντι της αγοράς μετοχών) μπορεί να μας εκθέσει σε διαφορετικές κατηγορίες κινδύνου, συμπεριλαμβανομένων κληρονομημένων υποχρεώσεων, φορολογικών κινδύνων ή μη συμμόρφωσης με κανονισμούς, οι οποίοι ενδέχεται να μην καλύπτονται πλήρως από συμβατικές προστασίες. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να υποχρεωθούμε να αναλάβουμε ζημίες, κόστη αποκατάστασης ή υποχρεώσεις για τις οποίες έχουμε περιορισμένη ή καμία συμβατική προσφυγή.

Εάν οι συμβατικές προστασίες αποδειχθούν ανεπαρκείς ή μη εκτελεστές, ενδέχεται να υποστούμε απρόβλεπτα έξοδα, να υποστούμε μείωση των εσόδων από ενοίκια ή της αξίας των περιουσιακών στοιχείων ή να υποχρεωθούμε να πραγματοποιήσουμε σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες. Οποιαδήποτε τέτοια εξέλιξη θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στις δραστηριότητές μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση, τις ταμειακές ροές και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.

***Οι επενδύσεις μας σε ακίνητα είναι μη ρευστοποιήσιμες και ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να διαθέσουμε τις επενδύσεις μας εγκαίρως και σε ικανοποιητικές τιμές.***

Δεδομένου ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα είναι σχετικά μη ρευστοποιήσιμες, η ικανότητά μας να προσαρμόζουμε άμεσα το χαρτοφυλάκιό μας σε ανταπόκριση σε οικονομικές, χρηματοοικονομικές, επενδυτικές ή άλλες συνθήκες ενδέχεται να είναι περιορισμένη. Η απόδοση του κεφαλαίου και η πραγματοποίηση τυχόν κερδών από μια επένδυση θα πραγματοποιηθούν γενικά κατά τη διάθεση ή την αναχρηματοδότηση του υποκείμενου ακινήτου. Ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να υλοποιήσουμε τον επενδυτικό μας στόχο μέσω πώλησης, άλλης διάθεσης ή αναχρηματοδότησης σε ελκυστικές τιμές εντός συγκεκριμένης χρονικής περιόδου, ή ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να ολοκληρώσουμε οποιαδήποτε στρατηγική εξόδου. Αυτοί οι κίνδυνοι ενδέχεται να προκύψουν από την αδυναμία ή ακόμη και την απουσία μιας καθιερωμένης αγοράς για ένα ακίνητο, αλλαγές στην οικονομική κατάσταση ή τις προοπτικές των υποψήφιων αγοραστών, αλλαγές στις εθνικές ή διεθνείς οικονομικές συνθήκες, καθώς και αλλαγές στους νόμους, τους κανονισμούς ή τις δημοσιονομικές πολιτικές της δικαιοδοσίας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Ενδέχεται να εκτεθούμε δυσανάλογα σε τέτοιους κινδύνους λόγω της συγκέντρωσης του χαρτοφυλακίου μας στην ελληνική αγορά ακινήτων και σε περιορισμένο αριθμό κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων. Βλ. *«—Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων μας συγκεντρώνεται σε περιορισμένο αριθμό κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων».*

Επιπλέον, δεν μπορεί να δοθεί καμία διαβεβαίωση ότι οι αποτιμήσεις των ακινήτων μας και των περιουσιακών στοιχείων που σχετίζονται με ακίνητα θα αντικατοπτρίζουν τις τιμές που θα μπορούσαν να επιτευχθούν σε πραγματικές συναλλαγές, ακόμη και όταν η πώληση πραγματοποιείται λίγο μετά την ημερομηνία της σχετικής αποτίμησης. Οι αξίες που καθορίζονται από τους ανεξάρτητους εκτιμητές μας αντιπροσωπεύουν εκτιμήσεις της εύλογης αξίας σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή και δεν πρέπει να θεωρούνται ενδεικτικές των εσόδων που θα μπορούσαν να πραγματοποιηθούν κατά την πώληση μεμονωμένων ακινήτων ή του χαρτοφυλακίου στο σύνολό του. Οι συνθήκες της αγοράς, η ρευστότητα, η ζήτηση των αγοραστών, η δομή των συναλλαγών και άλλοι παράγοντες ενδέχεται να οδηγήσουν σε τιμές πώλησης που είναι σημαντικά χαμηλότερες από τις εν λόγω αποτιμήσεις. Οποιαδήποτε πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου σε τιμή χαμηλότερη από την καταχωρημένη εύλογη αξία του θα

είχε ως αποτέλεσμα ζημία, η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα κέρδη, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας. Βλ. *«—Οι εκτιμώμενες αξίες των ακινήτων που αντικατοπτρίζονται στις οικονομικές μας καταστάσεις είναι εγγενώς υποκειμενικές και αβέβαιες και ενδέχεται να μην αντικατοπτρίζουν την τιμή πώλησης των ακινήτων σε μια πραγματική συναλλαγή»*.

Ειδικότερα, η ρευστοποιήσιμη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας σε οποιαδήποτε δεδομένη χρονική στιγμή θα εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά:

- την προσφορά και τη ζήτηση εμπορικών ακινήτων και τη ρευστότητα της αγοράς·
- το επίπεδο των κεφαλαιουχικών δαπανών για τυχόν ανακαίνιση του ακινήτου
- οποιαδήποτε αμφισβήτηση ή αξίωση σχετικά με την κυριότητα του ακινήτου
- οποιαδήποτε αλλαγή στον πολεοδομικό σχεδιασμό ή/και στη νομοθεσία που επηρεάζει τα υπάρχοντα ακίνητα, τα ακίνητα υπό ανάπτυξη ή τα ακίνητα που πρόκειται να αναπτυχθούν στο μέλλον
- την άρνηση των ενοικιαστών να εκκενώσουν το μισθωμένο ακίνητο μετά τη λήξη ή την καταγγελία της μίσθωσης
- τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και του πληθωρισμού·
- το μακροοικονομικό περιβάλλον
- τη διαθεσιμότητα και την πιστοληπτική ικανότητα των ενοικιαστών·
- η κατάσταση των ακινήτων και η ελκυστικότητά τους σε σχέση με άλλες επενδυτικές επιλογές
- αυξήσεις στους φόρους και τα τέλη ακίνητης περιουσίας (π.χ. φόροι ακίνητης περιουσίας), καθώς και άλλα έξοδα που συνδέονται με την ιδιοκτησία ακινήτων (για παράδειγμα, έξοδα ασφάλισης και δημοτικά τέλη)
- αλλαγές στις κανονιστικές απαιτήσεις και την ισχύουσα νομοθεσία, και
- η διαθεσιμότητα χρηματοδότησης για τους υποψήφιους αγοραστές.

Εάν αναγκαστούμε να πουλήσουμε ακίνητα λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και δεν είμαστε σε θέση να πραγματοποιήσουμε τέτοιες πωλήσεις ή να διαθέσουμε τα εν λόγω ακίνητα με ευνοϊκούς όρους, η επιχειρηματική μας δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα και οι προοπτικές μας ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιωδώς.

***Είμαστε εκτεθειμένοι σε πιθανές αξιώσεις ευθύνης σε σχέση με ακίνητα που έχουν πωληθεί ή ακίνητα που πρόκειται να πωληθούν στο μέλλον***

Ενδέχεται να εκτεθούμε σε μελλοντικές υποχρεώσεις ή/και δεσμεύσεις σε σχέση με τη διάθεση των επενδύσεών μας. Ενδέχεται να υποχρεωθούμε, ή να θεωρήσουμε σκόπιμο, να σχηματίσουμε προβλέψεις για αξιώσεις εγγύησης ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τη διάθεση ακινήτων. Για παράδειγμα, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, καταχωρήσαμε πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες ύψους 2,0 εκατ. ευρώ έναντι του συνολικού οφειλόμενου ποσού από τον πρώην μισθωτή μας SEAGULL Μονοπρόσωπη Α.Ε. Ενδέχεται να υποχρεωθούμε να καταβάλουμε αποζημίωση (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των δικαστικών εξόδων) σε έναν αγοραστή, στο βαθμό που οποιεσδήποτε δηλώσεις ή εγγυήσεις που έχουμε παράσχει σε έναν αγοραστή αποδειχθούν ανακριβείς ή στο βαθμό που έχουμε παραβιάσει οποιαδήποτε από τις δεσμεύσεις ή υποχρεώσεις μας που περιέχονται στα έγγραφα πώλησης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι πιθανό τυχόν εσφαλμένες παραδοχές και εγγυήσεις να δημιουργήσουν δικαίωμα στον αγοραστή να ακυρώσει ή να καταγγείλει τη σύμβαση αντί ή επιπλέον της καταβολής αποζημίωσης. Επιπλέον, ενδέχεται να εμπλακούμε σε διαφορές ή δικαστικές διαμάχες σε σχέση με τις εν λόγω εκποιηθείσες επενδύσεις. Ορισμένες υποχρεώσεις και ευθύνες που συνδέονται με την ιδιοκτησία επενδύσεων (όπως ορισμένες περιβαλλοντικές ευθύνες) μπορούν επίσης να συνεχίσουν να υφίστανται παρά την εκποίηση. Οποιεσδήποτε τέτοιες αξιώσεις, δικαστικές διαμάχες ή υποχρεώσεις, καθώς και οποιαδήποτε μέτρα που καλούμαστε να λάβουμε για την κάλυψη αυτών των δαπανών, όπως η πώληση περιουσιακών στοιχείων ή η αύξηση των δανείων, ενδέχεται να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας, στις χρηματοοικονομικές επιδόσεις και στις προοπτικές μας.

***Ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να διαχειριστούμε αποτελεσματικά την ανάπτυξή μας και οποιαδήποτε αποτυχία σε αυτό θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιωδώς και αρνητικά.***

Έχουμε αναπτυχθεί ραγδαία και η στρατηγική ανάπτυξής μας εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη συνεχή ανάπτυξη μέσω εξαγορών. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων μας είχε συνολική εύλογη αξία 822,6 εκατομμυρίων ευρώ, που αντιπροσωπεύει αύξηση 75,5% σε σύγκριση με τα 468,7 εκατομμύρια ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Επιπλέον, κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, έχουμε αναλάβει δεσμευτικές υποχρεώσεις σχετικά με την εξαγορά 3 επιπλέον ακινήτων, με συνολικό τίμημα εξαγοράς περίπου 38,7 εκατομμύρια ευρώ. Βλ. *«Επιχειρηματική δραστηριότητα — Το επιχειρηματικό μας μοντέλο — Επενδύσεις προτεραιότητας και Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο*».

Τα μελλοντικά λειτουργικά μας αποτελέσματα θα εξαρτηθούν από την ικανότητά μας να διαχειριστούμε αποτελεσματικά αυτή την ανάπτυξη. Για να το επιτύχουμε αυτό, θα χρειαστεί να:

- επενδύσουμε σε βελτιωμένα λειτουργικά συστήματα που μπορούν να προσαρμοστούν καθώς το χαρτοφυλάκιό μας μεγαλώνει, συμπεριλαμβανομένων πρόσφατων επενδύσεων σε αναβαθμισμένα συστήματα·
- προσελκύσουμε, ενσωματώσουμε και διατηρήσουμε προσωπικό λειτουργιών καθώς αυξάνεται η πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων μας, συμπεριλαμβανομένων των πρόσφατων προσλήψεων επιπλέον υπαλλήλων που ενδέχεται να αυξήσουν τα έξοδά μας· και
- εντοπίσουμε, εποπτεύσουμε ή/και αξιοποιήσουμε έναν αριθμό κατάλληλων τρίτων για την παροχή υπηρεσιών προς εμάς.

Δεν μπορούμε να παρέχουμε καμία διαβεβαίωση ότι θα είμαστε σε θέση να διαχειριστούμε αποτελεσματικά την ανάπτυξή μας, γεγονός που θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιωδώς και αρνητικά.

***Ενδέχεται να κατέχουμε ορισμένα από τα ακίνητα περιουσιακά μας στοιχεία μέσω συν-επενδύσεων, οι οποίες υπόκεινται σε ορισμένους κινδύνους που απορρέουν από τη συνιδιοκτησία και τον κοινό έλεγχο ακίνητων περιουσιακών στοιχείων.***

Αν και κανένα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου μας δεν υπόκειται σε συμφωνίες συνεπένδυσης ή κοινοπραξίας, ενδέχεται να αποφασίσουμε να υιοθετήσουμε αυτές τις συμφωνίες για μελλοντικές εξαγορές. Λόγω της φύσης ορισμένων από αυτές τις συμφωνίες συνεπένδυσης, ενδέχεται να μην έχουμε τον έλεγχο των αποφάσεων σχετικά με τα ακίνητα στα οποία επενδύουμε και, ως αποτέλεσμα, οι φορείς συνεπένδυσης ενδέχεται να λάβουν μέτρα που είναι προς το συμφέρον των άλλων συνεπενδυτών, αλλά όχι προς το δικό μας. Κατά συνέπεια, ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να επιλύσουμε όλα τα ζητήματα που προκύπτουν σε σχέση με τέτοιες αποφάσεις, ή ενδέχεται να χρειαστεί να προσφέρουμε οικονομικά ή άλλα κίνητρα στους εταίρους μας για να επιτύχουμε μια λύση υπέρ μας. Σημαντικές διαφωνίες με άλλους συνεπενδυτές ενδέχεται να οδηγήσουν σε αδιέξοδο και να έχουν ως αποτέλεσμα την αδυναμία μας να ακολουθήσουμε την επιθυμητή στρατηγική μας ή να αποχωρήσουμε από τη συμφωνία εκτός από όρους που είναι δυσμενείς για εμάς. Ορισμένοι από τους συνεπενδυτές μας ενδέχεται να είναι συνδεδεμένες εταιρείες ή άλλα συνδεδεμένα μέρη με εμάς ή μέρη που συνδέονται με τον κύριο μέτοχό μας. Βλ. *«—Κίνδυνοι που σχετίζονται με μια επένδυση στις Κοινές* Μετοχές*— Ο Κύριος Μέτοχος θα εξακολουθεί να έχει τον έλεγχο ή να μπορεί να ασκεί σημαντική επιρροή σε ορισμένα θέματα, και δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι θα ασκήσει τον εν λόγω έλεγχο και επιρροή, κατά περίπτωση, με τρόπο επωφελή για τους άλλους Μετόχους*.»

Όσον αφορά τις συμφωνίες συνεπένδυσης τις οποίες δεν διαχειριζόμαστε ή στις οποίες δεν ασκούμε έλεγχο του φορεέα συνεπένδυσης, δεν θα είμαστε σε θέση να ελέγχουμε τις αποφάσεις σχετικά με τους εσωτερικούς ελέγχους των χρηματοοικονομικών και λογιστικών συστημάτων του οχήματος συνεπένδυσης και ενδέχεται να μην έχουμε επαρκή πρόσβαση σε ακριβείς χρηματοοικονομικές και λογιστικές εκθέσεις του οχήματος συν-επένδυσης. Διάφορες περιοριστικές διατάξεις και δικαιώματα ενδέχεται να διέπουν τις πωλήσεις ή τις μεταβιβάσεις συμμετοχών σε συμφωνίες συνεπένδυσης. Αυτά ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητά μας να διαθέσουμε τη συμμετοχή μας σε τέτοια ακίνητα σε χρόνο που θεωρούμε ευνοϊκό. Επιπλέον, σε ορισμένες περιπτώσεις, εάν δεν παρέχουμε, όταν μας ζητηθεί, περαιτέρω χρηματοδότηση σε ένα όχημα συνεπένδυσης, η συμμετοχή μας στην ιδιοκτησία και τα έσοδα από το όχημα συνεπένδυσης ενδέχεται να απομειωθούν. Επιπλέον, η πτώχευση, η αφερεγγυότητα ή η σοβαρή οικονομική δυσχέρεια ενός από τους συνεπενδυτές μας θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιαστικά και αρνητικά τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχει το όχημα συνεπένδυσης και να μας εκθέσει σε ζημίες. Επιπλέον, υπάρχει κίνδυνος διαφορών και δικαστικών διαφορών με συνεπενδυτές και άλλα τρίτα μέρη που έχουν συμφέρον στο εν λόγω περιουσιακό

στοιχείο ή οντότητα, κάτι που μπορεί να αυξήσει τα έξοδά μας και να αποσπάσει την προσοχή της διοίκησής μας από την εστίαση του χρόνου της στην υλοποίηση της στρατηγικής μας.

***Εξαρτόμαστε από την απόδοση των κατασκευαστών και των τρίτων εργολάβων σε σχέση με την ανάπτυξη, την κατασκευή και την ανακαίνιση των ακινήτων μας.***

Συνήθως προσλαμβάνουμε τρίτους εργολάβους για την εκτέλεση εργασιών ανάπτυξης, ανακαίνισης, επέκτασης και βελτίωσης στα ακίνητά μας, καθώς και γενικών εργασιών συντήρησης, γεγονός που μας εκθέτει σε κινδύνους που προκύπτουν από τα εν λόγω μέρη. Οποιαδήποτε συνεργασία με τρίτους εργολάβους για την εκτέλεση εργασιών στα ακίνητα θα μας εκθέσει σε διάφορους κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά:

- υπέρβαση κόστους, καθυστερήσεις ή μειωμένη ποιότητα λόγω κακής κατασκευής ή κακής διαχείρισης
- κατασκευαστικά ελαττώματα ή ζημίες σε ακίνητα λόγω αμέλειας του εργολάβου
- αδυναμία του εργολάβου να εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις απέναντί μας
- την αδυναμία μας να αντικαταστήσουμε τον εργολάβο σε περίπτωση που είτε εμείς είτε ο εργολάβος καταγγείλουμε τη σύμβαση
- διακοπή των εργασιών σε περίπτωση που ο εργολάβος παύσει τις δραστηριότητές του ως αποτέλεσμα συμβατικής διαφοράς με εμάς ή ως αποτέλεσμα περιορισμών ρευστότητας, αφερεγγυότητας ή άλλων απρόβλεπτων γεγονότων
- απάτη, παράπτωμα ή αδικοπραξίες από το προσωπικό του εργολάβου, που ενδέχεται να οδηγήσουν σε απώλειες ή βλάβη της φήμης
- μη συμμόρφωση με τους κανονισμούς ασφάλειας, περιβάλλοντος, πολεοδομικών ή οικοδομικών κανονισμών, που ενδέχεται να οδηγήσει σε διοικητικά πρόστιμα, ποινική ευθύνη ή αστικές αξιώσεις· και
- αδυναμία του εργολάβου να διαχειριστεί σωστά το εργατικό δυναμικό του, με αποτέλεσμα εργασιακές αναταραχές, απεργίες ή άλλα εργασιακά ζητήματα.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι τυχόν ελαττώματα που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την κατασκευή και την ανακαίνιση των ακινήτων μας ενδέχεται να μας εκθέσουν σε αξιώσεις από ενοικιαστές ή/και αγοραστές των ακινήτων μας. Η εν λόγω ευθύνη μπορεί να αφορά ζημίες και κατασκευαστικά ελαττώματα τα οποία δεν γνωρίζαμε, αλλά τα οποία θα μπορούσαν να είχαν εντοπιστεί κατά τη στιγμή της ολοκλήρωσης των εν λόγω εργασιών. Βλ. *«—Είμαστε εκτεθειμένοι σε πιθανές αξιώσεις ευθύνης σε σχέση με ακίνητα που έχουν πωληθεί ή ακίνητα που πρόκειται να πωληθούν στο μέλλον»*. Επιπλέον, ενδέχεται να εκτεθούμε σε ουσιώδεις υποχρεώσεις που δεν αποκαλύφθηκαν ή δεν εντοπίστηκαν σε σχέση με τα ακίνητα και οι οποίες προέκυψαν ή συνέβησαν πριν από την ολοκλήρωση της απόκτησης των εν λόγω ακινήτων ή κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης/κατασκευής τους (π.χ. υποχρεώσεις τρίτων). Αν και συνήθως εξασφαλίζουμε συμβατική προστασία έναντι τέτοιων αξιώσεων και υποχρεώσεων από τον εργολάβο (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, υποχρεώσεων αποζημίωσης στο βαθμό που τυχόν δηλώσεις ή εγγυήσεις που δόθηκαν από τους εργολάβους αποδειχθούν δόλιες ή ανακριβείς, ασφάλιση εγγύησης, παρακράτηση κεφαλαίων έως ότου το έργο εγκριθεί από εμάς ή από κατάλληλο, αμερόληπτο τρίτο επιθεωρητή ή ρήτρες ανάκτησης σε περίπτωση που προκύψουν τέτοια ελαττώματα μετά την ολοκλήρωση), η εν λόγω συμβατική προστασία ενδέχεται να μην είναι εκτελεστή ή επαρκής. Τυχόν δικαιώματα αναγωγής που ενδέχεται να έχουμε έναντι των εργολάβων ενδέχεται να μην παρέχουν επαρκή προστασία λόγω της λήξης των περιόδων εγγύησης και των προθεσμιών παραγραφής, της έλλειψης αποδεικτικών στοιχείων ότι ο εργολάβος γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει το ελάττωμα, ή της αφερεγγυότητας του εργολάβου. Εάν οποιοσδήποτε από αυτούς τους κινδύνους υλοποιηθεί, θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και στην οικονομική μας κατάσταση.

***Τυχόν αποτυχίες ή παραλείψεις από τρίτους διαχειριστές ακινήτων ενδέχεται να οδηγήσουν σε βλάβη της φήμης μας και να μας εκθέσει σε νομικές ή ρυθμιστικές ενέργειες.***

Εκτός από την πρόσληψη και τη διατήρηση των δικών μας υπαλλήλων και εξοπλισμού, βασιζόμαστε σε τρίτες εταιρείες διαχείρισης ακινήτων για την καθημερινή διαχείριση και λειτουργία ορισμένων ακινήτων. Ως αποτέλεσμα, οι δραστηριότητές μας υπόκεινται σε μια σειρά κινδύνων, ορισμένοι από τους οποίους είναι εκτός του ελέγχου μας, συμπεριλαμβανομένων των εξής:

- η μη τήρηση από έναν διαχειριστή ακινήτων των όρων της συμφωνίας που έχει συνάψει μαζί μας

- διακοπή των δραστηριοτήτων ή αύξηση του κόστους σε περίπτωση που ένας διαχειριστής ακινήτων παύσει τη δραστηριότητά του λόγω αφερεγγυότητας ή άλλων απρόβλεπτων περιστάσεων
- η μη συμμόρφωση ενός διαχειριστή ακινήτων με τις ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις· και
- προκλήσεις που προκύπτουν από τη διαχείριση του εργατικού δυναμικού, εργατικές διαφορές ή άλλα ζητήματα που σχετίζονται με την απασχόληση και επηρεάζουν τον διαχειριστή ακινήτων.

Επιπλέον, ενδέχεται να αναλάβουμε ευθύνη έναντι τρίτων ως αποτέλεσμα των πράξεων ή παραλείψεων των διαχειριστών ακινήτων μας. Οποιαδήποτε αδυναμία των εταιρειών διαχείρισης ακινήτων να διατηρήσουν τα κατάλληλα επίπεδα εξυπηρέτησης και πρότυπα ποιότητας θα μπορούσε να οδηγήσει σε βλάβη της φήμης μας και να μας εκθέσει σε νομικές ή κανονιστικές ενέργειες, οι οποίες ενδέχεται να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στις δραστηριότητές μας, την οικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας. Η συνεχιζόμενη ή μη διορθωμένη αδυναμία των διαχειριστών ακινήτων να εκπληρώσουν τις βασικές υποχρεώσεις απόδοσής τους σύμφωνα με τους στόχους διαχείρισης ταμειακών διαθεσίμων, μίσθωσης και διαχείρισης μισθώσεων που έχουμε θέσει, ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την οικονομική μας απόδοση, οδηγώντας ενδεχομένως σε βλάβη της φήμης μας, διαταραχή των ταμειακών ροών, αύξηση των ποσοστών κενών, μείωση της απόδοσης των επενδύσεων και επιδείνωση της κατάστασης των ακινήτων που διαχειριζόμαστε.

***Δημόσια έργα ενδέχεται να εκτελεστούν σε άμεση γειτνίαση με τα ακίνητά μας, γεγονός που μπορεί να έχει αρνητική επίδραση στην αξία του σχετικού ακινήτου ή/και στην Πληρότητα των σχετικών ακινήτων.***

Η εγγύτητα των ακινήτων μας σε δημόσια έργα, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, κατασκευαστικών εργασιών σε αεροδρόμια, δρόμους, αυτοκινητόδρομους, σιδηροδρόμους, σιδηροδρομικούς σταθμούς ή/και κτίρια, ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στην αξία των ακινήτων ή/και στα ποσοστά πληρότητας και στα μισθωτικά επίπεδα των σχετικών ακινήτων. Η υλοποίηση οποιουδήποτε από αυτούς τους κινδύνους ενδέχεται να έχει ουσιωδώς δυσμενή επίδραση στις δραστηριότητες, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τις ταμειακές ροές και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.

***Εάν δεν διατηρήσουμε τα επίπεδα πληρότητας και τα ενοίκια, ενδέχεται να μην έχουμε επαρκή έσοδα για να καλύψουμε το σταθερό κόστος μας.***

Η κερδοφορία μας συνδέεται στενά με τα επίπεδα πληρότητας και τα ενοίκια των ακινήτων μας. Δεδομένου ότι τα έξοδα που σχετίζονται με το προσωπικό, την ηλεκτρική ενέργεια, τους φόρους ακινήτων και άλλους φόρους, τις υποδομές, τη συντήρηση και τα ακίνητα, τις εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό αποτελούν σημαντικό μέρος των λειτουργικών μας εξόδων, και τα έξοδα αυτά είναι κυρίως σταθερά, η ικανότητά μας να αυξήσουμε την κερδοφορία εξαρτάται από τη διατήρηση κατάλληλων επιπέδων πληρότητας και ενοικίων για την κάλυψη αυτών των εξόδων. Η ικανότητά μας να βελτιώσουμε ή να διατηρήσουμε τα επίπεδα πληρότητας και τις τιμές ενοικίασης εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από το γενικό οικονομικό περιβάλλον και τη ζήτηση για χρήση των ακινήτων μας από υφιστάμενους και δυνητικούς επιχειρηματικούς πελάτες στις αγορές όπου δραστηριοποιούμαστε, και ενδέχεται να έχουμε μόνο περιορισμένες επιλογές για τη μείωση του κόστους κατά τη διάρκεια περιόδων σημαντικής οικονομικής αστάθειας ή διακυμάνσεων στη ζήτηση.

Παρόλο που έχουμε διατηρήσει γενικά σταθερή μέση πληρότητα σε όλα τα ακίνητά μας, δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι θα είμαστε σε θέση να διατηρήσουμε ή να αυξήσουμε τα επίπεδα πληρότητας σε όλα τα ακίνητά μας στο μέλλον, ιδίως καθώς επεκτείνουμε το χαρτοφυλάκιό μας μέσω δραστηριοτήτων ανάπτυξης και εξαγοράς.

Ομοίως, ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να διατηρήσουμε ή να αυξήσουμε σταθερά αυτά τα επίπεδα στο μέλλον, εάν η ζήτηση για εμπορικά ακίνητα μειωθεί ή ο ανταγωνισμός αυξηθεί σημαντικά. Ενδέχεται επίσης να αντιμετωπίσουμε δυσκολίες στην αύξηση των ενοικίων λόγω κανονιστικών απαιτήσεων, συμπεριλαμβανομένων των αγορών όπου απαιτείται να παρέχουμε αιτιολογήσεις για μεμονωμένες αυξήσεις των ενοικίων πέραν της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής, γεγονός που θα μπορούσε να περιορίσει την ικανότητά μας να βελτιώσουμε τα λειτουργικά αποτελέσματα σε αυτές τις αγορές. Δεδομένου ότι η βάση κόστους μας είναι σχετικά σταθερή, εάν αντιμετωπίσουμε ακραία μείωση στα επίπεδα πληρότητας ή στα ενοίκια και τα έσοδα δεν επαρκούν πλέον για την κάλυψη των σταθερών εξόδων μας, ενδέχεται να υποχρεωθούμε να εκποιήσουμε ορισμένα ακίνητα ή να λάβουμε άλλα μέτρα για τη βελτίωση των λειτουργικών μας επιδόσεων.

***Η ασφάλιση των ακινήτων μας ενδέχεται να μην καλύπτει επαρκώς όλες τις ζημίες και τυχόν μη ασφαλισμένες ζημίες θα μπορούσαν να μας επηρεάσουν ουσιαστικά και αρνητικά.***

Τα ακίνητά μας ενδέχεται να υποστούν υλικές ζημιές ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, φυσικών καταστροφών (όπως σεισμοί, πυρκαγιές και πλημμύρες), ακραίων καιρικών φαινομένων (όπως ανεμοθύελλες, χαλάζι, καύσωνες και δασικές πυρκαγιές), κινήσεων του εδάφους (όπως καθιζήσεις και κατολισθήσεις), φαινομένων που σχετίζονται με το νερό (συμπεριλαμβανομένων των καταιγίδων, των πλημμυρών, της ρήξης σωληνώσεων και της διαρροής των συστημάτων καταιονισμού) και πράξεων βίας ή τρομοκρατίας (όπως εμπρησμών, πολιτικών αναταραχών ή τρομοκρατικών επιθέσεων), καθώς και τυχαίας ή κακόβουλης ζημίας, κλοπής και μηχανικής ή ηλεκτρικής βλάβης κρίσιμων συστημάτων των κτιρίων. Ο κίνδυνος σεισμικής δραστηριότητας στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλότερος από ό,τι σε ορισμένες άλλες περιοχές της Ευρώπης, γεγονός που θα μπορούσε να αυξήσει την πιθανότητα πρόκλησης ζημιάς στα ακίνητά μας. Τέτοια γεγονότα ενδέχεται να οδηγήσουν σε ζημίες σε ακίνητα, διακοπή της επιχειρηματικής δραστηριότητας και απώλεια εσόδων από ενοίκια, τα οποία ενδέχεται να μην καλύπτονται πλήρως από την ασφάλιση. Επιπλέον, οι εξελισσόμενοι κλιματικοί παράγοντες στην περιοχή της Μεσογείου, συμπεριλαμβανομένης της αύξησης των θερμοκρασιών, των μεταβαλλόμενων προτύπων βροχοπτώσεων και της ανόδου της στάθμης της θάλασσας, ενδέχεται να επιδεινώσουν τη συχνότητα και τη σοβαρότητα ορισμένων κινδύνων (όπως πυρκαγιές, ανεμοθύελλες και πλημμύρες), γεγονός που θα μπορούσε να αυξήσει περαιτέρω τη σοβαρότητα των ζημιών και τις ελλείψεις ασφάλισης.

Επιπλέον, η ασφαλιστική κάλυψη για ορισμένους κινδύνους (συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου πολέμου και σεισμού κατά τη διάρκεια τεχνικών εργασιών) ενδέχεται να είναι περιορισμένη ή μη διαθέσιμη, ή να διατίθεται μόνο με κόστος που είναι δυσανάλογο σε σχέση με τον υποκείμενο κίνδυνο. Ακόμη και όταν υπάρχει διαθέσιμη κάλυψη, οι συνθήκες της αγοράς ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντικά υψηλότερα ασφάλιστρα, υψηλότερα αφαιρετέα ποσά ή αυτοασφαλιστικές παρακρατήσεις, πιο περιορισμένους όρους και προϋποθέσεις, χαμηλότερα συνολικά όρια και αυστηρότερα υποόρια (για παράδειγμα, για πλημμύρες, σεισμούς, τρομοκρατία, ρύπανση/μόλυνση, μούχλα, διατάξεις ή νόμους, απομάκρυνση συντριμμιών, άρνηση πρόσβασης/αρμοδιότητα πολιτικών αρχών και διακοπή παροχής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας), αυξημένες απαιτήσεις συνασφάλισης και μακρύτερες περιόδους αναμονής για την κάλυψη. Αλλαγές στους οικοδομικούς κανονισμούς, στις κανονιστικές απαιτήσεις, στις περιβαλλοντικές συνθήκες ή σε άλλους παράγοντες ενδέχεται επίσης να οδηγήσουν σε ανεπαρκή ασφαλιστικά έσοδα για την πλήρη επισκευή ή αντικατάσταση των ζημιωμένων ακινήτων. Επιπλέον, η ασφαλιστική αγορά ενδέχεται, στο μέλλον, να μειώσει, να μην ανανεώσει ή να αποσύρει την κάλυψη για ορισμένους κινδύνους για τους οποίους είμαστε επί του παρόντος ασφαλισμένοι, είτε λόγω μείωσης της ικανότητας των ασφαλιστών ή των αντασφαλιστών, αλλαγών στις τιμές ή τους όρους αντασφάλισης, επιβολής ευρύτερων κυρώσεων ή εξαιρέσεων λόγω πολέμου, είτε λόγω επανεκτίμησης του κινδύνου σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές ή κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων. Εάν η κάλυψη μειωθεί ή καταστεί απαγορευτικά δαπανηρή, ενδέχεται να αποφασίσουμε να μην αγοράσουμε, ή να μην μπορέσουμε να αποκτήσουμε, ορισμένες καλύψεις, ή ενδέχεται να αποδεχθούμε υψηλότερα αφαιρετέα ποσά, αυξημένες αυτοασφαλιστικές παρακρατήσεις, χαμηλότερα όρια και ευρύτερες εξαιρέσεις, γεγονός που θα αυξήσει την έκθεσή μας σε μη ασφαλισμένες ή υποασφαλισμένες ζημίες. Ενδέχεται επίσης να παραμείνουμε υπεύθυνοι για τυχόν δάνεια ή άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που σχετίζονται με κατεστραμμένα ή καταστραμμένα ακίνητα και, εάν δεν διατηρήσουμε την ασφάλιση που απαιτείται από τον δανειστή ή αντιμετωπίσουμε ουσιώδεις εξαιρέσεις, υποόρια ή απαλλαγές, ενδέχεται να βρεθούμε σε κατάσταση αθέτησης υποχρεώσεων βάσει των χρηματοδοτικών συμφωνιών.

Το συνολικό ασφαλισμένο ποσό για τα ακίνητά μας ανέρχεται σε 532,4 εκατομμύρια ευρώ, καλύπτοντας το πλήρες κόστος επισκευής και, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανακατασκευής) των ασφαλισμένων κτιρίων. Ωστόσο, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η συνολική εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων μας ανερχόταν σε 822,6 εκατομμύρια ευρώ (η οποία, για την αποφυγή αμφιβολιών, περιλαμβάνει επίσης την αξία της υποκείμενης γης). Σε περίπτωση ολικής καταστροφής, η εύλογη αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να υπερβαίνει το ασφαλισμένο κόστος αντικατάστασής του, οπότε η διαφορά θα αναγνωριζόταν ως ζημία, μειώνοντας αναλογικά τα περιουσιακά μας στοιχεία. Οποιαδήποτε τέτοια σημαντική ζημία θα μπορούσε να έχει ουσιώδη αρνητική επίδραση στις δραστηριότητές μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας.

Διατηρούμε επίσης ασφαλιστική κάλυψη για απώλεια ενοικίου για περίοδο δώδεκα μηνών μετά από ασφαλισμένα συμβάντα, συμπεριλαμβανομένων πυρκαγιάς, έκρηξης, πρόσκρουσης αεροσκάφους, τρομοκρατίας, πλημμύρας και σεισμού. Ωστόσο, η κάλυψη απώλειας ενοικίου υπόκειται συνήθως σε περιόδους αναμονής (χρονικά αφαιρετέα ποσά) και υποόρια για ορισμένους κινδύνους και καλύψεις (όπως άρνηση πρόσβασης/αρχές και διακοπή παροχής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας), και η αποκατάσταση ή ανακατασκευή ενός ακινήτου μπορεί να διαρκέσει περισσότερο από την ασφαλισμένη περίοδο απώλειας ενοικίου λόγω αδειοδότησης, διαθεσιμότητας εργολάβων, περιορισμών στην

εφοδιαστική αλυσίδα, προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς ή αναβαθμίσεων των οικοδομικών κανονισμών, με αποτέλεσμα την μη ασφαλισμένη απώλεια εισοδήματος από ενοίκια. Ορισμένοι κίνδυνοι, συμπεριλαμβανομένων πανδημιών, πολέμου, γεγονότων ανωτέρας βίας και έμμεσων ή επακόλουθων ζημιών (όπως απώλεια κερδών), εξαιρούνται από τα ασφαλιστήρια συμβόλαιά μας. Επιπλέον, ο πληθωρισμός, οι αυξήσεις στο κόστος κατασκευής και η πιθανή υποασφάλιση ενδέχεται να οδηγήσουν σε μειώσεις των αποζημιώσεων ή σε ποινές συνασφάλισης, ενώ οι καθυστερήσεις στην εκκαθάριση των απαιτήσεων ή η ανάγκη καταβολής ασφαλίστρων επαναφοράς για την αποκατάσταση των ορίων του ασφαλιστηρίου συμβολαίου ενδέχεται να αυξήσουν περαιτέρω τις καθαρές ζημίες μας. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να υποστούμε μη ασφαλισμένες ζημίες, συμπεριλαμβανομένης της απώλειας επενδυμένου κεφαλαίου και μελλοντικών εσόδων, και ενδέχεται να υποχρεωθούμε να αναλάβουμε το κόστος αποκατάστασης ζημιών που προκλήθηκαν από μη ασφαλισμένους κινδύνους. Οποιεσδήποτε τέτοιες ζημίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς και αρνητικά τις δραστηριότητές μας, την οικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας, τις προοπτικές μας και την ικανότητά μας να διανέμουμε μερίσματα.

***Η αποχώρηση οποιουδήποτε από τα βασικά στελέχη μας θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιαστικά και αρνητικά.***

Η επιχειρηματική μας απόδοση και αποτελεσματικότητα εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την τεχνογνωσία, την εμπειρία και την κρίση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής και της ανώτερης διοίκησης. Η απώλεια των υπηρεσιών οποιουδήποτε από αυτά τα άτομα θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τις δραστηριότητές μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και τις προοπτικές μας. Η επίτευξη των επενδυτικών μας στόχων βασίζεται στη συμβολή, την εμπειρία και την τεχνογνωσία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής και των ανώτερων στελεχών μας, τα οποία διαθέτουν σημαντική εμπειρία στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητα. Ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να εντοπίσουμε ή να διορίσουμε κατάλληλα καταρτισμένους αντικαταστάτες εγκαίρως σε περίπτωση αποχώρησης οποιουδήποτε ανώτερου στελέχους. Επιπλέον, η αποχώρηση ενός ανώτερου στελέχους προς έναν ανταγωνιστή θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την ανταγωνιστική μας θέση, παρά το γεγονός ότι οι συμβάσεις εργασίας τους περιλαμβάνουν συνήθως ρήτρες μη ανταγωνισμού για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα μετά τη λήξη της σύμβασης. Η συνεχής επιτυχία μας εξαρτάται επίσης από την ικανότητά μας να προσελκύουμε και να διατηρούμε προσωπικό με υψηλά προσόντα. Οποιαδήποτε απώλεια βασικών στελεχών ή προσωπικού, είτε μέσω παραίτησης είτε μέσω καταγγελίας της σύμβασης εργασίας, σε συνδυασμό με την αδυναμία άμεσης αντικατάστασής τους με άτομα ισοδύναμης εμπειρίας και ικανότητας, θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στις επιχειρηματικές μας δραστηριότητες, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και τις προοπτικές μας.

***Είμαστε εκτεθειμένοι σε κινδύνους που σχετίζονται με κρίσεις δημόσιας υγείας, συμπεριλαμβανομένων πανδημιών ή επιδημιών.***

Είμαστε εκτεθειμένοι σε κινδύνους που σχετίζονται με κρίσεις δημόσιας υγείας και κυβερνητικά μέτρα που εφαρμόζονται για την πρόληψη της εξάπλωσης μολυσματικών ασθενειών, όπως η πανδημία COVID-19. Όπως αποδείχθηκε από την πανδημία COVID-19, οι πανδημίες, οι επιδημίες και άλλες καταστάσεις έκτακτης ανάγκης για τη δημόσια υγεία ενδέχεται να έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχείρησή μας, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση. Οι κίνδυνοι για την επιχείρησή μας που σχετίζονται με μελλοντικές επιδημίες ή άλλες κρίσεις δημόσιας υγείας μπορεί να περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- ένας ή περισσότεροι από τους μισθωτές μας ενδέχεται να αντιμετωπίσουν επιδείνωση της χρηματοοικονομικής τους κατάστασης, περιορισμούς ρευστότητας ή αφερεγγυότητα και να μην είναι σε θέση ή να μην επιθυμούν να καταβάλουν το μίσθωμα στο σύνολό του ή εγκαίρως, κάτι που θα μπορούσε να οφείλεται, μεταξύ άλλων παραγόντων, (i) στη μείωση των εσόδων που προκαλείται από τη μείωση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, τις διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα ή τις μεταβολές στη ζήτηση για γραφειακούς ή βιομηχανικούς χώρους, (ii) στην αύξηση του λειτουργικού κόστους και του κόστους συμμόρφωσης που συνδέεται με τα μέτρα δημόσιας υγείας, (iii) στη μείωση της πληρότητας, της αξιοποίησης του χώρου ή της παρουσίας του προσωπικού, (iv) αυξημένη εποπτεία ή μέτρα επιβολής από τις υγειονομικές, εργατικές ή διοικητικές αρχές· και (v) τη λήξη, την ανάκτηση ή την αποπληρωμή κυβερνητικών προγραμμάτων ενίσχυσης ή επιδοτήσεων που ήταν προηγουμένως διαθέσιμα στους μισθωτές·
- συνεχιζόμενη μείωση της ζήτησης για χώρους γραφείων, αλλαγές στις προτιμήσεις των μισθωτών (συμπεριλαμβανομένης της αυξημένης τηλεργασίας ή των υβριδικών ρυθμίσεων εργασίας) ή μεταβολές στα πρότυπα χρήσης των ακινήτων logistics και βιομηχανικών ακινήτων, που ενδέχεται να οδηγήσουν σε χαμηλότερη πληρότητα, συντομότερους όρους μίσθωσης, αυξημένη εναλλαγή μισθωτών, υψηλότερες παραχωρήσεις και πτωτική πίεση στις τιμές ενοικίασης·

- πλήρης ή μερική παύση λειτουργίας ή άλλοι λειτουργικοί περιορισμοί σε ένα ή περισσότερα από τα ακίνητά μας ως αποτέλεσμα κυβερνητικών διαταγών, ρυθμιστικών ενεργειών, μέτρων έκτακτης ανάγκης ή εθελοντικής παύσης λειτουργίας από τους μισθωτές, τα οποία ενδέχεται να μειώσουν τα έσοδα από ενοίκια, να καθυστερήσουν την έναρξη της καταβολής ενοικίων ή να αυξήσουν τα λειτουργικά έξοδα·
- η θέσπιση, παράταση ή επανεισαγωγή νόμων για την προστασία των ενοικιαστών, την αναβολή ενοικίων, την προσωρινή αναβολή εκδίωξης, τον έλεγχο ενοικίων ή άλλων έκτακτων μέτρων ανακούφισης ή κυβερνητικών μέτρων που αυξάνουν τις καθυστερήσεις πληρωμών, περιορίζουν την ικανότητά μας να επιβάλλουμε τους όρους μίσθωσης, να εισπράττουμε ενοίκια, να ανακτούμε την κατοχή του χώρου, να επαναδιαπραγματευόμαστε μισθώσεις ή να αναδιαρθρώνουμε τις υποχρεώσεις των ενοικιαστών με όρους ευνοϊκούς για εμάς·
- μείωση της πληρότητας και αύξηση των καθυστερήσεων ή των αθετήσεων υποχρεώσεων των μισθωτών, που ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τα έσοδά μας, τις ταμειακές ροές και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και να μειώσουν την προβλεψιμότητα των εσόδων μας από ενοίκια·
- αυξημένα κόστη, καθυστερήσεις ή κίνδυνοι εκτέλεσης που σχετίζονται με τη μίσθωση κενών χώρων, την εκ νέου μίσθωση ακινήτων ή την αναδιάρθρωση, την αναδιαμόρφωση ή την αλλαγή χρήσης υφιστάμενων ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων πρόσθετων κεφαλαιουχικών δαπανών, μακρύτερων περιόδων μίσθωσης, μειωμένων αποδόσεων επενδύσεων και απομειώσεων της αξίας των ακινήτων·
- αυξημένα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με βελτιώσεις στους τομείς της υγείας, της ασφάλειας, του καθαρισμού, της προστασίας, του εξαερισμού ή των συστημάτων των κτιρίων, καθώς και αυξημένα ασφαλιστικά κόστη ή μειωμένη διαθεσιμότητα ασφαλιστικής κάλυψης με εμπορικά λογικούς όρους·
- καθυστερήσεις, υπερβάσεις κόστους, έλλειψη εργατικού δυναμικού, διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα, προβλήματα με την έκδοση αδειών ή μειωμένη διαθεσιμότητα υλικών που επηρεάζουν τα έργα αναδιαμόρφωσης, επανατοποθέτησης, προαγοράς ή ανάπτυξης, τα οποία ενδέχεται να καθυστερήσουν την ολοκλήρωση, να αναβάλουν τη δημιουργία εσόδων ή να μειώσουν τις αναμενόμενες αποδόσεις·
- διαταραχές, καθυστερήσεις ή αυξημένα κόστη στο πλαίσιο συμφωνιών ανάπτυξης, κατασκευής ή αναδιαμόρφωσης που προκύπτουν από περιορισμούς στην υγεία και την ασφάλεια του εργατικού δυναμικού, περιορισμούς στην ικανότητα των εργολάβων, αφερεγγυότητα εργολάβων ή γεγονότα ανωτέρας βίας, τα οποία ενδέχεται να μας εκθέσουν σε διαφορές, αξιώσεις, αποζημιώσεις, επαναδιαπραγματεύσεις ή δικαιώματα καταγγελίας·
- δυσμενείς επιπτώσεις στις συμφωνίες εξαγοράς, ανάπτυξης ή προαγοράς μας, συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου μη ικανοποίησης των χρηματοδοτικών προϋποθέσεων, μη εκπλήρωσης των όρων ολοκλήρωσης, απώλειας προκαταβολών ή προπληρωμών, ή άσκησης δικαιωμάτων καταγγελίας, καθυστέρησης ή αναπροσαρμογής τιμών από τους αντισυμβαλλομένους
- αυξημένος κίνδυνος διαφορών ή επαναδιαπραγματεύσεων με πωλητές, εταίρους κοινοπραξιών, προγραμματιστές, εργολάβους ή άλλους αντισυμβαλλομένους σχετικά με το χρονοδιάγραμμα, την τιμολόγηση, το εύρος των εργασιών ή την κατανομή των δαπανών και των καθυστερήσεων που σχετίζονται με την πανδημία·
- αρνητικές επιπτώσεις στην αποτίμηση των ακινήτων μας, συμπεριλαμβανομένων αυξημένων συντελεστών κεφαλαιοποίησης, μειωμένων εκτιμώμενων αξιών ή χρεώσεων απομείωσης, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν την οικονομική μας κατάσταση, τα δημοσιευμένα αποτελέσματα και τη συμμόρφωση με τους όρους δανειακών συμβάσεων·
- περιορισμένη διαθεσιμότητα ή καθυστερήσεις στην εξασφάλιση χρηματοδότησης μέσω δανεισμού ή ιδίων κεφαλαίων με αποδεκτούς όρους, λόγω της μεταβλητότητας των κεφαλαιαγορών, της μειωμένης διάθεσης των δανειστών ή της αυξημένης αντίληψης κινδύνου, γεγονός που ενδέχεται να επιβραδύνει σημαντικά ή να εμποδίσει την υλοποίηση της αναπτυξιακής μας στρατηγικής·
- η αδυναμία μας να εξασφαλίσουμε δεσμευμένη ή αναμενόμενη χρηματοδότηση ανάπτυξης εντός των απαιτούμενων χρονικών πλαισίων, γεγονός που ενδέχεται να μας υποχρεώσει να αναβάλουμε, να επαναδιαπραγματευτούμε ή να εγκαταλείψουμε εξαγορές, πρωτοβουλίες αναδιαμόρφωσης, αναπτυξιακά έργα ή συναλλαγές προαγοράς·
- η μειωμένη ικανότητα να επιδιώξουμε ευκαιριακές ή στρατηγικές πρωτοβουλίες ανάπτυξης ως αποτέλεσμα

των απαιτήσεων διατήρησης ρευστότητας, των αυξημένων χρηματοοικονομικών εξόδων ή των πιο περιοριστικών όρων δανεισμού

- περιορισμοί στην ικανότητά μας να έχουμε πρόσβαση στις κεφαλαιαγορές ή σε άλλες πηγές χρηματοδότησης, οι οποίοι θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητά μας να χρηματοδοτούμε τις λειτουργίες, τις κεφαλαιουχικές δαπάνες, τις εξαγορές και τις δεσμεύσεις ανάπτυξης
- η αδυναμία μας να αναχρηματοδοτήσουμε ή να αποπληρώσουμε το υφιστάμενο χρέος κατά τη λήξη του, ή να διατηρήσουμε τη συμμόρφωση με τους χρηματοοικονομικούς και λειτουργικούς όρους των δανειακών μας συμβάσεων και άλλων χρεών, συμπεριλαμβανομένων των όρων που συνδέονται με τα επίπεδα πληρότητας, τους δείκτες κάλυψης του χρέους ή τις αποτιμήσεις ακινήτων· και
- προκλήσεις στη διατήρηση επαρκούς ρευστότητας και ταμειακών ροών για τη χρηματοδότηση λειτουργικών εξόδων, κεφαλαιουχικών δαπανών, εξυπηρέτησης χρέους και διανομών, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητά μας να πραγματοποιούμε διανομές μετρητών στους μετόχους σε ιστορικά επίπεδα ή καθόλου.

Ο βαθμός στον οποίο μελλοντικές κρίσεις υγείας ενδέχεται να επηρεάσουν την επιχείρησή μας, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας, τις ταμειακές ροές και την οικονομική μας κατάσταση εξαρτάται από πολλούς παράγοντες που είναι εξαιρετικά αβέβαιοι και δύσκολο να προβλεφθούν. Αυτοί οι παράγοντες περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τη διάρκεια και την εξάπλωση οποιασδήποτε επιδημίας, το χρονοδιάγραμμα, τη διανομή και την αποτελεσματικότητα των εμβολίων και άλλων θεραπειών, τις κυβερνητικές ενέργειες για την αντιμετώπιση της επιδημίας, καθώς και το πόσο γρήγορα και σε ποιο βαθμό μπορούν να επανέλθουν οι κανονικές συνθήκες λειτουργίας.

***Περιβαλλοντικοί παράγοντες όπως η ρύπανση του εδάφους, τα αρχαιολογικά ευρήματα και ο αμίαντος ενδέχεται να έχουν σημαντική επίδραση στον προϋπολογισμό, το χρονοδιάγραμμα, τη βιωσιμότητα και την εμπορευσιμότητα των περιουσιακών μας στοιχείων.***

Κατά τη διάρκεια της κατασκευής και της ανάπτυξης των ακινήτων μας, ενδέχεται να αντιμετωπίσουμε απρόβλεπτα περιβαλλοντικά ζητήματα, όπως η ανακάλυψη μολυσμένου εδάφους που δεν είχε εντοπιστεί από τα δείγματα εδάφους, τις αναλύσεις και τις έρευνες που διεξήχθησαν κατά τη φάση του σχεδιασμού, ή η ανακάλυψη αρχαιολογικών ευρημάτων ή η παρουσία υλικών που περιέχουν αμίαντο, οποιοδήποτε από τα οποία μπορεί να έχει σημαντική επίδραση στους προϋπολογισμούς και τα χρονοδιαγράμματα ανάπτυξης. Τέτοια ζητήματα ενδέχεται επίσης να οδηγήσουν σε παραβιάσεις περιβαλλοντικών νόμων και κανονισμών και, με τη σειρά τους, να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στη βιωσιμότητα ή την εμπορευσιμότητα της ανάπτυξης, ή να προκαλέσουν νομική ευθύνη σε σχέση με ένα περιουσιακό στοιχείο του χαρτοφυλακίου. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να υποχρεωθούμε να ξεκινήσουμε νέες διαδικασίες αδειοδότησης και να υποβληθούμε σε μακροχρόνιες νομικές και διοικητικές διαδικασίες. Οποιοδήποτε περιβαλλοντικό ή αρχαιολογικό ζήτημα μπορεί να αυξήσει σημαντικά το κόστος μιας ανάπτυξης ή/και να προκαλέσει καθυστερήσεις, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στην κερδοφορία της εν λόγω ανάπτυξης, καθώς και στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων και τις ταμειακές ροές μας.

***Αντιμετωπίζουμε πιθανή ευθύνη για έξοδα περιβαλλοντικού καθαρισμού και αποζημιώσεις για ρύπανση και περιβαλλοντική ζημία που σχετίζονται με τα ακίνητά μας.***

Επειδή κατέχουμε και εκμεταλλευόμαστε ακίνητη περιουσία, διάφοροι τοπικοί και περιφερειακοί νόμοι (συμπεριλαμβανομένων εκείνων της ΕΕ) ενδέχεται να μας επιβάλλουν ευθύνη για το κόστος απομάκρυνσης ή αποκατάστασης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών ή, γενικά, περιβαλλοντικής ζημίας που υπάρχει πάνω, μέσα ή απελευθερώνεται από την περιουσία μας. Οι νόμοι αυτοί ενδέχεται να επιβάλλουν ευθύνη ανεξάρτητα από το αν γνωρίζαμε ή προκαλέσαμε την παρουσία ή την απελευθέρωση τέτοιων ουσιών ή ζημίας.

Πριν από την απόκτηση, ανάπτυξη ή εκμετάλλευσή τους, ορισμένα από τα ακίνητά μας ενδέχεται να έχουν χρησιμοποιηθεί για εμπορικές και βιομηχανικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων δραστηριοτήτων που ρυθμίζονται από περιβαλλοντικούς νόμους. Λαμβάνουμε εκθέσεις περιβαλλοντικής αξιολόγησης για τα ακίνητα που αποκτούμε, αναπτύσσουμε και εκμεταλλευόμαστε, προκειμένου να αξιολογήσουμε την περιβαλλοντική τους κατάσταση και την πιθανή περιβαλλοντική ευθύνη που συνδέεται με αυτά. Αυτές οι εκτιμήσεις συνήθως περιλαμβάνουν έρευνα των περιβαλλοντικών συνθηκών στην ιδιοκτησία (συμπεριλαμβανομένης της δειγματοληψίας ή ανάλυσης εδάφους ή υπόγειων υδάτων), καθώς και εξέταση των διαθέσιμων πληροφοριών σχετικά με την τοποθεσία και των δημόσια διαθέσιμων δεδομένων σχετικά με τις συνθήκες σε άλλες τοποθεσίες στην περιοχή. Ωστόσο, οι περιβαλλοντικές εκτιμήσεις που έχουμε πραγματοποιήσει ενδέχεται να μην έχουν αποκαλύψει όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες, ή ενδέχεται να αποκτήσουμε ιδιοκτησίες που υπόκεινται σε περιβαλλοντικές ή

άλλες ευθύνες και χωρίς, ή με περιορισμένη μόνο, δυνατότητα προσφυγής όσον αφορά άγνωστες ευθύνες. Επιπλέον, αν και προσπαθούμε να διασφαλίσουμε ότι τα ζητήματα αυτά αντιμετωπίζονται κατάλληλα κατά την ανάπτυξη ενός ακινήτου, είναι πιθανό τα διορθωτικά μέτρα να αποδειχθούν στη συνέχεια ανεπαρκή, ή να διαπιστωθεί ότι οι προηγούμενοι ιδιοκτήτες δεν φέρουν ευθύνη ή, ακόμη και σε περιπτώσεις όπου διαπιστώνεται ότι φέρουν ευθύνη, να μην είναι σε θέση να μας αποζημιώσουν πλήρως για τις εν λόγω ευθύνες.

Είναι επίσης πιθανό οι περιβαλλοντικοί νόμοι ή οι κανονισμοί αδειοδότησης να αλλάξουν ή να ερμηνευθούν εκ νέου, με αποτέλεσμα η κατάσταση των ακινήτων μας να μην είναι πλέον αποδεκτή βάσει του νέου ή αναθεωρημένου νόμου. Η γενική ασφάλιση αστικής ευθύνης που διαθέτουμε καλύπτει ζημίες που προκύπτουν από ξαφνικά και τυχαία περιστατικά ρύπανσης, ενώ η πολιτική μας είναι να συγκεντρώνουμε τα έξοδα περιβαλλοντικής αξιολόγησης ή/και αποκατάστασης όταν είναι πιθανό ότι θα απαιτηθούν τέτοιες ενέργειες και τα σχετικά έξοδα μπορούν να εκτιμηθούν εύλογα. Ωστόσο, η παρουσία επικίνδυνων ουσιών ή περιβαλλοντικής ζημίας πάνω, μέσα ή που απελευθερώνεται από ένα ακίνητο, ή η αποτυχία να αποκατασταθεί κατάλληλα οποιαδήποτε προκύπτουσα μόλυνση, ή η αποτυχία να πληρούνται οι περιβαλλοντικές κανονιστικές απαιτήσεις μπορεί να επηρεάσει ουσιαστικά αρνητικά την ικανότητά μας να πουλήσουμε, να εκμισθώσουμε ή να εκμεταλλευτούμε το ακίνητο, ή να χρησιμοποιήσουμε το ακίνητο ως εγγύηση για δανεισμό, και μπορεί να μας οδηγήσει να επιβαρυνθούμε με σημαντικά έξοδα αποκατάστασης ή συμμόρφωσης.

Επιπλέον, εάν επικίνδυνες ουσίες ή περιβαλλοντική ζημία εντοπιστούν πάνω ή μέσα σε, ή απελευθερωθούν από ένα από τα ακίνητά μας, θα μπορούσαμε να επιβαρυνθούμε με σημαντικές υποχρεώσεις μέσω αξιώσεων για σωματικές βλάβες από ιδιώτες, αξιώσεων από ιδιοκτήτες γειτονικών ακινήτων για υλικές ζημίες ή αξιώσεων από κρατικούς φορείς. Είναι επίσης πιθανό οι μισθωτές μας να παραβιάσουν τις συμβάσεις μίσθωσης εισάγοντας επικίνδυνες ή τοξικές ουσίες ή προκαλώντας περιβαλλοντική ζημία στα ακίνητα που μας ανήκουν και να μας εκθέσουν σε ευθύνη βάσει της περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Το κόστος της υπεράσπισης αυτών των αξιώσεων, της διεξαγωγής περιβαλλοντικής αποκατάστασης, της επίλυσης ευθυνών που προκαλούνται από ενοικιαστές ή προς τρίτους ή της ανταπόκρισης σε μεταβαλλόμενες συνθήκες θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, την οικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.

***Οι αλλαγές στα λογιστικά πρότυπα, οι υποκειμενικές παραδοχές και οι εκτιμήσεις που χρησιμοποιεί η διοίκηση σε σχέση με σύνθετα λογιστικά ζητήματα θα μπορούσαν να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στις δραστηριότητές μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας.***

Τα ΔΠΧΑ, μαζί με τις σχετικές ερμηνείες, τις οδηγίες εφαρμογής και την κανονιστική πρακτική, διέπουν την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας μας. Τα ΔΠΧΑ καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα σύνθετων λογιστικών θεμάτων, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, της αναγνώρισης εσόδων, της λογιστικής μισθώσεων, των συμφωνιών πληρωμής με βάση μετοχές, των απομειώσεων περιουσιακών στοιχείων, της επιμέτρησης της εύλογης αξίας, των αναβαλλόμενων και τρεχόντων φόρων εισοδήματος, των χρηματοοικονομικών μέσων και παραγώγων, των επιχειρηματικών συνενώσεων, της αποτίμησης των μετοχικών μέσων που εκδίδονται για την εξόφληση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων ή σε σχέση με παρεχόμενες υπηρεσίες, καθώς και του προσδιορισμού της εύλογης αξίας και της ωφέλιμης ζωής των αποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων, των ενσώματων παγίων, των άυλων περιουσιακών στοιχείων και της υπεραξίας.

Η εφαρμογή των ΔΠΧΑ συνεπάγεται σημαντικές παραδοχές, εκτιμήσεις και κρίσεις, μεταξύ άλλων όσον αφορά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες, τις αξιολογήσεις απομείωσης, τους όρους μίσθωσης, τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα ποσοστά κεφαλαιοποίησης, τις υπολειμματικές αξίες, τη ωφέλιμη ζωή των περιουσιακών στοιχείων, καθώς και την αναγνώριση και επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων. Αυτές οι παραδοχές και εκτιμήσεις είναι εγγενώς αβέβαιες και ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Αλλαγές στα ΔΠΧΑ όσον αφορά την ερμηνεία ή την εφαρμογή τους από τους φορείς θέσπισης προτύπων, τις ρυθμιστικές αρχές ή αλλαγές στις παραδοχές, τις εκτιμήσεις ή τις κρίσεις της διοίκησης, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σημαντικές προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών μας, αλλαγές στο χρονοδιάγραμμα ή την αναγνώριση εσόδων και εξόδων, ή αλλαγές στα αναφερόμενα κέρδη ή τα ίδια κεφάλαια. Οποιεσδήποτε τέτοιες αλλαγές θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς και αρνητικά την αναφερόμενη χρηματοοικονομική μας θέση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας, τις ταμειακές ροές και την ικανότητά μας να πληρούμε τις χρηματοοικονομικές ή ρυθμιστικές απαιτήσεις που ισχύουν για εμάς.

***Βασιζόμαστε σε υποθέσεις, εκτιμήσεις και επιχειρηματικά δεδομένα για τον υπολογισμό των βασικών δεικτών απόδοσης και άλλων επιχειρηματικών δεικτών, και πραγματικές ή υποτιθέμενες ανακρίβειες σε αυτούς τους δείκτες ενδέχεται να βλάψουν τη φήμη μας και να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητές μας.***

Ορισμένοι από τους δείκτες απόδοσής μας, συμπεριλαμβανομένων των Εναλλακτικών Μέτρων Απόδοσης (όπως η Ακαθάριστη Αξία Ενεργητικού, το EBITDA, το Προσαρμοσμένο EBITDA, το Ετησιοποιημένο Εισόδημα, η Πληρότητα, ο Σταθμισμένος Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT), η Ακαθάριστη Απόδοση και η Απόδοση επί του Κόστους) και οι Βασικοί Δείκτες Απόδοσης, προέρχονται από εκτιμήσεις της διοίκησης, δεν αποτελούν μέρος των οικονομικών καταστάσεων ή των λογιστικών αρχείων μας και δεν έχουν ελεγχθεί ή εξεταστεί με άλλο τρόπο από λογιστές ή άλλους. Αυτά τα Εναλλακτικά Μέτρα Απόδοσης και οι Βασικοί Δείκτες Απόδοσης δεν έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ ή οποιαδήποτε άλλα λογιστικά πρότυπα.

***Υποβαλλόμαστε περιοδικά σε αξιώσεις, αγωγές, κυβερνητικές έρευνες και άλλες διαδικασίες που ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητές μας, την οικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.***

Ενδέχεται να υποβληθούμε σε αξιώσεις, αγωγές, διαιτητικές διαδικασίες, κυβερνητικές έρευνες και άλλες νομικές και κανονιστικές διαδικασίες στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής μας δραστηριότητας, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν εργασιακά θέματα, εμπορικές διαφορές, διαφορές σχετικά με ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσω αναγκαστικών πλειστηριασμών και άλλων συναφών διαδικασιών, τη συμμόρφωση με κανονιστικές απαιτήσεις, νόμους περί κινητών αξιών και άλλα θέματα, ενώ ενδέχεται να υποβληθούμε σε επιπλέον είδη αξιώσεων, αγωγών, κυβερνητικές έρευνες και νομικές ή κανονιστικές διαδικασίες καθώς η επιχείρησή μας αναπτύσσεται και καθώς αναπτύσσουμε νέες προσφορές, συμπεριλαμβανομένων διαδικασιών που σχετίζονται με τις εξαγορές μας, τις εκδόσεις τίτλων ή τις επιχειρηματικές πρακτικές μας. Για παράδειγμα, υπάρχουν εν εξελίξει νομικές διαδικασίες σχετικά με τον πρώην μισθωτή μας Seagull. Βλ. *«– Τα ακίνητα ενέχουν σημαντικούς κινδύνους αθέτησης υποχρεώσεων από τους μισθωτές και κενών θέσεων, ιδίως όσον αφορά βασικούς ή σημαντικούς μισθωτές που καταλαμβάνουν εξειδικευμένα ακίνητα».*

Τα αποτελέσματα οποιωνδήποτε τέτοιων αξιώσεων, αγωγών, διαδικασιών διαιτησίας, κυβερνητικών ερευνών ή άλλων νομικών ή κανονιστικών διαδικασιών δεν μπορούν να προβλεφθούν με βεβαιότητα. Οποιεσδήποτε αξιώσεις εναντίον μας ή έρευνες που μας αφορούν, είτε είναι βάσιμες είτε όχι, θα μπορούσαν να είναι χρονοβόρες, να οδηγήσουν σε σημαντικά έξοδα υπεράσπισης και συμμόρφωσης, να βλάψουν τη φήμη μας, να απαιτήσουν σημαντική προσοχή από τη διοίκηση και να αποσπάσουν σημαντικούς πόρους. Ο προσδιορισμός των αποθεματικών για τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις μας είναι μια πολύπλοκη και απαιτητική διαδικασία που απαιτεί σημαντική υποκειμενική κρίση και εικασίες. Είναι πιθανό η επίλυση μιας ή περισσότερων τέτοιων διαδικασιών να οδηγήσει σε σημαντικές αποζημιώσεις, έξοδα διακανονισμού, πρόστιμα και κυρώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την επιχείρησή μας, την οικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας. Αυτές οι διαδικασίες θα μπορούσαν επίσης να οδηγήσουν σε βλάβη της φήμης και της επωνυμίας μας, κυρώσεις, διαταγές συναίνεσης, ασφαλιστικά μέτρα ή άλλες διαταγές που απαιτούν αλλαγή στις επιχειρηματικές μας πρακτικές. Οποιαδήποτε από αυτές τις συνέπειες θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τις δραστηριότητές μας, την οικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας. Επιπλέον, υπό ορισμένες συνθήκες, έχουμε συμβατικές και άλλες νομικές υποχρεώσεις να αποζημιώνουμε και να αναλαμβάνουμε νομικά έξοδα για λογαριασμό των επιχειρηματικών και εμπορικών συνεργατών μας, καθώς και των τωρινών και πρώην διευθυντών, στελεχών και υπαλλήλων μας.

***Οι λειτουργικοί κίνδυνοι ενδέχεται να οδηγήσουν σε οικονομικές απώλειες ή βλάβη της φήμης μας.***

Οι λειτουργικοί κίνδυνοι, συμπεριλαμβανομένης της διακοπής της λειτουργίας των συστημάτων πληροφορικής, επικοινωνιών ή υπηρεσιών δεδομένων μας, θα μπορούσαν να διαταράξουν τις δραστηριότητές μας και να οδηγήσουν σε οικονομικές απώλειες ή βλάβη της φήμης μας. Βασιζόμαστε σε συστήματα χρηματοοικονομικής, λογιστικής, επικοινωνιών και επεξεργασίας δεδομένων. Εάν τα εν λόγω συστήματα δεν λειτουργούν σωστά, τεθούν εκτός λειτουργίας ή υποστούν παραβίαση, θα μπορούσαμε να υποστούμε οικονομικές απώλειες, διακοπή των δραστηριοτήτων μας, ευθύνη, ρυθμιστική παρέμβαση ή βλάβη της φήμης μας. Τα εν λόγω συστήματα πληροφορικής και επικοινωνιών είναι ευάλωτα σε ζημίες ή διακοπές λειτουργίας λόγω πυρκαγιάς, διακοπής ρεύματος, βλάβης των τηλεπικοινωνιών, δυσλειτουργιών του συστήματος, φυσικών καταστροφών όπως τυφώνες, σεισμοί και πλημμύρες, πράξεων πολέμου ή τρομοκρατίας, λαθών ή παραβάσεων των υπαλλήλων, ιών υπολογιστών, κυβερνοεπιθέσεων ή άλλων γεγονότων που είναι πέραν του ελέγχου μας. Η ασφάλιση και άλλα μέτρα προστασίας ενδέχεται να αποζημιώσουν μόνο εν μέρει την Εταιρεία για τις απώλειές της, εάν αποζημιώσουν. Βλ. *«—Η ασφάλιση των ακινήτων*

*μας ενδέχεται να μην καλύπτει επαρκώς όλες τις ζημίες και τυχόν μη ασφαλισμένες ζημίες θα μπορούσαν να μας επηρεάσουν ουσιωδώς και αρνητικά».*

Παρόλο που έχουμε εφαρμόσει σχέδια αποκατάστασης καταστροφών και συστήματα δημιουργίας αντιγράφων ασφαλείας για να μειώσουμε τον κίνδυνο οποιασδήποτε ουσιαστικής αρνητικής επίπτωσης, ο σχεδιασμός αποκατάστασης καταστροφών μας ενδέχεται να μην είναι επαρκής για τον μετριασμό της ζημίας και δεν μπορεί να καλύψει όλες τις πιθανές καταστάσεις, ενώ ένα καταστροφικό γεγονός που θα οδηγήσει στην καταστροφή ή τη διακοπή λειτουργίας οποιωνδήποτε δεδομένων ή κρίσιμων επιχειρηματικών ή πληροφοριακών συστημάτων θα μπορούσε να επηρεάσει σοβαρά την ικανότητά μας να διεξάγουμε τις επιχειρηματικές μας δραστηριότητες και, ως αποτέλεσμα, θα μπορούσε να έχει ουσιαστικά αρνητική επίδραση στη φήμη, τις δραστηριότητες, την οικονομική κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων και τις προοπτικές μας.

***Παραβιάσεις ασφαλείας και άλλες διακοπές θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τις πληροφορίες μας και να μας εκθέσουν σε ευθύνη, γεγονός που θα έβλαπτε την επιχείρησή μας και τη φήμη μας.***

Στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής μας δραστηριότητας, συλλέγουμε και ενδέχεται να αποθηκεύουμε εμπορικά ευαίσθητα δεδομένα, συμπεριλαμβανομένης της πνευματικής ιδιοκτησίας, των ιδιόκτητων επιχειρηματικών πληροφοριών μας και εκείνων των ενοικιαστών και των επιχειρηματικών μας συνεργατών, καθώς και προσωπικά αναγνωρίσιμες πληροφορίες των πελατών και των υπαλλήλων μας. Η ασφαλής επεξεργασία, συντήρηση και μετάδοση αυτών των πληροφοριών αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων και της επιχειρηματικής μας στρατηγικής. Παρά τα μέτρα ασφαλείας που λαμβάνουμε, συμπεριλαμβανομένων των πολιτικών για τη διαχείριση των πληροφοριών πελατών και των προγραμμάτων εκπαίδευσης των υπαλλήλων μας, η τεχνολογία πληροφοριών και η υποδομή μας ενδέχεται να είναι ευάλωτες σε επιθέσεις από χάκερ ή να παραβιαστούν λόγω σφάλματος, παράβασης ή άλλων διαταραχών εκ μέρους των υπαλλήλων. Οποιαδήποτε τέτοια παραβίαση θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο τα δίκτυά μας, και οι πληροφορίες που είναι αποθηκευμένες σε αυτά θα μπορούσαν να καταστούν προσβάσιμες, να δημοσιοποιηθούν, να χαθούν ή να κλαπούν. Οποιαδήποτε φαινομενική ή πραγματική αποτυχία στην προστασία των εμπιστευτικών δεδομένων μας ή οποιαδήποτε ουσιώδης μη συμμόρφωση με τη νομοθεσία περί προστασίας δεδομένων και ιδιωτικότητας ενδέχεται να βλάψει τη φήμη και την αξιοπιστία μας, να μειώσει την ικανότητά μας να προσελκύουμε και να διατηρούμε πελάτες, ή να οδηγήσει σε απώλεια εμπιστοσύνης στις υπηρεσίες μας. Επιπλέον, οποιαδήποτε πρόσβαση, αποκάλυψη ή άλλη απώλεια πληροφοριών θα μπορούσε να οδηγήσει σε νομικές αξιώσεις ή διαδικασίες, ευθύνη βάσει της νομοθεσίας περί προστασίας δεδομένων και ιδιωτικότητας, ρυθμιστικές κυρώσεις, διαταραχή των λειτουργιών μας και των υπηρεσιών που παρέχουμε στους πελάτες, ή πρόστιμα, τα οποία θα μπορούσαν να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, την οικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας.

***Η χρήση της τεχνητής νοημοσύνης ενέχει κινδύνους και προκλήσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη δραστηριότητα και τα λειτουργικά μας αποτελέσματα ή εκείνα των ενοικιαστών μας.***

Ενδέχεται να υιοθετήσουμε και να ενσωματώσουμε εργαλεία γενετικής τεχνητής νοημοσύνης και μηχανικής μάθησης (συλλογικά, «ΤΝ») στις δραστηριότητές μας για να βελτιώσουμε την αποδοτικότητα και να εξορθολογίσουμε τα υπάρχοντα συστήματα. Ωστόσο, η ανάπτυξη και η συντήρηση εργαλείων ΤΝ ενδέχεται να συνεπάγονται σημαντικούς κινδύνους. Αν και τα εργαλεία αυτά είναι πολλά υποσχόμενα όσον αφορά τη βελτιστοποίηση των διαδικασιών και την αύξηση της αποδοτικότητας, όπως συμβαίνει με πολλές τεχνολογικές καινοτομίες, ενέχουν επίσης εγγενείς κινδύνους. Αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την πιθανότητα ανακρίβειας, μεροληψίας, παραβίασης πνευματικής ιδιοκτησίας ή κατάχρησης, καθώς και ανησυχίες σχετικά με το απόρρητο των δεδομένων και την ασφάλεια στον κυβερνοχώρο. Οποιοσδήποτε από τους παραπάνω κινδύνους θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιαστικά και αρνητικά.

**Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις πηγές κεφαλαίου και το χρέος μας**

***Η μόχλευση και οι υποχρεώσεις εξυπηρέτησης του χρέους μας ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τις δραστηριότητές μας.***

Έχουμε ένα σημαντικό ποσό χρέους. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, είχαμε δάνεια ύψους περίπου 435,3 εκατομμυρίων ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του ομολογιακού δανείου της Eurobank συνολικού κεφαλαίου 95,0 εκατομμυρίων ευρώ, εκ των οποίων 48,8 εκατομμύρια ευρώ ήταν ανεξόφλητα, του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2023 συνολικού κεφαλαίου 250,0 εκατομμυρίων ευρώ, εκ των οποίων 237,8 εκατομμύρια ευρώ ήταν ανεξόφλητα, το Ομολογιακό Δάνειο Πειραιώς 2025 συνολικού κεφαλαίου 92,5 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων 91,9 εκατ. ευρώ ήταν ανεξόφλητα, το Ομολογιακό Δάνειο Excelsior συνολικού κεφαλαίου 24,0 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων 24,0 εκατ. ευρώ ήταν ανεξόφλητα, το Ομολογιακό Δάνειο Μίλητος 2023 συνολικού κεφαλαίου 9,0 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων 9,0 εκατ.

ευρώ ήταν ανεξόφλητα, και το δάνειο Ομολογιακό Δάνειο Μίλητος 2025 συνολικού κεφαλαίου 23,8 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων 23,8 εκατ. ευρώ ήταν ανεξόφλητα, τα οποία αντιπροσώπευαν το 50,27% του συνόλου των ενοποιημένων περιουσιακών μας στοιχείων. Σύμφωνα με τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., μπορούμε να δανειστούμε έως και το 75% του συνολικού ενοποιημένου ενεργητικού μας. Με την επιφύλαξη της συμμόρφωσης με τους περιορισμούς μόχλευσης του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις ρήτρες των δανειακών μας συμβάσεων, θα είμαστε σε θέση να αναλάβουμε σημαντικό πρόσθετο χρέος.

Τα υψηλά επίπεδα χρέους θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές συνέπειες, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά:

- να μας υποχρεώσουν να διαθέσουμε σημαντικό μέρος των ταμειακών ροών μας από λειτουργικές δραστηριότητες για την αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων του χρέους μας, μειώνοντας έτσι τις ταμειακές ροές που διατίθενται για τη χρηματοδότηση κεφαλαίου κίνησης, μερισμάτων, κεφαλαιουχικών δαπανών και εξαγορών, καθώς και για άλλους γενικούς εταιρικούς σκοπούς
- να μας υποχρεώσει να διατηρούμε συγκεκριμένους δείκτες κάλυψης χρέους και άλλους χρηματοοικονομικούς δείκτες σε καθορισμένα επίπεδα, μειώνοντας έτσι τη χρηματοοικονομική μας ευελιξία
- να περιορίσουν την ευελιξία μας στον προγραμματισμό ή στην αντίδραση σε αλλαγές στην επιχείρησή μας, στο ανταγωνιστικό περιβάλλον και στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιούμαστε
- αυξάνοντας την ευπάθειά μας σε γενικές οικονομικές ύφεσεις και συνθήκες του κλάδου και περιορίζοντας την ικανότητά μας να αντέξουμε την ανταγωνιστική πίεση·
- να μας εμποδίζει να εκμεταλλευόμαστε επιχειρηματικές ευκαιρίες ή να πραγματοποιούμε εξαγορές ή επενδύσεις·
- να μας θέτει σε μειονεκτική θέση έναντι ανταγωνιστών με χαμηλότερο δανεισμό·
- αυξάνοντας την έκθεσή μας σε τυχόν μελλοντικές αυξήσεις των επιτοκίων και των δεικτών αναφοράς·
- περιορίζοντας, σε συνδυασμό με τους χρηματοοικονομικούς και άλλους περιοριστικούς όρους των δανειακών μας υποχρεώσεων, τη δυνατότητά μας να δανειζόμαστε επιπλέον κεφάλαια με ευνοϊκούς όρους ή γενικά να δανειζόμαστε, προκειμένου να επεκτείνουμε τις δραστηριότητές μας ή να αντιμετωπίσουμε τα προβλήματα ρευστότητας·
- περιορίζουν τη δυνατότητά μας να αναχρηματοδοτήσουμε το σύνολο ή μέρος του χρέους μας κατά ή πριν από τη λήξη του, με τους ίδιους ή ευνοϊκότερους όρους ή καθόλου· και
- να μας υποχρεώσουν να εκποιήσουμε ένα ή περισσότερα από τα ακίνητά μας σε μη ευνοϊκές τιμές, προκειμένου να εξυπηρετήσουμε το χρέος μας ή να συγκεντρώσουμε κεφάλαια για την αποπληρωμή του εν λόγω χρέους κατά τη λήξη του.

Οποιαδήποτε από αυτές ή άλλες συνέπειες ή γεγονότα θα μπορούσαν να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στις δραστηριότητές μας, την οικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας.

Επιπλέον, οι υποχρεώσεις μας βάσει ορισμένων χρηματοδοτικών συμβάσεων μας εξασφαλίζονται μέσω εμπράγματων ασφαλειών, όπως υποθήκες και προσημείωση υποθηκών επί ακινήτων (συγκεκριμένα, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ακίνητα συνολικής αξίας GAV 821,5 εκατομμυρίων ευρώ ήταν επιβαρυμένα με υποθήκη ή Προσημείωση Υποθήκης σε σχέση με τις χρηματοδοτικές μας συμβάσεις). Βλ. *«Περιγραφή Ορισμένων Χρηματοδοτικών Συμβάσεων»*. Ως εκ τούτου, τα περιουσιακά μας στοιχεία είναι διαθέσιμα μόνο σε περιορισμένο βαθμό για την εξασφάλιση άλλου χρέους, γεγονός που με τη σειρά του θα μπορούσε να περιορίσει την ικανότητά μας να αντλήσουμε πρόσθετα κεφάλαια και να αναχρηματοδοτήσουμε την υφιστάμενη χρηματοδότηση.

Επιπλέον, όσον αφορά την άρση των υποθηκών που έχουν καταχωριστεί επί ορισμένων ακινήτων, μετά την πλήρη αποπληρωμή του αντίστοιχου ομολογιακού δανείου, έχουν συναφθεί οι σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις και έχουν υποβληθεί κανονικά οι ηλεκτρονικές αιτήσεις για την καταχώρισή τους στο Ελληνικό Κτηματολόγιο. Ωστόσο, η ολοκλήρωση της καταχώρισής τους στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία παραμένει σε εκκρεμότητα. Ως εκ τούτου, έως ότου ολοκληρωθεί η εν λόγω διαδικασία, οι προαναφερθείσες υποθήκες θα συνεχίσουν να εμφανίζονται ως υφιστάμενα βάρη στα αντίστοιχα κτηματολογικά φύλλα και ενδέχεται να επηρεάσουν την ευελιξία μας στην αναζήτηση πρόσθετης χρηματοδότησης. Παρά το τρέχον επίπεδο χρέους μας, ενδέχεται να είμαστε σε θέση να αναλάβουμε πρόσθετο χρέος στο μέλλον. Οι περιορισμοί στην ανάληψη πρόσθετου χρέους σύμφωνα με τους όρους των Δανείων του Ομίλου υπόκεινται σε μια σειρά σημαντικών προϋποθέσεων και εξαιρέσεων, και υπό ορισμένες

συνθήκες το ποσό του χρέους που θα μπορούσε να αναληφθεί σύμφωνα με τους εν λόγω περιορισμούς θα μπορούσε να είναι σημαντικό. Επιπλέον, οι όροι των Δανείων του Ομίλου μας επιτρέπουν να αναλάβουμε ορισμένες υποχρεώσεις που δεν συνιστούν χρέος σύμφωνα με τις εν λόγω συμφωνίες.

***Υπαγόμαστε σε περιοριστικούς όρους δανεισμού που ενδέχεται να περιορίσουν την ικανότητά μας να χρηματοδοτήσουμε τις μελλοντικές μας δραστηριότητες και τις κεφαλαιακές μας ανάγκες, καθώς και να επιδιώξουμε επιχειρηματικές ευκαιρίες και δραστηριότητες.***

Οι όροι των Δανείων του Ομίλου περιέχουν ρήτρες που μας επιβάλλουν σημαντικούς λειτουργικούς και χρηματοοικονομικούς περιορισμούς. Οι εν λόγω συμφωνίες περιορίζουν, μεταξύ άλλων, την ικανότητά μας:

- να αναλάβουμε ή να εγγυηθούμε πρόσθετο χρέος
- δημιουργούμε ή αναλαμβάνουμε ορισμένες εμπράγματες ασφάλειες (αρνητικό ενέχυρο)
- πραγματοποιούμε ορισμένες πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων ή άλλων διανομών, ή εξαγοράζουμε μετοχικό κεφάλαιο, σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων
- προπληρώσουμε δάνεια μειωμένης εξασφάλισης
- να πραγματοποιούμε ορισμένες επενδύσεις σε παράγωγα
- να πωλούμε, να εκμισθώνουμε ή να μεταβιβάζουμε ορισμένα περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των βεβαρυμένων ακινήτων και των μετοχών θυγατρικών με περιορισμούς·
- να προβαίνουμε σε ορισμένες συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες
- να προβαίνουμε σε εξαγορές, ενοποιήσεις ή συγχωνεύσεις με άλλες οντότητες· και
- να θίξουμε τα εμπράγματα δικαιώματα που έχουν παραχωρηθεί προς όφελος των ομολογιούχων.

Όλοι αυτοί οι περιορισμοί υπόκεινται σε σημαντικές εξαιρέσεις και προϋποθέσεις. Οι ρήτρες στις οποίες υπόκειμαστε ενδέχεται να περιορίσουν την ικανότητά μας να χρηματοδοτήσουμε τις μελλοντικές μας δραστηριότητες και τις κεφαλαιακές μας ανάγκες, καθώς και την ικανότητά μας να επιδιώξουμε επιχειρηματικές ευκαιρίες και δραστηριότητες που ενδέχεται να είναι προς το συμφέρον μας. *«Περιγραφή Ορισμένων Χρηματοδοτικών Συμβάσεων».*

Επιπλέον, εάν δεν είμαστε σε θέση να αποπληρώσουμε τα εν λόγω ποσά, οι πιστωτές μας θα μπορούσαν να προχωρήσουν στην επιβολή των δικαιωμάτων εξασφάλισής τους έναντι τυχόν εμπράγματων δικαιωμάτων που τους έχουν χορηγηθεί για την εξασφάλιση της αποπληρωμής των εν λόγω ποσών. Βλ. *«Περιγραφή Ορισμένων Χρηματοδοτικών Συμβάσεων».*

***Χρειαζόμαστε σημαντικό ποσό μετρητών για την εξυπηρέτηση του χρέους μας και τη διατήρηση των δραστηριοτήτων μας, το οποίο ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να δημιουργήσουμε ή να συγκεντρώσουμε. Η ικανότητά μας να δημιουργήσουμε επαρκή μετρητά εξαρτάται από πολλούς παράγοντες που εκφεύγουν του ελέγχου μας.***

Η ικανότητά μας να πραγματοποιούμε πληρωμές και να αναχρηματοδοτούμε το χρέος μας, συμπεριλαμβανομένων των Δανείων του Ομίλου, καθώς και να χρηματοδοτούμε το κεφάλαιο κίνησης και τις κεφαλαιουχικές δαπάνες, θα εξαρτηθεί από τις μελλοντικές επιχειρηματικές επιδόσεις μας και την ικανότητά μας να δημιουργήσουμε επαρκή ταμειακά διαθέσιμα. Αυτό εξαρτάται, σε κάποιο βαθμό, από την επιτυχία της επιχειρηματικής μας στρατηγικής και από γενικούς οικονομικούς, χρηματοοικονομικούς, ανταγωνιστικούς, αγοραίους, νομοθετικούς, νομικούς, ρυθμιστικούς και άλλους παράγοντες, καθώς και από άλλους παράγοντες που αναφέρονται στους παρόντες «*Παράγοντες* Κινδύνου», πολλοί από τους οποίους είναι πέραν του ελέγχου μας.

Δεν μπορούμε να σας διαβεβαιώσουμε ότι η επιχείρησή μας θα δημιουργήσει επαρκείς ταμειακές ροές από τις δραστηριότητές της, ότι θα επιτύχουμε την αύξηση των εσόδων και τις λειτουργικές βελτιώσεις που προβλέπουμε ή ότι θα έχουμε στη διάθεσή μας μελλοντική χρηματοδότηση μέσω δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων σε ποσό επαρκές ώστε να μας επιτρέψει να εξοφλήσουμε τα χρέη μας κατά τη λήξη τους ή να χρηματοδοτήσουμε τις άλλες ανάγκες ρευστότητάς μας.

Εάν οι μελλοντικές ταμειακές ροές μας από λειτουργικές δραστηριότητες και άλλοι κεφαλαιακοί πόροι (συμπεριλαμβανομένης της μη αναληφθείσας δέσμευσης ύψους 46,2 εκατ. ευρώ στο πλαίσιο του ομολογιακού

δανείου της Eurobank) δεν επαρκούν για την αποπληρωμή των υποχρεώσεών μας κατά τη λήξη τους ή για τη χρηματοδότηση των αναγκών μας σε ρευστότητα, ενδέχεται να αναγκαστούμε:

- μειώσουμε ή καθυστερήσουμε τις επιχειρηματικές μας δραστηριότητες και τις κεφαλαιουχικές δαπάνες μας·
- να πουλήσουμε περιουσιακά στοιχεία·
- να εξασφαλίσουμε πρόσθετο δανειακό ή μετοχικό κεφάλαιο· ή
- αναδιαρθρώσουμε ή αναχρηματοδοτήσουμε το σύνολο ή μέρος του χρέους μας κατά ή πριν από τη λήξη του.

Επιπλέον, εάν δεν καταφέρουμε να αποπληρώσουμε τις εκκρεμείς δανειακές μας υποχρεώσεις, οι δανειστές μας ενδέχεται επίσης να κινήσουν διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης εναντίον μας, οι οποίες μπορεί να οδηγήσουν σε κατασχέσεις και δημοπρασίες των αντίστοιχων βεβαρυμένων ακινήτων μας.

Ο τύπος, ο χρόνος και οι όροι οποιασδήποτε μελλοντικής χρηματοδότησης θα εξαρτηθούν από τις ταμειακές μας ανάγκες και τις επικρατούσες συνθήκες στις χρηματοπιστωτικές αγορές. Δεν μπορούμε να σας διαβεβαιώσουμε ότι θα είμαστε σε θέση να υλοποιήσουμε οποιαδήποτε από αυτές τις εναλλακτικές λύσεις εγκαίρως ή με ικανοποιητικούς όρους, αν αυτό είναι δυνατό. Επιπλέον, οι όροι των Δανείων του Ομίλου και οποιουδήποτε μελλοντικού χρέους ενδέχεται να περιορίσουν την ικανότητά μας να προχωρήσουμε σε οποιοδήποτε από αυτά τα μέτρα.

Οποιαδήποτε αδυναμία έγκαιρης εξόφλησης των υποχρεώσεών μας θα οδηγήσει πιθανώς σε υποβάθμιση της προοπτικής πιστοληπτικής μας ικανότητας, γεγονός που θα μπορούσε επίσης να βλάψει την ικανότητά μας να αναλάβουμε επιπλέον χρέος και θα επηρεάσει την αγοραία αξία των Κοινών Μετοχών. Οποιαδήποτε αναχρηματοδότηση του χρέους μας θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί με υψηλότερα επιτόκια και ενδέχεται να απαιτήσει από εμάς τη συμμόρφωση με πιο επαχθείς ρήτρες, οι οποίες θα μπορούσαν να περιορίσουν περαιτέρω τις δραστηριότητές μας, τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας ή την οικονομική μας κατάσταση. Δεν υπάρχει καμία εγγύηση ότι τα περιουσιακά στοιχεία που ενδέχεται να υποχρεωθούμε να εκποιήσουμε θα μπορούν να πωληθούν ή ότι, σε περίπτωση πώλησης, ο χρόνος της πώλησης και το ποσό των εσόδων που θα προκύψει από αυτήν θα είναι έγκαιρα ή επαρκή.

***Οι συνθήκες της αγοράς ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητά μας να αναχρηματοδοτήσουμε το υφιστάμενο χρέος με αποδεκτούς όρους ή καθόλου, γεγονός που θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιωδώς και αρνητικά.***

Χρησιμοποιούμε εξωτερική χρηματοδότηση για την αναχρηματοδότηση του χρέους κατά τη λήξη του και για τη μερική χρηματοδότηση των εξαγορών μας. Οι πιστωτικές αγορές ενδέχεται να αντιμετωπίσουν σημαντική μεταβλητότητα των τιμών, μετατόπιση και διαταραχές ρευστότητας, συμπεριλαμβανομένης της πτώχευσης, της αφερεγγυότητας ή της αναδιάρθρωσης ορισμένων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να αναχρηματοδοτήσουμε πλήρως το χρέος που λήγει με νέο χρέος, κάτι που θα μπορούσε να μας επηρεάσει ουσιαστικά και αρνητικά.

Το μεγαλύτερο μέρος των υφιστάμενων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεών μας θα λήξει κατά τα οικονομικά έτη 2030 έως 2032. Βλ. *«Περιγραφή Ορισμένων Χρηματοδοτικών Συμβάσεων»*. Εάν οι συνθήκες της αγοράς ή οι οικονομικές συνθήκες δεν είναι ευνοϊκές για εμάς κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, ενδέχεται να αναγκαστούμε να αναχρηματοδοτήσουμε με σημαντικά λιγότερο ελκυστικούς όρους ή να μην είμαστε σε θέση να συνάψουμε έγκαιρα νέα χρηματοδοτική σύμβαση. Εάν δεν καταφέρουμε να εξασφαλίσουμε έγκαιρα πρόσθετη χρηματοδότηση και να αναχρηματοδοτήσουμε την υφιστάμενη χρηματοδότηση ή εάν αυτό είναι δυνατό μόνο με δυσμενείς όρους, αυτό θα μπορούσε να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στις δραστηριότητές μας, στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.

Επιπλέον, εάν τα ισχύοντα επιτόκια ή άλλοι παράγοντες κατά τη στιγμή της αναχρηματοδότησης οδηγήσουν σε υψηλότερα επιτόκια κατά την αναχρηματοδότηση, τότε τα έξοδα τόκων που σχετίζονται με το αναχρηματοδοτημένο χρέος θα αυξηθούν. Τα υψηλότερα επιτόκια για το νέο χρέος που θα αναλάβουμε ενδέχεται επίσης να μας επηρεάσουν αρνητικά. Εάν τα επιτόκια αυξηθούν, το κόστος τόκων και το συνολικό κόστος του κεφαλαίου μας θα αυξηθεί, κάτι που θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς και αρνητικά εμάς και την ικανότητά μας να πραγματοποιούμε διανομές στους μετόχους μας.

***Αντιμετωπίζουμε ορισμένους κινδύνους που σχετίζονται με τις διακυμάνσεις των επιτοκίων.***

Τα επιτόκια των περισσότερων υφιστάμενων δανείων μας είναι, και τα επιτόκια των μελλοντικών δανείων μας αναμένεται να είναι, κυμαινόμενα επιτόκια με βάση το EURIBOR (συμπεριλαμβανομένων τυχόν αναλήψεων στο

πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου της Eurobank). Ως αποτέλεσμα, μια αύξηση των επιτοκίων θα μπορούσε να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματά μας. Οι διακυμάνσεις των επιτοκίων επηρεάζουν την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σταθερού επιτοκίου, καθώς και τις μελλοντικές ταμειακές ροές από περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις κυμαινόμενου επιτοκίου. Τα επιτόκια επηρεάζονται από πολλούς παράγοντες που εκφεύγουν του ελέγχου μας, συμπεριλαμβανομένων των πολιτικών της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και των διεθνών και εγχώριων οικονομικών και πολιτικών συνθηκών. Το επίπεδο των επιτοκίων μπορεί να διακυμαίνεται λόγω, μεταξύ άλλων, πληθωριστικών πιέσεων, διαταραχών στις χρηματοπιστωτικές αγορές ή της διαθεσιμότητας τραπεζικού πιστωτικού κεφαλαίου. Οι διακυμάνσεις των επιτοκίων θα μπορούσαν, συνεπώς, να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στις δραστηριότητές μας, τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση και τις προοπτικές μας. Επιπλέον, οι διακυμάνσεις των επιτοκίων μπορούν να έχουν αρνητική επίδραση στο χρηματοοικονομικό μας κόστος και στις πωλήσεις μας. Βλ. *«—Κίνδυνοι που σχετίζονται με την Επιχειρηματική Δραστηριότητά μας και τον Κλάδο—Είμαστε εκτεθειμένοι σε μακροοικονομικούς και γεωπολιτικούς κινδύνους στην Ελλάδα, την ΕΕ και παγκοσμίως*».

Τα Δάνεια του Ομίλου φέρουν επιτόκια κυμαινόμενα που ενδέχεται να αυξηθούν σημαντικά, αυξάνοντας το χρηματοοικονομικό μας κόστος και μειώνοντας τις ταμειακές μας ροές. Βλ. *«Περιγραφή Ορισμένων Χρηματοδοτικών Συμβάσεων»*. Οι διακυμάνσεις του EURIBOR ή η εμφάνιση ενός γεγονότος διαταραχής της αγοράς, καθώς και η περίπτωση κατά την οποία η χρήση του EURIBOR ως επιτοκίου αναφοράς παύσει στο μέλλον, ενδέχεται να αυξήσουν το συνολικό επιτοκιακό μας βάρος και να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στην ικανότητά μας να εξυπηρετούμε τις δανειακές μας υποχρεώσεις. Στο βαθμό που το EURIBOR αυξηθεί σημαντικά και η έκθεσή μας δεν είναι αντισταθμισμένη, ή εφαρμοστεί ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς υψηλότερο από το EURIBOR, τα έξοδα τόκων μας θα αυξηθούν αναλόγως, μειώνοντας έτσι τις ταμειακές ροές μας, γεγονός που μπορεί να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στις δραστηριότητές μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και την ικανότητά μας να πραγματοποιούμε διανομές. Προκειμένου να μετριάσουμε εν μέρει αυτόν τον κίνδυνο, την 1η Απριλίου 2026 συνάψαμε μια σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων σε σχέση με το Ομολογιακό Δάνειο Πειραιώς 2023, καθορίζοντας ουσιαστικά το 3μηνο EURIBOR στο 2,71% έως τον Ιούνιο του 2029.

**Κίνδυνοι που σχετίζονται με το Ρυθμιστικό Πλαίσιο**

***Υπαγόμαστε σε πολύπλοκη νομοθεσία, συμπεριλαμβανομένων συγκεκριμένων νομοθετικών και κανονιστικών διατάξεων που ισχύουν για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, και εποπτευόμαστε από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές.***

Υπαγόμαστε σε ένα σύνθετο και εξελισσόμενο νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, συμπεριλαμβανομένων συγκεκριμένων νομοθετικών και κανονιστικών διατάξεων που ισχύουν για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΔΟΕΕ), και εποπτευόμαστε από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές. Οποιαδήποτε μη συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, ή με τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις αυτού, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τη δραστηριότητά μας, τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση και τις προοπτικές μας.

Είμαστε υποχρεωμένοι να συμμορφωνόμαστε με τους ελληνικούς και ευρωπαϊκούς νόμους και κανονισμούς που ισχύουν για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, ενώ ορισμένες από τις επενδυτικές μας δραστηριότητες, όπως προβλέπεται στο άρθρο 46 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., υπόκεινται σε πιο συγκεκριμένες ρυθμιστικές διατάξεις. Ειδικότερα, πρέπει να συμμορφωνόμαστε με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π. και από τον Νόμο 4209/2013, αμφότεροι όπως ισχύουν, καθώς επί του παρόντος διαθέτουμε επίσης άδεια λειτουργίας ως εσωτερικά διαχειριζόμενος οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων. Οι εν λόγω κανονιστικές απαιτήσεις αφορούν, μεταξύ άλλων, τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, τους κανόνες αποτίμησης, την ασφαλιστική κάλυψη, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική δομή, τη διαχείριση κινδύνων, τα όρια δανεισμού, τα όρια κεφαλαιουχικών δαπανών, τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, τη συμμόρφωση με τους κανονισμούς, τον εσωτερικό έλεγχο και τις πολιτικές αμοιβών.

Σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο, η αρμόδια εποπτική αρχή, ήτοι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, διαθέτει ευρεία διακριτική ευχέρεια να επανεξετάζει συνεχώς τις δραστηριότητές μας και μπορεί να απαιτήσει την εφαρμογή εποπτικών ή διορθωτικών μέτρων, τα οποία ενδέχεται να οδηγήσουν σε πρόσθετο κόστος συμμόρφωσης. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται επίσης να υποβάλλουν περιοδικές στατιστικές εκθέσεις σχετικά με τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τους στην Τράπεζα της Ελλάδος, και η μη συμμόρφωση μπορεί να οδηγήσει σε διοικητικές κυρώσεις, όπως πρόστιμα. Υφιστάμενες ή μελλοντικές νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις ενδέχεται να περιορίσουν τις δραστηριότητές μας ή την επενδυτική μας ευελιξία και να επηρεάσουν αρνητικά τη λήψη επιχειρησιακών αποφάσεων.

Οποιοιδήποτε τέτοιοι περιορισμοί ενδέχεται να έχουν ουσιώδη αρνητική επίδραση στα λειτουργικά μας αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση.

Μελλοντικές τροποποιήσεις ή η θέσπιση νέων κανονιστικών διατάξεων ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά, μεταξύ άλλων, το κόστος διακράτησης, την αξία των περιουσιακών στοιχείων και τα έσοδά μας, και ενδέχεται να περιορίσουν τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται ή διαχειρίζονται τα περιουσιακά μας στοιχεία. Η συμμόρφωση με νέους ή τροποποιημένους κανονισμούς ενδέχεται επίσης να οδηγήσει σε αυξημένο κόστος και μειωμένη κερδοφορία. Δεν μπορούμε να προβλέψουμε εάν, πότε ή σε ποιο βαθμό το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο ενδέχεται να τροποποιηθεί ή να αντικατασταθεί, ούτε τον πιθανό αντίκτυπο τέτοιων αλλαγών στις δραστηριότητές μας.

Επιπλέον, τυχόν μελλοντικές παραβάσεις συμμόρφωσης ενδέχεται να οδηγήσουν σε ρυθμιστική παρέμβαση, συμπεριλαμβανομένης της επιβολής διοικητικών κυρώσεων, προστίμων, διορθωτικών μέτρων ή, σε ακραίες περιπτώσεις, της αναστολής ή ανάκλησης των αδειών λειτουργίας. Ειδικότερα, η μη συμμόρφωση με συγκεκριμένες απαιτήσεις του Α.Ε.Ε.Α.Π. (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, επενδυτικών περιορισμών, πηγών εισοδήματος, υποχρεωτικών διανομών κερδών ή μεταβατικών υποχρεώσεων βάσει του νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.) θα μπορούσε να οδηγήσει στην απώλεια της άδειας Α.Ε.Ε.Α.Π. μας και, κατά συνέπεια, στην απώλεια του σχετικού προνομιακού φορολογικού καθεστώτος.

Παρότι επιδιώκουμε να διατηρούμε ισχυρές διαδικασίες συμμόρφωσης, οι αλλαγές στη νομοθεσία, οι εξελισσόμενες ερμηνείες ή οι ελλείψεις στα συστήματα συμμόρφωσης ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητές μας, τα λειτουργικά μας αποτελέσματα και την οικονομική μας κατάσταση. Οποιοδήποτε από τα ανωτέρω ενδέχεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στις δραστηριότητές μας, τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας, την οικονομική μας κατάσταση και τις προοπτικές μας.

***Οποιαδήποτε αλλαγή στη φορολογική νομοθεσία ή/και στις θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ειδικά εάν εφαρμοστεί αναδρομικά, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά το υφιστάμενο επιχειρηματικό μας μοντέλο***

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επωφελούνται από ένα ευνοϊκό φορολογικό πλαίσιο που διαφέρει σημαντικά από το φορολογικό καθεστώς που θα ίσχυε για τις συνήθεις εταιρείες. Ως Α.Ε.Ε.Α.Π., απαλλασσόμαστε από τον φόρο εισοδήματος εταιρειών και υπόκειμαστε αντ' αυτού σε ειδικό φόρο που υπολογίζεται επί της μέσης αξίας των επενδύσεών μας και των ταμειακών διαθεσίμων μας, αποτιμώμενων σε τρέχουσες αγοραίες αξίες, όπως αποτυπώνονται στην κατάσταση επενδύσεων που δημοσιεύουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. σε εξαμηνιαία βάση, με σταθερό φορολογικό συντελεστή ίσο με το 10% του ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας συν μία ποσοστιαία μονάδα, με τον φόρο να καταβάλλεται εξαμηνιαία. Σε περίπτωση οποιασδήποτε προσαρμογής του Επιτοκίου Αναφοράς, η αναθεωρημένη βάση για τον υπολογισμό του φόρου τίθεται σε ισχύ από την πρώτη ημέρα του μήνα που ακολουθεί αμέσως τον μήνα κατά τον οποίο πραγματοποιείται η εν λόγω προσαρμογή.

Ο ειδικός αυτός φόρος εφαρμόζεται αντί των φόρων εισοδήματος και κεφαλαίου σε επίπεδο Εταιρείας, και τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία. Ως αποτέλεσμα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν υπόκεινται στον ελληνικό φόρο εισοδήματος εταιρειών ή στον φόρο κεφαλαιουχικών κερδών από την πώληση ακινήτων. Επιπλέον, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται γενικά από τους ελληνικούς φόρους μεταβίβασης που συνήθως ισχύουν για ορισμένες συναλλαγές ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της απόκτησης ακινήτων, όπως ο *Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας* και ο *Ειδικός Φόρος Ακινήτων* που επιβάλλονται βάσει του Νόμου 5219/2025 (ο οποίος αντικατέστησε τις σχετικές διατάξεις του Νόμου 3091/2002). Ωστόσο, οι μεταβιβάσεις ή οι εκποιήσεις ακινήτων από μια Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται στον συνήθη φόρο μεταβίβασης ακινήτων (ο οποίος βαρύνει τον αγοραστή). Ορισμένες συμφωνίες ενδέχεται επίσης να υπόκεινται σε ψηφιακό τέλος επί των συναλλαγών ή σε δημοτικές εισφορές.

Η διαθεσιμότητα αυτών των φορολογικών πλεονεκτημάτων εξαρτάται από τη διατήρηση του καθεστώτος Α.Ε.Ε.Α.Π. που μας παρέχει η ισχύουσα ελληνική νομοθεσία. Σε περίπτωση που χάσουμε το καθεστώς Α.Ε.Ε.Α.Π., είτε λόγω αλλαγών στο νομικό ή κανονιστικό πλαίσιο, είτε λόγω μη τήρησης των νόμιμων απαιτήσεων για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., είτε λόγω ανάκλησης της άδειας λειτουργίας μας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, είτε για οποιονδήποτε άλλο λόγο, ενδέχεται να υπαχθούμε στο γενικό καθεστώς φορολογίας εταιρειών, το οποίο θα μπορούσε να έχει τις ακόλουθες συνέπειες:

- ενδέχεται να να είμαστε υπόχρεοι για φόρο εισοδήματος εταιρειών επί των κερδών μας με τους ισχύοντες νόμιμους συντελεστές, οι οποίοι πιθανότατα θα είναι σημαντικά υψηλότεροι από το τρέχον ειδικό φορολογικό καθεστώς των Α.Ε.Ε.Α.Π.

- τα κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση ακινήτων και άλλων περιουσιακών στοιχείων θα μπορούσαν να υπόκεινται σε όλους τους ισχύοντες ελληνικούς φόρους·
- τα μερίσματα που καταβάλλουμε στους μετόχους ενδέχεται να υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου· και
- για ορισμένες συναλλαγές, συμπεριλαμβανομένης της απόκτησης ακινήτων, ενδέχεται να υπόκεινται σε όλους τους ισχύοντες ελληνικούς φόρους και στον ψηφιακό φόρο επί των συναλλαγών, ή σε άλλες επιβαρύνσεις από τις οποίες οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται επί του παρόντος.

Η απώλεια αυτών των φορολογικών πλεονεκτημάτων θα μπορούσε να αυξήσει σημαντικά τη συνολική φορολογική μας επιβάρυνση και να επηρεάσει αρνητικά τις ταμειακές ροές και τα λειτουργικά μας αποτελέσματα, γεγονός που με τη σειρά του θα μπορούσε να μειώσει τα κέρδη που διατίθενται προς διανομή στους μετόχους και να επηρεάσει αρνητικά την αγοραία τιμή των μετοχών μας. Επιπλέον, εάν δεν μπορούμε να επωφεληθούμε από το ειδικό φορολογικό καθεστώς που ισχύει για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., τα μερίσματα ή τα κεφαλαιακά κέρδη θα μπορούσαν να υπόκεινται σε φορολογία σε επίπεδο μετόχου, γεγονός που θα μπορούσε να μειώσει την πραγματική απόδοση μετά φόρων για τους κατόχους των μετοχών μας, ιδίως για ορισμένες κατηγορίες επενδυτών.

Η Εταιρεία λειτουργεί υπό το ειδικό φορολογικό καθεστώς που ισχύει για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Όπως συμβαίνει με κάθε ρυθμιζόμενο φορολογικό πλαίσιο, πιθανές αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία ή εφαρμογή των φορολογικών νόμων από τις αρμόδιες αρχές θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις δραστηριότητες της Εταιρείας. Ωστόσο, η Εταιρεία δεν έχει επί του παρόντος γνώση τυχόν εκκρεμών ή αναμενόμενων αλλαγών στη φορολογική νομοθεσία ή στις θέσεις των φορολογικών αρχών που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιαστικά το υφιστάμενο επιχειρηματικό της μοντέλο. Επιπλέον, αν και ο Όμιλος δραστηριοποιείται σε περισσότερες από μία δικαιοδοσίες, δεν αναμένεται να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής των κανόνων του παγκόσμιου ελάχιστου φόρου του Πυλώνα ΙΙ του ΟΟΣΑ/G20, καθώς τα ενοποιημένα έσοδα του Ομίλου είναι σημαντικά χαμηλότερα από το όριο των 750 εκατομμυρίων ευρώ που απαιτείται για την εφαρμογή των εν λόγω κανόνων.

Δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι μελλοντικές αλλαγές στην ελληνική φορολογική νομοθεσία, στις φορολογικές οδηγίες της ΕΕ ή στις ερμηνείες των ελληνικών φορολογικών αρχών δεν θα μεταβάλλουν ή θα καταργήσουν την ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση που ισχύει επί του παρόντος για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Οποιεσδήποτε τέτοιες αλλαγές θα μπορούσαν να έχουν ουσιώδη αρνητική επίδραση στις δραστηριότητές μας, στην οικονομική μας κατάσταση, στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και στην ικανότητά μας να επιτύχουμε τους επενδυτικούς μας στόχους.

***Αλλαγές στην ελληνική φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία ή/και εφαρμογή της από τις ελληνικές φορολογικές αρχές θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τη δραστηριότητά μας και τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας.***

Εμείς και οι θυγατρικές μας υπαγόμαστε σε διάφορους ελληνικούς φόρους, δασμούς και άλλες επιβαρύνσεις σε σχέση με την ιδιοκτησία, τη μίσθωση, την ανάπτυξη ή τη διάθεση ακινήτων στην Ελλάδα. Για παράδειγμα, υπαγόμαστε στον ΕΝΦΙΑ, ο οποίος επιβάλλεται ετησίως με βάση την ιδιοκτησία ακινήτων στην Ελλάδα και υπολογίζεται με βάση τις νόμιμες αξίες των ακινήτων, τους συντελεστές τοποθεσίας και τα χαρακτηριστικά των περιουσιακών στοιχείων, και όχι με βάση το ύψος των εισοδημάτων από ενοίκια που δημιουργούνται. Ως αποτέλεσμα, ο ΕΝΦΙΑ αντιπροσωπεύει ένα σε μεγάλο βαθμό μη ανακτήσιμο και μη διακριτικό έξοδο που επηρεάζει άμεσα τα λειτουργικά μας αποτελέσματα. Το ποσό του ΕΝΦΙΑ που πρέπει να καταβληθεί εξαρτάται από τις μεταβολές στο μέγεθος και τη σύνθεση του χαρτοφυλακίου, συμπεριλαμβανομένων των αποκτήσεων, των εκποιήσεων και των αλλαγών στη χρήση, καθώς και από νομοθετικές τροποποιήσεις, αναθεωρήσεις των τιμών ζωνών ή άλλων παραμέτρων που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό του φόρου. Επομένως, αυξήσεις στις νόμιμες αξίες των ακινήτων ή δυσμενείς αλλαγές στο πλαίσιο του ΕΝΦΙΑ θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε υψηλότερα έξοδα φόρου ακίνητης περιουσίας, τα οποία ενδέχεται να μην αντισταθμιστούν πλήρως μέσω της αύξησης των ενοικίων βραχυπρόθεσμα.

Επιπλέον, ο ΕΝΦΙΑ είναι γενικά πληρωτέος ανεξάρτητα από τα επίπεδα πληρότητας και γενικά δεν είναι ανακτήσιμος από τους ενοικιαστές, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει αρνητικά το Καθαρό μας Εισόδημα από Εκμετάλλευση (NOI) κατά τη διάρκεια περιόδων κενών ή μεταβατικών ενοικίων. Ο ΕΝΦΙΑ αποτελεί μια μορφή φορολογίας που δεν εφαρμόζεται συνήθως σε Α.Ε.Ε.Α.Π. σε άλλες δικαιοδοσίες, καθώς εφαρμόζεται άμεσα στην αξία των ακινήτων που ανήκουν, ανεξάρτητα από το εισόδημα ή τα κέρδη που αποφέρουν, και μπορεί να αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό επαναλαμβανόμενο κόστος για ένα Α.Ε.Ε.Α.Π. που επενδύει κυρίως σε ελληνικά ακίνητα. Επιπλέον, και με την επιφύλαξη τυχόν ειδικών εξαιρέσεων στο πλαίσιο του φορολογικού καθεστώτος των Α.Ε.Ε.Α.Π., οι μεταβιβάσεις ή οι εισφορές ακινήτων ενδέχεται να υπόκεινται σε ελληνικούς φόρους μεταβίβασης ακινήτων (*«Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας»*) υπό ορισμένες συνθήκες, ενώ ορισμένες συμφωνίες ενδέχεται να υπόκεινται σε ψηφιακό τέλος επί των συναλλαγών, δημοτικές εισφορές ή άλλους φόρους, συμπεριλαμβανομένου του *Ειδικού Φόρου Ακινήτων* που επιβάλλεται βάσει του Νόμου 5219/2025 (πρώην Νόμος 3091/2002).

Αλλαγές στην ελληνική φορολογική νομοθεσία, νέες ερμηνείες των υφιστάμενων φορολογικών νόμων από τις φορολογικές αρχές ή η επιβολή πρόσθετων φόρων ή τελών θα μπορούσαν να αυξήσουν σημαντικά το συνολικό φορολογικό μας βάρος. Οποιοιδήποτε τέτοιοι φόροι ή αλλαγές στη φορολογική μεταχείριση θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις ταμειακές ροές, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων και την οικονομική μας κατάσταση, και να μειώσουν τα κέρδη που διατίθενται προς διανομή στους μετόχους.

Η συμμόρφωση με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις απαιτήσεις υποβολής εκθέσεων μπορεί επίσης να οδηγήσει σε σημαντικά διοικητικά έξοδα και να μας εκθέσει σε κυρώσεις, τόκους ή πρόσθετες επιβαρύνσεις, εάν οι φορολογικές μας θέσεις αμφισβητηθούν από τις φορολογικές αρχές. Η ελληνική φορολογική νομοθεσία είναι περίπλοκη και υπόκειται σε αβεβαιότητα ως προς την ερμηνεία της. Υποβαλλόμαστε περιοδικά σε φορολογικούς ελέγχους και οι φορολογικές αρχές ενδέχεται να αμφισβητήσουν τις ερμηνείες μας σχετικά με τις φορολογικές θέσεις, μεταξύ άλλων σε σχέση με έκτακτες εταιρικές συναλλαγές. Τέτοιες αμφισβητήσεις θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε παρατεταμένες φορολογικές διαφορές, στην επιβολή πρόσθετων φόρων, προστίμων ή τόκων υπερημερίας και θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά και ουσιαστικά τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση και τα λειτουργικά μας αποτελέσματα. Η ακούσια μη συμμόρφωση με τη φορολογική νομοθεσία μπορεί επίσης να οδηγήσει σε αρνητικές φορολογικές συνέπειες και κυρώσεις.

Όσον αφορά τις θυγατρικές μας και τις δραστηριότητές μας στην Κύπρο, αν και η Κύπρος διατηρεί ένα γενικά σταθερό και ανταγωνιστικό φορολογικό καθεστώς, η συνεχιζόμενη εξέταση από διεθνείς οργανισμούς, συμπεριλαμβανομένης της ΕΕ και του ΟΟΣΑ, θα μπορούσε να οδηγήσει σε μελλοντικές αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στις διοικητικές πρακτικές με στόχο την αύξηση της διαφάνειας ή τον περιορισμό της φαινομενικής φοροαποφυγής. Οποιαδήποτε τέτοια εξέλιξη, ιδίως εάν εφαρμοστεί αναδρομικά, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τη φορολογική μας θέση και να επηρεάσει ουσιωδώς τις δραστηριότητές μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας, τις προοπτικές μας και την ικανότητά μας να διανέμουμε μερίσματα.

***Η συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. ενδέχεται να μας αναγκάσει να παραιτηθούμε από ευκαιρίες που διαφορετικά θα ήταν ελκυστικές ή να ρευστοποιήσουμε επενδύσεις που διαφορετικά θα ήταν ελκυστικές.***

Σύμφωνα με το ρυθμιστικό καθεστώς των Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε ένα καθορισμένο ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τη μόχλευση, τις διανομές, τις επιτρεπόμενες επενδύσεις και τη διαφοροποίηση των περιουσιακών στοιχείων. Ειδικότερα, το συνολικό ύψος των δανείων περιορίζεται στο 75% του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων σε επίπεδο ομίλου, ενώ η Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούται να διανέμει τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της στους μετόχους. Το ποσοστό αυτό μπορεί να μειωθεί σύμφωνα με το άρθρο 161 του Νόμου 4548/2018 (σχετικά με το ελάχιστο μέρισμα). Όσον αφορά τις επενδύσεις, μια Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να επενδύει τουλάχιστον το 70% του συνολικού ενεργητικού της σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων γραφείων, καταστημάτων λιανικής, εγκαταστάσεων logistics, ξενοδοχείων και άλλων εμπορικών ακινήτων, που βρίσκονται κυρίως στην Ελλάδα και, με την επιφύλαξη των νόμιμων ορίων, σε άλλες δικαιοδοσίες της ΕΕ/ΕΟΧ ή σε χώρες εκτός ΕΕ/ΕΟΧ (στην τελευταία περίπτωση μόνο έως το 20% του συνολικού ενεργητικού της). Οι επενδύσεις μπορούν να πραγματοποιούνται άμεσα ή έμμεσα μέσω θυγατρικών, υπό την προϋπόθεση ότι η Α.Ε.Ε.Α.Π. διατηρεί ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον 70% σε αυτές τις θυγατρικές και ότι τα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία συμμορφώνονται με τις απαιτήσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται επίσης να αναλαμβάνουν δραστηριότητες ανάπτυξης και αναδιαμόρφωσης που σχετίζονται με τα ακίνητά τους, αν και υπόκεινται σε και εντός των προβλεπόμενων ορίων, με τις κεφαλαιουχικές δαπάνες να περιορίζονται στο 40% του συνόλου των ακινήτων, όπως αντανακλάται στην τελευταία δημοσιευμένη εξαμηνιαία επενδυτική κατάσταση και όπως καθορίζεται μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης. Ο νόμος περί Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβάλλει περαιτέρω όρια διαφοροποίησης και συγκέντρωσης, συμπεριλαμβανομένου ενός περιορισμού σύμφωνα με τον οποίο κανένα μεμονωμένο ακίνητο δεν μπορεί να υπερβαίνει το ένα τρίτο των συνολικών επενδύσεων του ομίλου Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τη στιγμή της απόκτησης, καθώς και μιας απαίτησης σύμφωνα με την οποία η συνολική αξία των ακινήτων που κατέχονται μόνο με δικαιώματα επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% των συνολικών επενδύσεων του ομίλου Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τη στιγμή της απόκτησης.

Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να υποχρεωθούμε να πραγματοποιήσουμε διανομές προς εσάς σε δυσμενείς χρονικές στιγμές ή όταν δεν διαθέτουμε άμεσα διαθέσιμα κεφάλαια για διανομή. Επιπλέον, ενδέχεται να μην μπορούμε να προχωρήσουμε σε επενδύσεις που θα ήταν διαφορετικά ελκυστικές για εμάς, προκειμένου να ικανοποιήσουμε τις απαιτήσεις για να πληρούμε τα κριτήρια ως Α.Ε.Ε.Α.Π. Αυτό μπορεί να εμποδίσει την ικανότητά μας να λειτουργούμε αποκλειστικά με βάση τη μεγιστοποίηση του κέρδους και μπορεί να μας υποχρεώσει να ρευστοποιήσουμε επενδύσεις από το χαρτοφυλάκιό μας ή να αποφύγουμε να πραγματοποιήσουμε επενδύσεις που θα ήταν διαφορετικά ελκυστικές.

Αυτές οι ενέργειες θα μπορούσαν να έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση των εσόδων μας και των ποσών που διατίθενται για διανομή στους μετόχους.

***Οι νόμοι περί ελάφρυνσης των ενοικιαστών, συμπεριλαμβανομένων των νόμων που ρυθμίζουν τις εξώσεις, των νόμων περί ελέγχου των ενοικίων και άλλων κανονισμών που περιορίζουν τη δυνατότητά μας να αυξήσουμε τα ενοίκια, ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τα έσοδα και την κερδοφορία μας από τη διαχείριση ακινήτων.***

Ενδέχεται να υποχρεωθούμε να εκδιώξουμε ενοικιαστές που δεν καταβάλλουν το μίσθωμα ή παραβιάζουν κατά τρόπο ουσιώδη τις υποχρεώσεις τους βάσει της μίσθωσης. Οι διαδικασίες έξωσης ενδέχεται να συνεπάγονται νομικά, διοικητικά και διαχειριστικά έξοδα και ενδέχεται να μας εκθέσουν σε κίνδυνο φήμης. Οι εν λόγω διαδικασίες υπόκεινται συχνά σε νομοθετικές προστασίες, υποχρεωτικές προθεσμίες αποκατάστασης, εσωτερικές πολιτικές και διαδικαστικές απαιτήσεις, οι οποίες ενδέχεται να καθυστερήσουν την ικανότητά μας να ανακτήσουμε την κατοχή των χώρων, να εκμισθώσουμε εκ νέου το ακίνητο και να σταθεροποιήσουμε τις ταμειακές ροές.

Επιπλέον, η νομοθεσία που διέπει τις σχέσεις ιδιοκτητών και ενοικιαστών ενδέχεται να περιορίσει τη δυνατότητά μας να απομακρύνουμε ενοικιαστές εγκαίρως, να ανακτήσουμε ορισμένα έξοδα ή να χρεώσουμε τους ενοικιαστές για ζημιές στα μισθωμένα ακίνητα. Η εν λόγω νομοθεσία ενδέχεται επίσης να περιορίσει τη δυνατότητά μας να αυξήσουμε τα ενοίκια, επηρεάζοντας έτσι αρνητικά τα έσοδα από ενοίκια. Σε περιόδους οικονομικής ύφεσης ή κρίσης, οι πρωτοβουλίες ελέγχου των ενοικίων ενδέχεται να λάβουν πολιτική υποστήριξη, και η απροσδόκητη εφαρμογή τέτοιων μέτρων σε οποιοδήποτε από τα ακίνητά μας θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα και την αξία τους. Για παράδειγμα, κατά τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19, εφαρμόστηκαν νομοθετικά και διοικητικά μέτρα προστασίας των ενοικιαστών, τα οποία περιόρισαν ή καθυστέρησαν αποτελεσματικά τις ενέργειες επιβολής.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, οι μισθώσεις μπορούν επίσης να καταγγελθούν για σοβαρό λόγο, ο οποίος ερμηνεύεται αντικειμενικά από τα ελληνικά δικαστήρια και περιλαμβάνει περιστάσεις που καθιστούν τη μίσθωση υπερβολικά επαχθή σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών. Σε τέτοιες περιπτώσεις, τα δικαστήρια αξιολογούν εάν ο μισθωτής ενήργησε με καλή πίστη και εάν η καταγγελία θα επηρεάσει δυσανάλογα τα δικαιώματα οποιουδήποτε από τα μέρη. Επιπλέον, σύμφωνα με τα άρθρα 288 και 388 του Αστικού Κώδικα, τα ελληνικά δικαστήρια μπορούν να προσαρμόσουν τα επίπεδα ενοικίου ή να καταγγείλουν μια μίσθωση όταν η εκτέλεση της σύμβασης καθίσταται εξαιρετικά επαχθής για τον μισθωτή λόγω απρόβλεπτης και ουσιώδους μεταβολής των περιστάσεων ή των συνθηκών της αγοράς. Επιπλέον, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, οι μισθωτές μπορούν να ζητήσουν προσωρινά μέτρα (π.χ. ασφαλιστικά μέτρα, αιτήματα αναστολής), τα οποία μπορούν να οδηγήσουν σε διαδικαστικές καθυστερήσεις στις διαδικασίες έξωσης.

Επιπλέον, διαφορετικά καθεστώτα καταγγελίας ισχύουν για τις εμπορικές μισθώσεις, ανάλογα με την ημερομηνία σύναψής τους. Οι εμπορικές μισθώσεις που συνήφθησαν, παρατάθηκαν ή ανανεώθηκαν (ρητά ή σιωπηρά) πριν από τις 28 Φεβρουαρίου 2014 διέπονται από το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995, σύμφωνα με το οποίο οι μισθωτές μπορούν να καταγγείλουν τη μίσθωση χωρίς βάσιμο λόγο μετά από ένα έτος από την έναρξή της, με ισχύ τρεις μήνες μετά την ειδοποίηση, εκτός εάν έχει γίνει παραίτηση από το εν λόγω δικαίωμα. Αντίθετα, οι εμπορικές μισθώσεις που συνήφθησαν μετά τις 28 Φεβρουαρίου 2014, στις οποίες εφαρμόζεται ο Νόμος 4242/2014, δεν παρέχουν στους μισθωτές γενικό δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας χωρίς βάσιμο λόγο. Ωστόσο, σύμφωνα με την ελληνική νομολογία, τα μέρη μπορούν να συμφωνήσουν ότι ο μισθωτής θα έχει το δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας μετά την υποχρεωτική ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης των τριών (3) ετών, υπό την προϋπόθεση ότι η εν λόγω διάταξη περιλαμβάνεται στη σύμβαση μίσθωσης. Η εν λόγω διάταξη περιλαμβάνεται πράγματι σε αρκετές συμβάσεις μίσθωσης που αφορούν τα βασικά περιουσιακά μας στοιχεία.

Κατά συνέπεια, η νομοθεσία που διέπει τις αθετήσεις υποχρεώσεων των μισθωτών, τις εξώσεις, τα ενοίκια ή τα δικαιώματα καταγγελίας των μισθωτών βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας θα μπορούσε να μειώσει τα έσοδα από ενοίκια, να αυξήσει τα κόστη και τα ποσοστά κενών, και να επηρεάσει αρνητικά την αξία και την απόδοση των ακινήτων μας, γεγονός που θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στις δραστηριότητες, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων και τις προοπτικές μας.

***Ως αποτέλεσμα των νόμων και κανόνων που ισχύουν για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη δομική ακεραιότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ενδέχεται να αναλάβουμε υποχρεώσεις ή να υποστούμε αυξημένα κόστη ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των περιουσιακών μας στοιχείων.***

Οι ελληνικοί νόμοι και κανονισμοί σε αυτούς τους τομείς επιβάλλουν ευθύνες και πιθανές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες επενδυτικών ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων που ενδέχεται να έχουν προκύψει πριν από την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων. Η συμμόρφωση με αυτές τις απαιτήσεις μπορεί να οδηγήσει σε σημαντικά κόστη για έρευνα, παρακολούθηση, απομάκρυνση ή αποκατάσταση, ανεξάρτητα από το αν τυχόν σχετικοί κίνδυνοι

ή ζημίες προκλήθηκαν από εμάς. Τέτοιες υποχρεώσεις ενδέχεται επίσης να περιορίσουν την ικανότητά μας να κατασκευάζουμε, να διαχειριζόμαστε, να εκμισθώνουμε, να πωλούμε ή να αναδιαμορφώνουμε ακίνητα, ή να χρησιμοποιούμε ακίνητα ως εξασφάλιση για χρηματοδότηση. Σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία, οι τρέχοντες ή πρώην ιδιοκτήτες ακινήτων ενδέχεται να θεωρηθούν άμεσα ή έμμεσα υπεύθυνοι για το κόστος απομάκρυνσης ή αποκατάστασης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών που βρίσκονται πάνω, κάτω ή εντός ενός ακινήτου, και το κόστος αυτό μπορεί να είναι σημαντικό.

Οι νόμοι αυτοί επιβάλλουν συχνά ευθύνη ανεξάρτητα από υπαιτιότητα ή γνώση και ενδέχεται να περιορίζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις ακινήτων ή επιχειρηματικές δραστηριότητες, να απαιτούν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες ή να μας εμποδίζουν να εκμισθώνουμε χώρους σε συγκεκριμένους μισθωτές. Η μη συμμόρφωση μπορεί να οδηγήσει σε πρόστιμα, διοικητικές κυρώσεις ή άλλες κυρώσεις, ενώ τρίτα μέρη ενδέχεται να ζητήσουν αποζημίωση για σωματικές βλάβες ή υλικές ζημίες που προκύπτουν από την έκθεση σε επικίνδυνες ή επιβλαβείς ουσίες.

Επιπλέον, τα ακίνητά μας υπόκεινται σε νόμους και κανονισμούς της ΕΕ και άλλους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος, την υγεία και την ασφάλεια. Αυτοί ενδέχεται να απαιτούν από εμάς να αποκτήσουμε και να διατηρούμε περιβαλλοντικές άδειες και πιστοποιητικά ή πιστοποιήσεις βιωσιμότητας, και η μη συμμόρφωση μπορεί να οδηγήσει σε πρόστιμα, κυρώσεις, αυξημένα κόστη ή έκθεση σε δικαστικές διαμάχες. Οι περιβαλλοντικές άδειες και πιστοποιητικά περιλαμβάνουν πρόσθετους συγκεκριμένους όρους και υποχρεώσεις. Η μη συμμόρφωση μπορεί να συνεπάγεται την ανάκληση ή τη μη ανανέωση των εν λόγω αδειών και πιστοποιητικών, καθώς και αστική ή/και ποινική ευθύνη και την επιβολή διοικητικών προστίμων και κυρώσεων. Τα ακίνητα που επηρεάζονται ενδέχεται επίσης να υποστούν μείωση της αξίας τους. Ενδέχεται επίσης να υποχρεωθούμε να εντοπίσουμε, να απομακρύνουμε ή να αποκαταστήσουμε ρύπους, συμπεριλαμβανομένων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών όπως ο αμίαντος, εάν εντοπιστούν περιβαλλοντικά ζητήματα στο μέλλον. Ορισμένα περιβαλλοντικά καθεστώτα επιβάλλουν αυστηρή ευθύνη, η οποία μπορεί να μας καταστήσει υπεύθυνους για ρύπανση που προκαλείται από τρίτους ή για δραστηριότητες που διεξάγονται σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους. Τα ακίνητα που επηρεάζονται από τη ρύπανση ενδέχεται επίσης να υποστούν μείωση της αξίας τους.

Οι ισχύοντες νόμοι και κανονισμοί ενδέχεται επίσης να δημιουργήσουν ευθύνη έναντι τρίτων για σωματικές βλάβες ή υλικές ζημίες, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από εκπομπές, διαρροές ή άλλα περιβαλλοντικά συμβάντα. Εάν η διαδικασία δέουσας επιμέλειας δεν εντοπίσει ουσιώδη ελαττώματα ή ευθύνες, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών ευθυνών, ή εάν οι εν λόγω ευθύνες δεν καλύπτονται πλήρως από ασφάλιση, ενδέχεται να υποχρεωθούμε να αναλάβουμε τα σχετικά έξοδα. Ως αποτέλεσμα, η συμμόρφωση με τους νόμους περί περιβάλλοντος, υγείας, ασφάλειας, δομικής ακεραιότητας και πολεοδομίας ενδέχεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στα λειτουργικά μας αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση και τις προοπτικές μας.

***Η συμμόρφωση με τους υφιστάμενους και μελλοντικούς κυβερνητικούς νόμους, κανονισμούς και συμβατικές ή κανονιστικές ρήτρες που ισχύουν για τα ακίνητά μας, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων αδειοδότησης, χωροθέτησης, διαχείρισης αποβλήτων και, όπου ισχύει, οικονομικής προσιτότητας, ενδέχεται να περιορίσει την ικανότητά μας να διαχειριζόμαστε, να εκμεταλλευόμαστε ή να αναπτύσσουμε τα ακίνητά μας και θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική μας δραστηριότητα και τη στρατηγική ανάπτυξής μας.***

Τα εμπορικά ακίνητα υπόκεινται σε ένα ευρύ φάσμα κανονιστικών και διοικητικών απαιτήσεων, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων χρήσης γης, χωροθέτησης, διαχείρισης αποβλήτων, αδειοδότησης και χορήγησης αδειών που επιβάλλονται από κυβερνητικές, δημοτικές ή άλλες αρμόδιες αρχές. Τέτοιοι κανονισμοί και περιοριστικές ρήτρες ενδέχεται να περιορίσουν τον τρόπο με τον οποίο μπορούν να χρησιμοποιηθούν, να αναδιαμορφωθούν ή να επεκταθούν τα ακίνητά μας, ή να απαιτήσουν από εμάς την απόκτηση προηγούμενων εγκρίσεων από τις αρμόδιες αρχές. Οι απαιτήσεις αυτές ενδέχεται να σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με την πυρασφάλεια και την ασφάλεια ζωής, τα αντισεισμικά πρότυπα, την απομάκρυνση αμιάντου ή την αποκατάσταση επικίνδυνων υλικών. Η συμμόρφωση με τέτοιους κανονισμούς ενδέχεται να αυξήσει τις απαιτήσεις λειτουργικών ή κεφαλαιουχικών δαπανών και να μειώσει την ελκυστικότητα ή την οικονομική βιωσιμότητα ορισμένων ακινήτων.

Τα εμπορικά ακίνητα υπόκεινται σε υποχρεώσεις διαχείρισης αποβλήτων βάσει εθνικών και περιφερειακών νόμων (συμπεριλαμβανομένων εκείνων της ΕΕ) σύμφωνα με διαφορετικές ταξινομήσεις αποβλήτων. Η μη συμμόρφωση με τις εν λόγω απαιτήσεις μπορεί να οδηγήσει σε υποβάθμιση των περιβαλλοντικών συνθηκών και σε παραβίαση των όρων περιβαλλοντικών αδειών και αδειών, με αποτέλεσμα πιθανές αστικές ή/και ποινικές ευθύνες, καθώς και την επιβολή διοικητικών προστίμων και κυρώσεων. Επιπλέον, οι κυβερνητικές αρχές ενδέχεται να επιβάλλουν όρους προσιτότητας ή χρήσης σε ορισμένα ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων απαιτήσεων να χρησιμοποιούνται για την παροχή προσιτής στέγασης σε συγκεκριμένες κατηγορίες ενοίκων. Οποιαδήποτε αποτυχία εκ μέρους μας να

συμμορφωθούμε με τους ισχύοντες νόμους, κανονισμούς ή όρους θα μπορούσε να οδηγήσει σε πρόστιμα, κυρώσεις ή άλλες μέτρα επιβολής και θα μπορούσε να περιορίσει την ικανότητά μας να ασκούμε επιχειρηματική δραστηριότητα ή να προχωρήσουμε σε προγραμματισμένες επενδύσεις.

Δεν μπορούμε να εγγυηθούμε ότι τα υφιστάμενα ρυθμιστικά πλαίσια δεν θα εφαρμοστούν πιο περιοριστικά ή ότι δεν θα υιοθετηθούν στο μέλλον νέοι νόμοι, κανονισμοί ή πολιτικές που θα μπορούσαν να αυξήσουν το κόστος συμμόρφωσης, να προκαλέσουν καθυστερήσεις ή να περιορίσουν τις δραστηριότητές μας. Η ικανότητά μας να εκτελούμε τις επιχειρηματικές και αναπτυξιακές μας στρατηγικές εξαρτάται, εν μέρει, από την απόκτηση και διατήρηση των απαραίτητων αδειών, αδειών και εγκρίσεων, και οποιαδήποτε αποτυχία ή καθυστέρηση στην εξασφάλιση τέτοιων εξουσιοδοτήσεων θα μπορούσε να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην επιχείρησή μας, την οικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και τις προοπτικές μας.

***Η μη συμμόρφωση με τη νομοθεσία περί προστασίας δεδομένων και απορρήτου, συμπεριλαμβανομένου του ΓΚΠΔ (GDPR), θα μπορούσε να οδηγήσει σε σημαντικά διοικητικά πρόστιμα και κυρώσεις.***

Λαμβάνοντας υπόψη τους σημαντικά διευρυμένους κανονισμούς στο πλαίσιο του ΓΚΠΔ (GDPR) και άλλης παρόμοιας νομοθεσίας, επανεξετάζουμε συνεχώς την επεξεργασία των σχετικών προσωπικών δεδομένων, συμπεριλαμβανομένης της αντίστοιχης ροής, αποθήκευσης και πρόσβασης σε αυτά. Εάν δεν συμμορφωθούμε με τη νομοθεσία περί προστασίας δεδομένων και ιδιωτικότητας (συμπεριλαμβανομένου του ΓΚΠΔ και των εφαρμοστέων εθνικών νόμων περί προστασίας δεδομένων στις χώρες όπου δραστηριοποιούμαστε), ή εάν οι ρυθμιστικές αρχές ισχυριστούν ότι δεν έχουμε συμμορφωθεί με αυτούς τους νόμους, αυτό μπορεί να οδηγήσει σε ρυθμιστικά μέτρα επιβολής ή άλλα διοικητικά πρόστιμα και κυρώσεις. Η παραβίαση του ΓΚΠΔ μπορεί να οδηγήσει σε διοικητικά πρόστιμα είτε (ανάλογα με την παράβαση) (i) έως 10.000.000 ευρώ είτε έως ποσό ίσο με το 2% του συνολικού παγκόσμιου κύκλου εργασιών για το προηγούμενο οικονομικό έτος (όποιο από τα δύο είναι υψηλότερο) ή (ii) έως 20.000.000 ευρώ ή έως το 4% του συνολικού παγκόσμιου ετήσιου κύκλου εργασιών του προηγούμενου οικονομικού έτους (όποιο από τα δύο είναι υψηλότερο). Αυτό μπορεί να είναι επαχθές και να διακόψει ή να καθυστερήσει τις αναπτυξιακές μας δραστηριότητες, καθώς και να επηρεάσει αρνητικά τις επιχειρηματικές μας δραστηριότητες, την οικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας. Επιπλέον, νέοι ή ενισχυμένοι νόμοι περί απορρήτου και ασφάλειας δεδομένων σε δικαιοδοσίες εκτός της ΕΕ, συμπεριλαμβανομένων των ΗΠΑ, θα μπορούσαν να αυξήσουν το κόστος συμμόρφωσης και τους κινδύνους μας μέσω πρόσθετων επιπέδων πολυπλοκότητας και απαιτήσεων.

Οι νόμοι περί προστασίας της ιδιωτικής ζωής και ασφάλειας των δεδομένων, συμπεριλαμβανομένου του ΓΚΠΔ, εξελίσσονται ραγδαία, ενώ επικρατεί σημαντική αβεβαιότητα όσον αφορά την εφαρμογή και την ερμηνεία τους. Η θέσπιση της Πράξης για την Τεχνητή Νοημοσύνη (AI Act) εισάγει νέες υποχρεώσεις για τους οργανισμούς που χρησιμοποιούν συστήματα τεχνητής νοημοσύνης, όπως η ταξινόμηση κινδύνων και τα μέτρα προστασίας, γεγονός που ενδέχεται να επηρεάσει τη συμμόρφωση με τους κανόνες προστασίας δεδομένων. Η διασφάλιση της τήρησης αυτών των νόμων και κανονισμών ενδέχεται να συνεπάγεται σημαντικά κόστη και κινδύνους, που θα μπορούσαν να διαταράξουν τις δραστηριότητές μας, τα οικονομικά μας αποτελέσματα και τις προοπτικές μας.

***Η αδυναμία τήρησης των αυξανόμενων κανονιστικών απαιτήσεων ESG μπορεί να οδηγήσει σε βλάβη της φήμης, απώλεια εργασιών ή περιορισμό της πρόσβασης σε βιώσιμη χρηματοδότηση, καθώς και στην επιβολή προστίμων και άλλων κανονιστικών περιορισμών.***

Υπαγόμαστε σε υποχρεωτικές απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με το ESG (Περιβαλλοντικά, Κοινωνικά και θέματα Εταιρικής Διακυβέρνησης). Σύμφωνα με το άρθρο 20 του Νόμου 4936/2022, υποχρεούμαστε να υποβάλλουμε ετήσια έκθεση σχετικά με το ανθρακικό αποτύπωμα σε δημόσια προσβάσιμη ηλεκτρονική βάση που διατηρεί ο Οργανισμός Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει επίσης θεσπίσει μια σειρά καθεστώτων αναφοράς και συμμόρφωσης που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα. Η μη τήρηση των κανονιστικών απαιτήσεων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων αναφοράς βιωσιμότητας βάσει της CSRD και σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα Αναφοράς Βιωσιμότητας («ESRS») ή/και τις κανονιστικές κατευθυντήριες γραμμές που εκδίδονται από την Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών ή/και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) ή των προσδοκιών μπορεί να οδηγήσει σε βλάβη της φήμης, απώλεια εργασιών ή περιορισμό της πρόσβασης σε βιώσιμη χρηματοδότηση, καθώς και στην επιβολή σημαντικών προστίμων και άλλων κανονιστικών περιορισμών. Περίπου το 28,3% του συνολικού χαρτοφυλακίου μας βάσει Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) κατείχε «πράσινες» πιστοποιήσεις LEED και BREEAM στις 31 Ιανουαρίου 2026. Παρά τις προσπάθειές μας, οποιαδήποτε πραγματική ή υποτιθέμενη αποτυχία στην επίτευξη των στόχων ESG ή η αντίληψη (είτε βάσιμη είτε όχι) ότι δεν ενεργήσαμε υπεύθυνα σε θέματα ESG, δεν συμμορφωθήκαμε με τους νόμους ή τους κανονισμούς ESG ή δεν ανταποκριθήκαμε

στις κοινωνικές, των επενδυτών και των καταναλωτών, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αρνητική δημοσιότητα και βλάβη της φήμης μας, να οδηγήσει πιθανούς ενοικιαστές να αναζητήσουν ακίνητα στους ανταγωνιστές μας ή επενδυτές να επιλέξουν να μην επενδύσουν στην εταιρεία μας ή να προκαλέσει δυσαρέσκεια μεταξύ των υπαλλήλων μας ή άλλων ενδιαφερόμενων μερών, κάτι που θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τις δραστηριότητές μας, τα αποτελέσματα των λειτουργιών ή την οικονομική μας κατάσταση.

**Κίνδυνοι σχετικά με τις κοινές μετοχές**

***Ο Κύριος Μέτοχος θα εξακολουθεί να έχει τον έλεγχο ή να μπορεί να ασκεί σημαντική επιρροή σε ορισμένα θέματα, και δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι θα ασκήσει τον εν λόγω έλεγχο και επιρροή, κατά περίπτωση, με τρόπο επωφελή για τους άλλους Μετόχους.***

Το Καταστατικό μας δεν προβλέπει ειδικά δικαιώματα ψήφου για συγκεκριμένες κατηγορίες Κοινών Μετοχών ή Μετόχων. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, ο Κύριος Μέτοχός μας, η Τράπεζα Πειραιώς, κατέχει το 98,6% του συνόλου των Κοινών Μετοχών, πράγμα που σημαίνει ότι μπορεί, χωρίς τη συμμετοχή οποιουδήποτε άλλου μετόχου, να λάβει οποιαδήποτε απόφαση επιτρέπει ο νόμος. Ως αποτέλεσμα, είναι και θα συνεχίσει να είναι σε θέση να αποφασίζει, χωρίς τη συμμετοχή οποιουδήποτε άλλου μετόχου, για ορισμένα εταιρικά θέματα που απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης, όπως αποφάσεις σχετικά με την εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τη διανομή μερισμάτων, αλλαγές στην κατανομή των κερδών, αυξήσεις ή μειώσεις του μετοχικού κεφαλαίου, τον περιορισμό των δικαιωμάτων προτίμησης, τροποποιήσεις του Καταστατικού, καθώς και συγχωνεύσεις, εξαγορές και άλλες σχετικές εταιρικές πράξεις. Ο Κύριος Μέτοχος μπορεί να ασκήσει τα δικαιώματα ψήφου του με τρόπο που δεν συμφωνούν οι άλλοι μέτοχοι ή με τρόπο που δεν εξυπηρετεί τα συμφέροντα των άλλων μετόχων. Αυτή η συγκέντρωση Κοινών Μετοχών θα μπορούσε επίσης να επηρεάσει αρνητικά τη ρευστότητα και την αγοραία τιμή των Κοινών Μετοχών ή να καθυστερήσει ή να εμποδίσει μια αλλαγή ελέγχου που διαφορετικά θα ήταν επωφελής για τους μετόχους. Για μια ανάλυση των δικαιωμάτων που παρέχονται στους μετόχους μειοψηφίας σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, βλ. *«Πληροφορίες σχετικά με τις Κοινές* Μετοχές»

Επιπλέον, ο Κύριος Μέτοχος είναι επίσης ο κύριος δανειστής μας. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το 75,7% του συνολικού δανεισμού μας είχε ληφθεί από την Τράπεζα Πειραιώς, συμπεριλαμβανομένου του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2023 συνολικού κεφαλαίου 250 εκατ. ευρώ και του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2025 συνολικού κεφαλαίου 92,5 εκατ. ευρώ. Τα συμφέροντα του Κύριου Μετόχου ως πιστωτή ενδέχεται να διαφέρουν από ή να έρχονται σε σύγκρουση με τα συμφέροντά του ως μετόχου. Οι αποφάσεις σχετικά με την αναχρηματοδότηση, τις τροποποιήσεις των όρων, τις παραχωρήσεις, τις παρατάσεις ή την επιβολή ενδέχεται να επηρεαστούν από την ταυτόχρονη θέση του Κύριου Μετόχου ως μεγαλύτερου πιστωτή και ελέγχοντος μετόχου μας. Σε περιπτώσεις όπου τα συμφέροντα του Κύριου Μετόχου ως δανειστή και μετόχου αποκλίνουν, δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι ο Κύριος Μέτοχος θα ενεργήσει κατά τρόπο που να δίνει προτεραιότητα στα συμφέροντα των μετόχων μειοψηφίας. Η εξάρτησή μας από την Τράπεζα Πειραιώς ως κύριο δανειστή μπορεί επίσης να επηρεάσει την ικανότητά μας να διαπραγματευτούμε ευνοϊκούς όρους για νέο δανεισμό ή την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου χρέουςσ, και μπορεί να περιορίσει την ευελιξία μας να επιδιώξουμε χρηματοδοτικές συμβάσεις με εναλλακτικούς δανειστές.

***Η τιμή διαπραγμάτευσης των Κοινών Μετοχών ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από την πώληση σημαντικού αριθμού Κοινών Μετοχών από τον Κύριο Μέτοχο ή από την προσδοκία ότι μια τέτοια πώληση θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί.***

Ο Κύριος Μέτοχος ενδέχεται να πωλήσει τις Κοινές Μετοχές του στην αγορά. Η πώληση σημαντικού αριθμού Κοινών Μετοχών στο μέλλον θα μπορούσε να προκαλέσει πτώση της αγοραίας τιμής των Κοινών Μετοχών. Μια τέτοια πτώση θα μπορούσε να υπονομεύσει την ικανότητα των άλλων μετόχων να πωλούν τις Κοινές Μετοχές τους κατά καιρούς, ή τουλάχιστον την ικανότητά τους να τις πωλούν σε τιμή που θεωρούν εύλογη. Επιπλέον, σε μια τέτοια περίπτωση, δεν μπορούμε να διαβεβαιώσουμε τους Μετόχους ότι θα υπάρχει επαρκής ζήτηση στην χρηματιστηριακή αγορά ώστε να πουλήσουν τις Κοινές Μετοχές τους όταν το επιθυμούν, ακόμη και σε σημαντικά χαμηλότερη τιμή. Επιπλέον, η περιορισμένη δυνατότητα διαπραγμάτευσης των Κοινών Μετοχών καθιστά πιο πιθανό ότι μια μαζική πώληση Κοινών Μετοχών θα μπορούσε να προκαλέσει σημαντική μεταβολή στην τιμή της αγοράς. Η πώληση σημαντικού αριθμού Κοινών Μετοχών, ή η εντύπωση ότι κάτι τέτοιο ενδέχεται να συμβεί, μπορεί να οδηγήσει σε μείωση της τιμής διαπραγμάτευσης των Κοινών Μετοχών.

***Η έκδοση νέων Κοινών Μετοχών από την Εταιρεία στο μέλλον ενδέχεται να προκαλέσει διάλυση όλων των άλλων μετοχικών συμμετοχών και να επηρεάσει αρνητικά την αγοραία τιμή των Κοινών Μετοχών.***

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, σε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου μέσω εισφοράς μετρητών, οι υφιστάμενοι μέτοχοι έχουν γενικά δικαίωμα προτίμησης ως προς τις νεοεκδοθείσες Κοινές Μετοχές, με ορισμένες εξαιρέσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιπτώσεων όπου τα δικαιώματα αυτά περιορίζονται ή καταργούνται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου θα πραγματοποιηθεί με την κατάργηση των νόμιμων δικαιωμάτων προτίμησης.

Οποιαδήποτε μελλοντική έκδοση πρόσθετων Κοινών Μετοχών από εμάς ενδέχεται να προκαλέσει απομείωση της συμμετοχής των μετόχων μας και μείωση της τιμής διαπραγμάτευσης των Κοινών Μετοχών. Αυτό μπορεί κατά συνέπεια να οδηγήσει σε μείωση του ποσοστού συμμετοχής και της αξίας διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων Κοινών Μετοχών που δεν συμμετέχουν στην έκδοση των νέων Κοινών Μετοχών. Εάν η Εταιρεία εκδώσει νέες Κοινές Μετοχές μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με δικαιώματα προτίμησης, αλλά οι υφιστάμενοι μέτοχοι δεν είναι σε θέση ή δεν επιθυμούν να καταβάλουν το ποσό για τη συμμετοχή τους στην αύξηση και να εγγραφούν για νέες μετοχές *αναλογικά* με τη συμμετοχή τους, ή εάν τα δικαιώματα προτίμησης καταργηθούν, τότε η συμμετοχή των υφιστάμενων μετόχων στο μετοχικό μας κεφάλαιο θα μειωθεί.

***Δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι θα είμαστε σε θέση να καταβάλλουμε μερίσματα στους μετόχους μας στο μέλλον, ή ότι τα εν λόγω μερίσματα θα αυξηθούν με την πάροδο του χρόνου.***

Όλα τα μερίσματα και οι λοιπές διανομές καθαρών κερδών πρέπει να πραγματοποιούνται σύμφωνα με το άρθρο 20 του Καταστατικού και με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 55 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους γενικά ισχύοντες περιορισμούς βάσει του ελληνικού εταιρικού δικαίου, ανατρέξτε στην ενότητα *«Μερίσματα και Πολιτική Μερισμάτων»*. Η καταβολή οποιωνδήποτε τέτοιων μερισμάτων ή λοιπών διανομών θα εξαρτάται, γενικά, από την ικανότητά μας να δημιουργούμε πραγματοποιηθέντα κέρδη και ταμειακές ροές. Εάν δεν υπάρχουν διανεμητέα κέρδη ή διανεμητέα αποθεματικά, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του νόμου, δεν επιτρέπεται να καταβάλλουμε μερίσματα, ενώ η ικανότητά μας να διανέμουμε μερίσματα ενδέχεται να περιορίζεται βάσει των όρων ορισμένων ρητρών χρηματοοικονομικής συμμόρφωσης των υφιστάμενων ή μελλοντικών χρηματοδοτικών μας συμβάσεων, όπως οι ρήτρες χρηματοοικονομικής συμμόρφωσης βάσει των όρων των Δανείων του Ομίλου. Βλ. *«Περιγραφή Ορισμένων Χρηματοδοτικών Συμβάσεων».*

Σύμφωνα με τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., το ελάχιστο υποχρεωτικό ετήσιο μέρισμα που μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 50% των Καθαρών Διανεμητέων Κερδών μας. Το ποσοστό αυτό μπορεί να μειωθεί σύμφωνα με το Άρθρο 161 του Νόμου 4548/2018 (σχετικά με το ελάχιστο μέρισμα). Το 2026, διανείμαμε μερίσματα ύψους 9,8 εκατ. ευρώ (δηλ. 0,03 ευρώ ανά μετοχή) για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα οποία αντιστοιχούν στο 97,4% των κερδών της Εταιρείας μετά από φόρους για το εν λόγω οικονομικό έτος, μετά την αφαίρεση των μη πραγματοποιηθέντων κερδών από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων. Το 2025, διανείμαμε μερίσματα ύψους 7,3 εκατ. ευρώ (δηλ. 0,03 ευρώ ανά μετοχή) για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, τα οποία αντιπροσώπευαν το 367,7% των κερδών της Εταιρείας μετά από φόρους για το οικονομικό έτος μετά την αφαίρεση των μη πραγματοποιηθέντων κερδών από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων, ενώ το 2024, διανείμαμε μερίσματα ύψους 4,9 εκατ. ευρώ (δηλ. 0,02 ευρώ ανά μετοχή) για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, τα οποία αντιπροσώπευαν το 216,8% των κερδών της Εταιρείας μετά από φόρους για το οικονομικό έτος μετά την αφαίρεση των μη πραγματοποιηθέντων κερδών από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων. Βλ. *«Μερίσματα και Πολιτική Μερισμάτων»*.

Επί του παρόντος, στοχεύουμε σε ποσοστό διανομής μερισμάτων περίπου 80% των Καθαρών Διανεμητέων Κερδών μας. Βλ. *«Μερίσματα και Πολιτική Μερισμάτων»*. Οι στόχοι μας για τα μερίσματα των Κοινών Μετοχών βασίζονται σε παραδοχές που θεωρούμε εύλογες. Ωστόσο, δεν υπάρχει καμία εγγύηση ότι όλες ή οποιεσδήποτε από τις παραδοχές θα επαληθευτούν, και τα μερίσματα και οι αποδόσεις ενδέχεται να μειωθούν αναλόγως. Το στοχευόμενο μέρισμα δεν αποτελεί πρόβλεψη κερδών και δεν πρέπει να θεωρείται ως ένδειξη της αναμενόμενης μελλοντικής απόδοσής μας ή των αποτελεσμάτων μας σε οποιαδήποτε περίοδο. Το στοχευόμενο μέρισμα αποτελεί απλώς στόχο και δεν υπάρχει καμία εγγύηση ότι μπορεί ή θα επιτευχθεί, ενώ δεν πρέπει να θεωρείται ως ένδειξη της αναμενόμενης ή πραγματικής απόδοσής μας. Κατά συνέπεια, οι επενδυτές δεν πρέπει να βασίζονται στην στοχευόμενη απόδοση κατά τη λήψη απόφασης για επένδυση στις Κοινές Μετοχές. Η αύξηση των μερισμάτων των Κοινών Μετοχών θα εξαρτηθεί κυρίως από την αύξηση των εσόδων από ενοίκια και άλλων εσόδων από τα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία (τα οποία ενδέχεται να παρουσιάζουν διακυμάνσεις) και την πρόοδο του χαρτοφυλακίου εξαγορών και των αναπτυξιακών

δραστηριοτήτων μας, καθώς και από τις μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς ακινήτων και του μακροοικονομικού περιβάλλοντος ή/και τους όρους χρηματοδότησης που επιβάλλονται από τους πιστωτές μας.

***Οι Κοινές Μετοχές διαπραγματεύονται στην κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας του Euronext Athens και, ως εκ τούτου, ενδέχεται να έχουν χαμηλή ρευστότητα.***

Οι Κοινές Μετοχές διαπραγματεύονται στην κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας του Euronext Athens και ενδέχεται να συνεχίσουν να διαπραγματεύονται στην εν λόγω κατηγορία. Οι μετοχές που εισάγονται στην κατηγορία αυτή δεν διαπραγματεύονται μέσω συνεχούς διαπραγμάτευσης, αλλά μέσω μηχανισμού συσσώρευσης εντολών και δημοπρασίας. Ως αποτέλεσμα, η ρευστότητα των Κοινών Μετοχών είναι περιορισμένη, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε σημαντική μεταβλητότητα των τιμών και να δυσχεράνει την αγορά ή πώληση Κοινών Μετοχών από τους Μετόχους στην επιθυμητή τιμή ή τη στιγμή της επιλογής τους.

Επιπλέον, σύμφωνα με τον Νόμο 3371/2005 και τον Κανονισμό του Euronext Athens, υποχρεούμαστε να διατηρούμε σε συνεχή βάση επαρκή ελεύθερη διαπραγμάτευση των Κοινών Μετοχών μας, η οποία, με βάση την κεφαλαιοποίηση της εταιρείας μας, αντιστοιχεί επί του παρόντος σε τουλάχιστον 15% του συνόλου των εκδοθέντων Κοινών Μετοχών. Η μη τήρηση της απαιτούμενης ελεύθερης διακίνησης στο μέλλον θα μπορούσε να οδηγήσει στην υπαγωγή των Κοινών Μετοχών υπό επιτήρηση από το Euronext Athens, εάν η έλλειψη δεν αποκατασταθεί εντός της προθεσμίας που ορίζει ο Κανονισμός του Euronext Athens (δηλ. έξι μήνες, η οποία μπορεί να παραταθεί για άλλους έξι μήνες, κατόπιν αιτιολογημένου αιτήματος του εκδότη, υπό την προϋπόθεση ότι ο εκδότης είναι σε θέση να αποδείξει ότι έχει λάβει μέτρα για την αποκατάσταση της ελεύθερης διαπραγμάτευσης) και θα μπορούσε τελικά να οδηγήσει σε αναστολή της διαπραγμάτευσης των Κοινών Μετοχών, εάν η ελεύθερη διαπραγμάτευση στο κοινό πέσει κάτω από το 10% και δεν αποκατασταθεί τουλάχιστον σε αυτό το επίπεδο εντός της ισχύουσας προθεσμίας αποκατάστασης. Οποιαδήποτε τέτοια μέτρα θα μπορούσαν να μειώσουν περαιτέρω τη ρευστότητα και να επηρεάσουν αρνητικά την αγοραία τιμή των Κοινών Μετοχών.

***Οι Κοινές Μετοχές ενδέχεται να υπόκεινται σε διακυμάνσεις της τιμής της αγοράς και η τιμή τους μπορεί να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις ως αποτέλεσμα ενός μεγάλου αριθμού παραγόντων, ορισμένοι από τους οποίους είναι εκτός του ελέγχου μας.***

Η τιμή αγοράς των Κοινών Μετοχών ενδέχεται να είναι ευμετάβλητη και να υπόκειται σε μεγάλες διακυμάνσεις ως αποτέλεσμα ποικίλων παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, εκείνων που αναφέρονται στην ενότητα *«Παράγοντες Κινδύνου»*, καθώς και διακυμάνσεων στα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας από περίοδο σε περίοδο. Η τιμή της αγοράς θα μπορούσε επίσης να επηρεαστεί αρνητικά από εξελίξεις που δεν σχετίζονται με τις λειτουργικές επιδόσεις της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, παραγόντων που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων, αλλαγών στις συνθήκες της αγοράς, ρυθμιστικών αλλαγών και ευρύτερης μεταβλητότητας και διακυμάνσεων της αγοράς. Οποιοσδήποτε ή όλοι αυτοί οι παράγοντες θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σημαντικές διακυμάνσεις στην τιμή των Κοινών Μετοχών, γεγονός που θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα οι επενδυτές να λάβουν πίσω λιγότερα από όσα επένδυσαν ή να υποστούν ολική απώλεια της επένδυσής τους.

***Τα σχέδια κεφαλαιουχικών δαπανών και η επενδυτική μας στρατηγική ενδέχεται να μην υλοποιηθούν όπως αναμένεται, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τις προοπτικές ανάπτυξής μας και τη χρήση των εσόδων.***

Οι συνολικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα χρειαστούμε ενδέχεται να διαφέρουν από τις τρέχουσες προβλέψεις μας λόγω διάφορων παραγόντων, πολλοί από τους οποίους βρίσκονται εκτός του ελέγχου μας. Αυτοί οι παράγοντες περιλαμβάνουν παράγοντες που σχετίζονται με τα έργα (όπως αλλαγές στο πεδίο εφαρμογής των έργων, καθυστερήσεις ή ακυρώσεις), παράγοντες που σχετίζονται με το κόστος (συμπεριλαμβανομένων αυξήσεων στο κόστος κατασκευής, υλικών, εργατικού δυναμικού ή χρηματοδότησης), παράγοντες που σχετίζονται με την εκτέλεση ή το χρονοδιάγραμμα (όπως καθυστερήσεις στην έκδοση αδειών ή ρυθμιστικές καθυστερήσεις, ζητήματα απόδοσης των εργολάβων ή διαταραχές στην αλυσίδα εφοδιασμού), καθώς και εμπορικές, καθοδηγούμενες από τους μισθωτές και στρατηγικές αποφάσεις. Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες ενδέχεται επίσης να μην πραγματοποιηθούν όπως έχει προγραμματιστεί, μεταξύ άλλων εάν προσαρμόσουμε ή αναθεωρήσουμε τις προτεραιότητες του χαρτοφυλακίου ανάπτυξης μας, αναβάλουμε ή ακυρώσουμε έργα, ή τροποποιήσουμε με άλλο τρόπο τα επενδυτικά μας σχέδια ανταποκρινόμενοι στις συνθήκες της αγοράς ή σε άλλες παραμέτρους.

Επιπλέον, ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να προχωρήσουμε ή να ολοκληρώσουμε εξαγορές σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική μας. Η ικανότητά μας να εντοπίζουμε, να αξιολογούμε και να ολοκληρώνουμε εξαγορές ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά, μεταξύ άλλων, από την αδυναμία μας να διαπραγματευτούμε αποδεκτούς όρους ή τιμές αγοράς, τον αυξημένο ανταγωνισμό για ακίνητα, ρυθμιστικούς ή άλλους νομικούς περιορισμούς, δυσκολίες

στην απόκτηση των απαιτούμενων εγκρίσεων ή συγκαταθέσεων, ή άλλες διαδικαστικές δυσκολίες που μας εμποδίζουν να ολοκληρώσουμε εξαγορές ακόμη και αφού έχουμε διαθέσει σημαντικό χρόνο και πόρους σε αυτές.

Εάν δεν καταφέρουμε να υλοποιήσουμε το πρόγραμμα κεφαλαιουχικών δαπανών μας ή να προχωρήσουμε σε εξαγορές σύμφωνα με το επενδυτικό μας σχέδιο, ενδέχεται να μην μπορέσουμε να επιτύχουμε τους στόχους ανάπτυξης, την επιθυμητή σύνθεση του χαρτοφυλακίου μας ή τις αναμενόμενες αποδόσεις. Οποιαδήποτε ανακατανομή των εσόδων θα μπορούσε να οδηγήσει στη χρήση των κεφαλαίων με τρόπο που να διαφέρει από τις προσδοκίες των επενδυτών και ενδέχεται να μην αποφέρει τα αναμενόμενα οφέλη, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την οικονομική μας κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας.

***Το Euronext Athens είναι λιγότερο ρευστό από άλλα μεγάλα χρηματιστήρια και δεν μπορούμε να παρέχουμε καμία εγγύηση σχετικά με τη μελλοντική εμπορευσιμότητα ή την τιμή των Κοινών Μετοχών στην αγορά.***

Ο τόπος διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων Κοινών Μετοχών είναι το Euronext Athens. Το Euronext Athens είναι λιγότερο ρευστό από ορισμένα άλλα μεγάλα χρηματιστήρια στην Ευρώπη και τις Ηνωμένες Πολιτείες. Ως αποτέλεσμα, οι κάτοχοι των Κοινών Μετοχών ενδέχεται να αντιμετωπίσουν δυσκολίες κατά την αγορά και πώληση μετοχών, ειδικά εάν επιθυμούν να πραγματοποιήσουν συναλλαγές μεγάλου όγκου. Στο παρελθόν, το Euronext Athens έχει αντιμετωπίσει σημαντικές διακυμάνσεις στις τιμές διαπραγμάτευσης των εισηγμένων τίτλων. Αυτό έχει επηρεάσει στο παρελθόν, και ενδέχεται να επηρεάσει στο μέλλον, την τιμή διαπραγμάτευσης και τη διαπραγματευσιμότητα των μετοχών των εταιρειών που είναι εισηγμένες στο Euronext Athens, συμπεριλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης των Κοινών Μετοχών. Δεν μπορούμε να παρέχουμε εγγυήσεις σχετικά με τη μελλοντική ρευστότητα της αγοράς για τις Κοινές Μετοχές. Δεν μπορούμε να παρέχουμε καμία εγγύηση σχετικά με τη μελλοντική διαπραγματευσιμότητα ή την τιμή των Κοινών Μετοχών στην αγορά.

***Δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι θα αναπτυχθεί μια εμπορεύσιμη και ρευστή αγορά για τις Κοινές Μετοχές***.

Παρότι οι Κοινές Μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς Αξιών του Euronext Athens, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση προς τους επενδυτές ότι θα αναπτυχθεί αγορά διαπραγμάτευσης για τις Κοινές Μετοχές ή, εάν αναπτυχθεί τέτοια αγορά, ότι θα παρέχει σημαντική ρευστότητα, ιδιαίτερα υπό το πρίσμα της αναμενόμενης σύνθεσης των μετόχων μας και του περιορισμένου ποσοστού ελεύθερης διασποράς. Στην περίπτωση που δεν αναπτυχθεί ή δεν διατηρηθεί ενεργή αγορά, η ρευστότητα και η χρηματιστηριακή τιμή των Κοινών Μετοχών ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς και, ως αποτέλεσμα, η κερδοφόρα και έγκαιρη αποεπένδυση των επενδυτών από τη συμμετοχή τους στις Κοινές Μετοχές ενδέχεται να παρεμποδιστεί ή να δυσχερανθεί για παρατεταμένη χρονική περίοδο. Ακόμη και εάν αναπτυχθεί αγορά διαπραγμάτευσης, η τιμή των Κοινών Μετοχών ενδέχεται να μην αντανακλά την αξία μας. Ως εκ τούτου, οι επενδυτές ενδέχεται να πωλήσουν τις μετοχές τους σε αξία χαμηλότερη από την τιμή στην οποία απέκτησαν τις Κοινές Μετοχές.

## ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η νομική επωνυμία της Εταιρείας είναι «Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και η διακριτική μας επωνυμία είναι «TRASTOR ΑΕΕΑΠ». Είμαστε εγγεγραμμένοι στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο υπ'αριθμόν 003548801000 (κωδικός LEI 213800U7SBKWW79CBG88). Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην οδό Χειμάρρας 5, 151 25, Μαρούσι, Αττική, Ελλάδα. Ο αριθμός τηλεφώνου της Εταιρείας είναι +30 210 69 100 16 και η ιστοσελίδα της είναι https://trastor.gr.

Το Καταστατικό, όπως ισχύει, τροποποιήθηκε με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Η νομική κατάσταση της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς που αφορούν τη σύστασή της και τη λειτουργία της. Η Εταιρεία διέπεται από το Καταστατικό, τον Νόμο 4548/2018, τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π. και τον ελληνικό νόμο 4209/2013.

Το οικονομικό έτος της Εταιρείας λήγει στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Η έδρα μας βρίσκεται στην Ελλάδα και είμαστε φορολογικοί κάτοικοι στην Ελλάδα.

## ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

### Πολιτική μερισμάτων

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει συγκεκριμένη εταιρική πολιτική μερισμάτων. Ωστόσο, ως Α.Ε.Ε.Α.Π., υποχρεούται να διανέμει στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων διανεμητέων κερδών της, σύμφωνα με τη σχετική ελάχιστη υποχρεωτική απαίτηση μερίσματος του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Βλ. *«—Γενικώς εφαρμοστέοι κανόνες περί μερισμάτων*».

Κατόπιν σύστασης του Διοικητικού Συμβουλίου, οποιαδήποτε απόφαση για την κήρυξη και καταβολή μερίσματος σε οποιοδήποτε έτος λαμβάνεται κατά την κρίση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης επαρκών διανεμητέων κερδών και σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., του Νόμου 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας.

Το 2026, διανείμαμε μερίσματα ύψους 9,8 εκατ.€ (ήτοι. 0,03€ ανά μετοχή) για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα οποία αντιπροσώπευαν το 97,4% των κερδών της Εταιρείας μετά από φόρους για το οικονομικό έτος μετά την αφαίρεση των μη πραγματοποιηθέντων κερδών από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων. Το 2025, διανείμαμε μερίσματα ύψους 7,3 εκατ. € (ήτοι 0,03€ ανά μετοχή) για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, τα οποία αντιπροσώπευαν το 367,7% των κερδών της Εταιρείας μετά από φόρους για το οικονομικό έτος, μετά την αφαίρεση των μη πραγματοποιηθέντων κερδών από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

Επί του παρόντος, στοχεύουμε σε μελλοντικό ποσοστό διανομής μερισμάτων ύψους 80% των Καθαρών Διανεμητέων Κερδών, υπό την επιφύλαξη παραμέτρων που σχετίζονται με την απόδοση και τη κεφαλαιακή δομή, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας που ισχύουν για τις εισηγμένες εταιρείες.

Η ικανότητά μας να επιτύχουμε αυτούς τους στόχους εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, της επιχειρηματικής μας στρατηγικής, της ανάπτυξης της αγοράς, της ζήτησης των πελατών, της δυναμικής του ανταγωνισμού και των ρυθμιστικών εξελίξεων. Εάν δεν καταφέρουμε να επιτύχουμε αυτούς τους στόχους ή εάν τα πραγματικά μας αποτελέσματα αποκλίνουν ουσιωδώς από τα επιδιωκόμενα, αυτό θα μπορούσε να έχει ουσιωδώς δυσμενή επίδραση στην επιχείρησή μας, στην οικονομική μας κατάσταση και στα αποτελέσματα των λειτουργιών μας. Βλ. *«Παράγοντες κινδύνου — Δεν μπορεί να δοθεί καμία εγγύηση ότι θα είμαστε σε θέση να καταβάλλουμε μερίσματα στους μετόχους μας στο μέλλον, ή ότι τα εν λόγω μερίσματα θα αυξηθούν με την πάροδο του χρόνου*».

### Γενικώς εφαρμοστέοι κανόνες περί μερισμάτων

Τα μερίσματά μας και άλλες διανομές πραγματοποιούνται σύμφωνα με το άρθρο 20 του Καταστατικού μας και την ισχύουσα νομοθεσία. Το άρθρο 20 του Καταστατικού μας παραπέμπει στις σχετικές νομοθετικές διατάξεις που διέπουν τη διανομή μερισμάτων και δεν περιέχει καμία ειδική διάταξη σχετικά με αυτό. Ως εκ τούτου, η διανομή μερισμάτων από την Εταιρεία διέπεται από τις διατάξεις του Νόμου 4548/2018 και του νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.

Σύμφωνα με τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., το ελάχιστο υποχρεωτικό ετήσιο μέρισμα που μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους δεν δύναται να είναι κατώτερο του 50% των ετήσιων διανεμητέων κερδών. Το τμήμα των κερδών που σχετίζεται με κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση ακινήτων μπορεί να εξαιρείται από τη διανομή αυτή, ή η Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να αποφασίσει να διανείμει μέρος αυτού. Το ποσοστό αυτό (δηλ. το 50%) μπορεί να μειωθεί σύμφωνα με το άρθρο 161 του Νόμου 4548/2018 (σχετικά με το ελάχιστο μέρισμα), όπως περιγράφεται περαιτέρω παρακάτω. Για λεπτομερέστερη περιγραφή του σχετικού κανονιστικού πλαισίου που ισχύει για τη διανομή μερισμάτων από τις Α.Ε.Ε.Α.Π., βλ. ενότητα *«Κανονισμοί — Βασικές διατάξεις του νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.— Διανομή κερδών*».

Επιπλέον, σύμφωνα με τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., τα μερίσματα που διανέμονται από μια Α.Ε.Ε.Α.Π. στους μετόχους της δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου.

Εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία (όπως περιγράφεται περαιτέρω παρακάτω), δεν υπάρχουν επί του παρόντος περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων από την Εταιρεία.

Σύμφωνα με το άρθρο 161 του Νόμου 4548/2018, τουλάχιστον το 35% των καθαρών κερδών του οικονομικού έτους, εφόσον υπάρχουν, μετά τις απαραίτητες αφαιρέσεις για τον σχηματισμό του τακτικού αποθεματικού και λοιπών πιστωτικών κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων που δεν προκύπτουν από πραγματοποιημένα κέρδη, διανέμεται ως ελάχιστο μέρισμα στους μετόχους και είναι πληρωτέο σε μετρητά (το «**Ελάχιστο Μέρισμα**»). Η τακτική Γενική Συνέλευση δύναται να αποφασίσει τη διανομή των διανεμητέων κερδών που υπερβαίνουν το Ελάχιστο Μέρισμα, και η εν λόγω απόφαση υπόκειται στις συνήθεις απαιτήσεις απαρτίας και πλειοψηφίας.

Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 161 του Νόμου 4548/2018, η τακτική Γενική Συνέλευση δύναται, υπό την προϋπόθεση επίτευξης αυξημένης απαρτίας 50% (η οποία μειώνεται σε 20% σε επαναληπτική Γενική Συνέλευση), να αποφασίσει: (α) με πλειοψηφία που εκπροσωπεί τουλάχιστον τα δύο τρίτα (2/3) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που εκπροσωπείται σε κάθε σχετική συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης είτε (i) τη μείωση του Ελάχιστου Μερίσματος σε ποσοστό όχι μικρότερο του 10% των διανεμητέων κερδών, είτε (ii) την έκδοση νέων μετοχών στην ονομαστική τους αξία προς τους μετόχους της, αντί της καταβολής του Ελάχιστου Μερίσματος, ή (β) με πλειοψηφία που εκπροσωπεί το 80% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που εκπροσωπείται σε κάθε σχετική συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, να μην διανεμηθεί καθόλου το Ελάχιστο Μέρισμα.

Η τακτική Γενική Συνέλευση δύναται επίσης να αποφασίσει, με αυξημένη απαρτία 50% (η οποία μειώνεται στο 20% σε επαναληπτική Γενική Συνέλευση), με πλειοψηφία που αντιπροσωπεύει τουλάχιστον τα δύο τρίτα (2/3) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που εκπροσωπείται σε κάθε σχετική συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, να διανείμει ιδιόκτητες μετοχές ή μετοχές ή άλλους τίτλους που ανήκουν στην εταιρεία και τα οποία έχουν εκδοθεί από εγχώριες ή διεθνείς εταιρείες (διανομή μερισμάτων σε είδος) αντί του Ελάχιστου Μερίσματος, υπό την προϋπόθεση ότι οι εν λόγω μετοχές ή άλλες κινητές αξίες είναι εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά και έχουν αποτιμηθεί, όπως απαιτείται από τα άρθρα 17 και 18 του Νόμου 4548/2018. Υπό την επιφύλαξη της ικανοποίησης των ανωτέρω προϋποθέσεων, η διανομή λοιπών περιουσιακών στοιχείων αντί μετρητών απαιτεί ομόφωνη έγκριση από όλους τους μετόχους της εταιρείας.

Οι προαναφερθείσες διατάξεις σχετικά με τις απαιτήσεις ψηφίσματος της Γενικής Συνέλευσης εφαρμόζονται *κατ' αναλογία* σε οποιαδήποτε διανομή πρόσθετων κερδών. Στην περίπτωση αυτή, η Γενική Συνέλευση αποφασίζει για όλα τα σχετικά θέματα με απλή απαρτία και πλειοψηφία.

Μετά την έγκρισή τους, τα μερίσματα πρέπει να καταβάλλονται στους μετόχους εντός δύο μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και η διανομή μερισμάτων εγκρίνονται από την τακτική Γενική Συνέλευση. Τα μερίσματα ανακοινώνονται και καταβάλλονται κατά το έτος που έπεται της περιόδου αναφοράς. Τα μερίσματα υπόκεινται σε παραγραφή και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο, μετά την παρέλευση πέντε ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο η διανομή μερισμάτων εγκρίθηκε από την τακτική Γενική Συνέλευση.

Σύμφωνα με το άρθρο 162 παρ. (1) και (2) του Νόμου 4548/2018, η Εταιρεία δύναται επίσης να διανέμει ενδιάμεσα μερίσματα κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου, υπό την προϋπόθεση ότι: (α) καταρτίζονται χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες αποδεικνύουν την ύπαρξη των απαραίτητων ποσών, και (β) οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις υποβάλλονται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Νόμου 4548/2018 δύο (2) μήνες πριν από τη διανομή του ενδιάμεσου μερίσματος. Το ποσό των ενδιάμεσων μερισμάτων που προτείνεται να διανεμηθεί δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των καθαρών κερδών που μπορούν να διανεμηθούν.

Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 162 παρ. (3) του Νόμου 4548/2018, η εταιρεία δύναται να διανέμει κέρδη και προαιρετικά αποθεματικά ανά πάσα στιγμή κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους με απόφαση της γενικής συνέλευσης ή του διοικητικού συμβουλίου της, η οποία υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Νόμου 4548/2018.

**Περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων σύμφωνα με τον ελληνικό νόμο 4548/2018**

Σύμφωνα με το άρθρο 159 του Νόμου 4548/2018 και με την επιφύλαξη των διατάξεων περί μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου, δεν επιτρέπεται η διανομή στους μετόχους εάν, κατά τη λήξη του τελευταίου οικονομικού έτους, τα συνολικά ίδια κεφάλαια της εταιρείας (καθαρή θέση), όπως ορίζονται από το νόμο, είναι (ή καθίστανται ως αποτέλεσμα της εν λόγω διανομής) κατώτερα από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου, προσαυξημένο κατά: (α) τα αποθεματικά των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά στοιχεία

της καθαρής θέσης που δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν συνιστούν πραγματοποιημένα κέρδη, και μειωμένο κατά το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου που έχει αναληφθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται ως στοιχείο του ενεργητικού στον ισολογισμό.

Επιπλέον, το ποσό που διανέμεται στους μετόχους ως μέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών του τελευταίου οικονομικού έτους που έχει λήξει, προσαυξημένο κατά τα κέρδη προηγούμενων ετών που δεν έχουν διανεμηθεί και τα αποθεματικά των οποίων η διανομή επιτρέπεται και έχει αποφασιστεί από τη Γενική Συνέλευση, και μειωμένο κατά: (α) το ποσό των πιστωτικών στοιχείων της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν συνιστούν πραγματοποιηθέντα κέρδη, (β) το ποσό των ζημιών προηγούμενων οικονομικών ετών, και (γ) τα ποσά που απαιτείται να διατεθούν για τη σύσταση αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

**Όροι για τη διανομή μερισμάτων βάσει των χρηματοδοτικών μας συμβάσεων**

Στο πλαίσιο κάθε ενός από τα ομολογιακά μας δάνεια, υπαγόμαστε σε ορισμένες ρήτρες που περιορίζουν τη δυνατότητά μας να καταβάλλουμε μερίσματα και άλλες διανομές στους μετόχους μας σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων που έχει συμβεί ή είναι επικείμενη σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, εξαιρουμένων των μερισμάτων και των διανομών που πραγματοποιούνται σύμφωνα με τη σχετική απαίτηση ελάχιστου μερίσματος του Νόμου για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις διατάξεις περί ελάχιστου μερίσματος του Νόμου 4548/2018. Βλ. *«Περιγραφή Ορισμένων Χρηματοδοτικών Συμβάσεων»* και *«Παράγοντες κινδύνου — Κίνδυνοι σχετικά με τις πηγές κεφαλαίου και το χρέος μας — Υπόκειμαστε σε περιοριστικούς όρους δανεισμού που ενδέχεται να περιορίσουν την ικανότητά μας να χρηματοδοτήσουμε τις μελλοντικές μας δραστηριότητες και τις κεφαλαιακές μας ανάγκες, καθώς και να επιδιώξουμε επιχειρηματικές ευκαιρίες και δραστηριότητες».*

## ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ

*Η παρούσα «Λειτουργική και Οικονομική Ανασκόπηση» βασίζεται στις ελεγμένες ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου κατά την ημερομηνία και για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2025, 2024 και 2023. Θα πρέπει να διαβάσετε την παρούσα ανάλυση σε συνδυασμό με την «Παρουσίαση Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών και Άλλες Σημαντικές Επισημάνσεις» και τις ιστορικές ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται αλλού στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας. Η ακόλουθη παρουσίαση και ανάλυση περιέχει προοπτικές δηλώσεις που ενέχουν κινδύνους και αβεβαιότητες και τα πραγματικά μας αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτά που αναλύουμε σε αυτές τις προοπτικές δηλώσεις. Παράγοντες που θα μπορούσαν να προκαλέσουν ή να συμβάλουν σε τέτοιες διαφορές περιλαμβάνουν εκείνους που αναλύονται παρακάτω και εξηγούνται στις ενότητες «Προοπτικές Δηλώσεις», «Παράγοντες Κινδύνου» και αλλού στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας.*

*Ορισμένες πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας περιλαμβάνουν εκτιμήσεις της διοίκησης και, αν και οι εν λόγω εκτιμήσεις βασίζονται σε πληροφορίες που προέρχονται από το σύστημα εσωτερικού ελέγχου που σχετίζεται με τη λογιστική μας, οι εν λόγω εκτιμήσεις δεν αποτελούν μέρος των οικονομικών μας καταστάσεων και δεν έχουν ελεγχθεί ή εξεταστεί με άλλο τρόπο από εξωτερικό ελεγκτή, σύμβουλο ή εμπειρογνώμονα.*

### Επισκόπηση

Είμαστε μια κορυφαία εισηγμένη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, με περιουσιακά στοιχεία και δραστηριότητες στην Ελλάδα. Εντοπίζουμε, επιλέγουμε, αποκτούμε, κατέχουμε και βελτιώνουμε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, κυρίως κτίρια γραφείων που βρίσκονται σε αστικά επιχειρηματικά κέντρα και εγκαταστάσεις logistics που βρίσκονται σε βασικούς κόμβους διανομής.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, διατηρούσαμε ένα χαρτοφυλάκιο που περιλαμβάνει 65 ακίνητα. Το χαρτοφυλάκιό μας μπορεί να κατηγοριοποιηθεί ως εξής: (i) κτίρια γραφείων, ii) logistics (εφοδιαστική), iii) ακίνητα μικτής χρήσης, (iv) ακίνητα λιανικής, και (v) άλλα ακίνητα. Ο βασικός στόχος του χαρτοφυλακίου μας είναι τα κτίρια γραφείων και τα περιουσιακά στοιχεία logistics, τα οποία αντιπροσώπευαν το 81,7% του συνολικού χαρτοφυλακίου μας βάσει Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Το χαρτοφυλάκιο των κτιρίων γραφείων μας περιλαμβάνει σύγχρονα και αυτοτελή κτίρια που βρίσκονται στα κύρια αστικά επιχειρηματικά κέντρα της κεντρικής και βόρειας Αθήνας, τα οποία έχουν υψηλή συγκέντρωση επιχειρήσεων και εργατικού δυναμικού. Βασικά παραδείγματα του χαρτοφυλακίου γραφείων μας περιλαμβάνουν (i) το Arcania Business Center, Αμαρουσίου - Χαλανδρίου 18-20, Μαρούσι, (ii) Μιχαλακοπούλου 80, Αθήνα και (iii) Σωρού 18-20 και Αμαρουσίου - Χαλανδρίου, Μαρούσι. Το χαρτοφυλάκιο των εγκαταστάσεων logistics μας βρίσκεται κυρίως στη Δυτική Αττική, κατά μήκος των βασικών κόμβων διανομής στον Ασπρόπυργο, τη Μάνδρα και τη Μαγούλα. Βασικά παραδείγματα του χαρτοφυλακίου logistics μας περιλαμβάνουν (i) Βαρυμάτσι - Άνω Φούσα, Ασπρόπυργος, Αττική, (ii) Ρύκια, Ασπρόπυργος, Αττική και (iii) Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Αττική.

Η στρατηγική μας επικεντρώνεται στη δημιουργία μιας εστιασμένης επενδυτικής πλατφόρμας που στοχεύει σε κορυφαία εμπορικά περιουσιακά στοιχεία στους πιο ρευστούς και αποδοτικούς τομείς ακινήτων. Αποκτούμε ακίνητα σε κορυφαία τοποθεσία με ελκυστικές εκπτώσεις σε σχέση με συγκρίσιμα ακίνητα της αγοράς και ενισχύουμε την αξία τους μέσω της ενεργού διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένης της αναπροσαρμογής των μισθώσεων, των βελτιώσεων κεφαλαίου, της επανατοποθέτησης και των ενεργειακών αναβαθμίσεων. Αυτή η προσέγγιση έχει σχεδιαστεί για να προσφέρει υψηλές αποδόσεις στο κόστος, ενώ παράλληλα βελτιώνει την ποιότητα και τη βιωσιμότητα των περιουσιακών στοιχείων μέσω της επίτευξης πράσινων πιστοποιήσεων. Αυτό μας δίνει τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιήσουμε την αυξανόμενη ζήτηση στην Ελλάδα για τους περιορισμένους χώρους που πληρούν τα κριτήρια πράσινης ανάπτυξης και βιωσιμότητας, καθώς οι επιχειρήσεις συνεχίζουν να μετεγκαθίστανται σε νεότερα και πιο ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα.

Στις 31 Ιανουαρίου 2026, επτά από τα περιουσιακά μας στοιχεία με συνολική αξία GAV περίπου 232,6 εκατομμυρίων ευρώ κατείχαν «πράσινες» πιστοποιήσεις LEED και BREEAM, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 28,3% του συνολικού χαρτοφυλακίου μας βάσει GAV. Η έκθεσή μας σε πράσινα ακίνητα καθορίζεται επί του παρόντος κυρίως από ακίνητα logistics. Στόχος μας είναι να αυξήσουμε σημαντικά το «πράσινο πιστοποιημένο» χαρτοφυλάκιό μας, στοχεύοντας σε περίπου 300,9 εκατομμύρια ευρώ GAV στο τέλος του 2026 (με βάση τις εκτιμώμενες αξίες των ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2025), ποσό που αντιστοιχεί σε πάνω από το ένα τρίτο του συνολικού χαρτοφυλακίου μας με βάση τη GAV στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Έχουμε μετατρέψει το χαρτοφυλάκιό μας από μια κατακερματισμένη βάση μικρότερων περιουσιακών στοιχείων σε μια πιο θεσμικού επιπέδου πλατφόρμα ακινήτων. Η μέση αξία ενεργητικού στο χαρτοφυλάκιό μας αυξήθηκε από περίπου 2,5 εκατομμύρια ευρώ το 2017 σε 12,7 εκατομμύρια ευρώ το 2025, αντανακλώντας τη στρατηγική μας για κλιμάκωση και αναβάθμιση της ποιότητας των περιουσιακών μας στοιχείων. Ως αποτέλεσμα, το 71% της GAV μας περιλαμβάνει πλέον περιουσιακά στοιχεία αξίας 10,0 εκατομμυρίων ευρώ ή περισσότερο. Αυτός ο μετασχηματισμός χαρτοφυλακίου συνοδεύτηκε από σημαντική αύξηση του εισοδήματος από ενοίκια. Τα Ετησιοποιημένα Έσοδά μας αυξήθηκαν από περίπου €4,6 εκατομμύρια το 2017 σε €49,7 εκατομμύρια το 2025, αντιπροσωπεύοντας σύνθετο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης περίπου 35% κατά τη διάρκεια της περιόδου.

Αναζητούμε πρωτίστως φερέγγυους και μεγάλους θεσμικούς ενοικιαστές, με το 91,1% των ενοικιαστών μας βάσει Ετησιοποιημένου Εισοδήματος να είναι πολυεθνικές, μεγάλες ελληνικές εγχώριες εταιρείες ή κρατικοί φορείς στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Οι ενοικιαστές μας δραστηριοποιούνται σε διάφορους κλάδους της βιομηχανίας, χωρίς κανένας κλάδος να αντιπροσωπεύει περισσότερο από το 13,2% των συνολικών εσόδων μας από ενοίκια στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Οι τομείς της βιομηχανίας των ενοικιαστών μας περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά, την τεχνολογία, την ενέργεια, την εφοδιαστική τρίτων, τους καταναλωτές, τις κατασκευές και τον κυβερνητικό τομέα.

Η αρχική διάρκεια των περισσότερων μισθώσεων στο χαρτοφυλάκιό μας κυμαίνεται από τέσσερα έως είκοσι χρόνια με δυνατότητα επέκτασης από εμάς ή τον ενοικιαστή ανάλογα με τη συμφωνία. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το WAULT του χαρτοφυλακίου μας ήταν περίπου 6,1 χρόνια χωρίς να ληφθούν υπόψη τα δικαιώματα παράτασης (με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει πρόωρη λήξη των μισθώσεων) και περίπου 8,9 χρόνια μετά την εξέταση των μονομερών δικαιωμάτων παράτασης των ενοικιαστών.

Τα αναφερόμενα έσοδα από ενοίκια από επενδυτικά ακίνητα για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθαν σε 40,6 εκατομμύρια ευρώ. Επιπλέον, τα συμβεβλημένα ανοδικά έσοδα στις συμφωνίες μίσθωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025, υπολογιζόμενα ως η διαφορά μεταξύ των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας για το 2025 και των αναφερόμενων εσόδων από ενοίκια για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ανήλθαν σε 9,1 εκατομμύρια ευρώ και τα αναμενόμενα Ετησιοποιημένα Έσοδα από νέες μισθώσεις που υπογράφηκαν κατά τη διάρκεια του 2026 ανήλθαν σε 3,8 εκατομμύρια ευρώ κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου της Εταιρείας.

Πιστεύουμε ότι αυτή η ενσωματωμένη αύξηση του εισοδήματος από ενοίκια υποστηρίζεται από την αποτελεσματική δομή κόστους και την πειθαρχημένη οικονομική πολιτική μας. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα έξοδα σε επίπεδο ακινήτων, τα έξοδα μισθοδοσίας και τα διοικητικά έξοδα αντιπροσώπευαν το 15,1%, το 5,9% και το 4,2% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας αντίστοιχα, αντανακλώντας μια βελτιωμένη πλατφόρμα λειτουργίας. Η κεφαλαιακή μας διάρθρωση καθοδηγείται από μια πειθαρχημένη χρηματοοικονομική πολιτική, συμπεριλαμβανομένου ενός στόχου καθαρής αναλογίας δανείου προς αξία από 40,0% έως 45,0% και ενός στόχου πληρωμής μερισμάτων περίπου 80,0% των διανεμητέων κερδών, που πιστεύουμε ότι υποστηρίζει βιώσιμες αποδόσεις των μετόχων διατηρώντας παράλληλα την οικονομική ευελιξία.

Μια σύνοψη των βασικών χαρακτηριστικών απόδοσης του χαρτοφυλακίου μας από τις 31 Δεκεμβρίου 2025 παρατίθεται παρακάτω:

| Κατηγορία Ακινήτου | Αριθμός Ακινήτων | Ακαθάριστη Αξία Ενεργητικού (GAV) | % της συνολικής Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) | Μικτή Επιφάνεια Κτιρίων (GBA) *(τ.μ.)* | % της συνολικής GBA | Ετησιοποιημένο Εισόδημα | % του συνολικού Ετησιοποιημένου Εισοδήματος | Πληρότητα *(%)*** | Σταθμισμένος Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT) (σε έτη) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***(ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός από GBA, WAULT και ποσοστά)**** | | | | | | | | | |
| **Γραφεία** [(1)] | 26 | 443.185 | 53,9% | 171,6 | 34,9% | 25.414 | 51,1% | 95,5% | 4,8 |
| **Logistics / Εφοδιαστική** [(2)] | 14 | 228.597 | 27,8% | 242,0 | 49,2% | 14.776 | 29,7% | 100,0% | 8,1 |
| **Καταστήματα λιανικής** [(3)] | 12 | 69.630 | 8,5% | 28,6 | 5,8% | 4.446 | 8,9% | 95,1% | 9,8 |
| **Μικτής χρήσης** [(4)] | 9 | 77.395 | 9,4% | 31,1 | 6,3% | 4.742 | 9,5% | 96,9% | 3,7 |
| **Άλλο** [(5)] | 4 | 3.836 | 0,5% | 18,6 | 3,8% | 343 | 0,7% | 100,0% | 1,4 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **65** | **822.643** | **100,0%** | **492,0** | **100,0%** | **49.721** | **100,0%** | **98,0%** | **6,1** |

** Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους στοιχείων οφείλονται σε στρογγυλοποίηση.*
*** Για τον υπολογισμό της πληρότητας, έχουν ληφθεί υπόψη μόνο τα διαθέσιμα προς ενοικίαση ακίνητα. Ακίνητα υπό ανακαίνιση, τα οποία έχουν συνολική GAV 46,2 εκατομμυρίων ευρώ, δεν λαμβάνονται υπόψη.*
*Πηγή: Στοιχεία της εταιρείας, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή ή λογιστή.*

*(1) Τα γραφεία είναι ακίνητα που αναφέρονται στους αριθμούς 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 22, 23, 24, 29, 30, 33, 35, 36, 37, 43, 59, 60 της από 31 Δεκεμβρίου 2025 Κατάστασης Επενδύσεων και ένα ακίνητο που κατέχει η θυγατρική μας SALERCO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.*

*(2) 5, 7, 9, 17, 21, 25, 26, 28, 31, 41, 44, 47, 54 της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 και ένα ακίνητο που κατέχεται από τη θυγατρική μας Μίλητος Μ.Α.Ε.*

*(3) Λιανική είναι τα ακίνητα που ορίζονται στα αρ. 15, 16, 18, 32, 39, 40, 42, 45, 51, 53, 56 και 57 της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025.*

*(4) Μικτής Χρήσης είναι τα ακίνητα που αναφέρονται στα αρ. 27, 34, 38, 46, 49, 50, 52, 55 της από 31 Δεκεμβρίου 2025 Δήλωσης Επενδύσεών μας και ένα ακίνητο που κατέχει η θυγατρική μας TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. μέσω της EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED.*

*(5) Άλλα είναι τα ακίνητα που αναφέρονται στους αριθμούς 48, 58, 61 και 62 της Δήλωσης Επενδύσεων μας με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025.*

Έχουμε συσταθεί ως Α.Ε.Ε.Α.Π. και ρυθμιζόμαστε από το Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Ως εκ τούτου, απαλλασσόμαστε από τον φόρο εισοδήματος εταιρειών στην Ελλάδα και υπαγόμαστε σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών μας και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων μας, σε τρέχουσες αξίες, όπως εμφανίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 που δημοσιεύονται σύμφωνα με το άρθρο 53 παράγραφος 1 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., με συντελεστή ίσο με το 10% του ισχύοντος συντελεστή παρέμβασης της ΕΚΤ (επιτόκιο αναφοράς) προσαυξημένο κατά μία ποσοστιαία μονάδα. Από την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου της Εταιρείας, ο συντελεστής παρέμβασης της ΕΚΤ είναι 2,15% και, ως εκ τούτου, ο ισχύων φορολογικός συντελεστής είναι 0,315% επί των Κερδών μας προ φόρων.

**Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας**

Τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας, η χρηματοοικονομική μας κατάσταση και η ρευστότητά μας έχουν επηρεαστεί κυρίως, κατά τις περιόδους που αναφέρονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας, από τα ακόλουθα γεγονότα, στοιχεία, εξελίξεις και χαρακτηριστικά της αγοράς. Πιστεύουμε ότι αυτοί οι παράγοντες, μεταξύ άλλων, έχουν επηρεάσει και είναι πιθανό να συνεχίσουν να επηρεάζουν τις δραστηριότητές μας στο μέλλον.

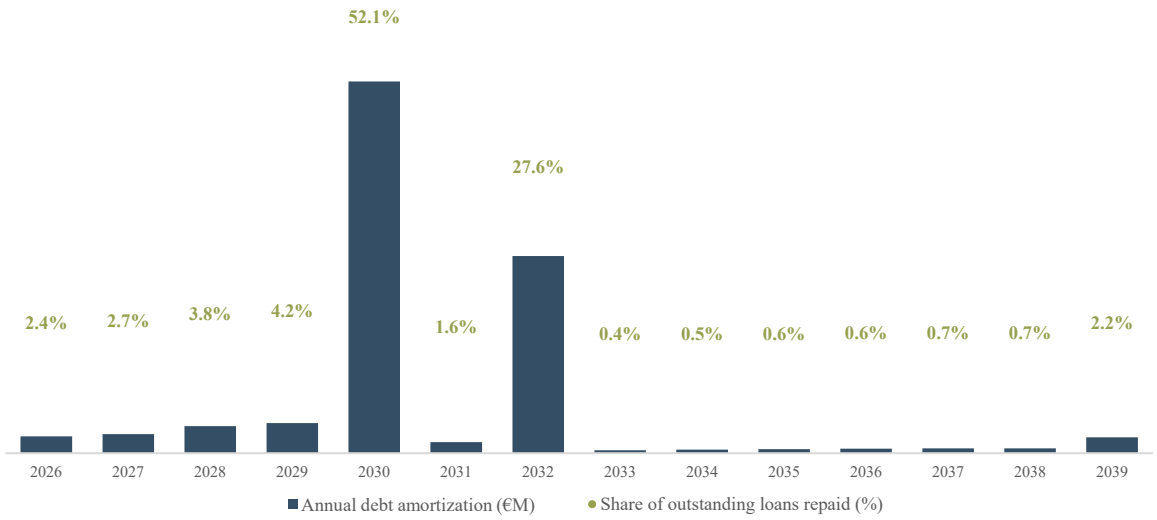
***Διαθεσιμότητα και κόστος χρηματοδότησης***

Στο παρελθόν, καταφέραμε να εξασφαλίσουμε χρηματοδότηση μέσω δανεισμού από διάφορους δανειστές με εμπορικά ελκυστικούς όρους. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, είχαν καταχωρηθεί Προσημειώσεις Υποθηκών συνολικού ύψους 589,0 εκατομμυρίων ευρώ επί των ακινήτων μας για την εξασφάλιση των υποχρεώσεών μας. Βλ. *«Περιγραφή Ορισμένων Χρηματοδοτικών Συμβάσεων»*. Η δυνατότητα πρόσβασης στην καταλληλότερη πηγή δανειακού κεφαλαίου με ευνοϊκούς όρους, με σχετική ταχύτητα και βεβαιότητα εκτέλεσης, επηρεάζει και θα συνεχίσει να επηρεάζει την επιτυχία μας και, ως εκ τούτου, έχει αντίκτυπο στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και στην οικονομική μας κατάσταση. Βλ. *«Παράγοντες κινδύνου — Κίνδυνοι που σχετίζονται με την επιχείρηση και τον κλάδο μας — Ενδέχεται να μην είμαστε σε θέση να εξασφαλίσουμε χρηματοδότηση για εξαγορές ή να αντλήσουμε άλλο κεφάλαιο από τρίτες πηγές με ευνοϊκούς όρους ή καθόλου, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιαστικά και αρνητικά τις προοπτικές ανάπτυξής μας και την επιχείρησή μας»*.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το Συνολικό Καθαρό Χρέος μας ανερχόταν σε 397,5 εκατομμύρια ευρώ (αποτελούμενο από το άθροισμα των τρέχοντων και μη τρέχοντων δανείων πριν από τα έξοδα έκδοσης, συν το άθροισμα των τρέχουσων και μη τρέχουσων υποχρεώσεων από μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα), που αντιστοιχεί σε Δείκτη Δανείου προς Αξία (LTV), επί του συνόλου των ακινήτων 48,3%. Το προφίλ ωρίμανσης του χρέους μας είναι κλιμακωτό, με περιορισμένο βραχυπρόθεσμο κίνδυνο αναχρηματοδότησης. Η προγραμματισμένη αποσβέση του χρέους μας για την περίοδο 2026 έως 2029, συνολικού ύψους περίπου 56,7 εκατ. ευρώ, αντιπροσωπεύει περίπου το 13,0% του συνολικού ανεξόφλητου δανειακού υπολοίπου στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Οι κύριες συγκεντρώσεις λήξεων συμβαίνουν το 2030 και το 2032, αντανακλώντας τις προγραμματισμένες ημερομηνίες λήξης των μεγαλύτερων ομολογιακών δανειακών διευκολύνσεών μας. Όλες οι ομολογιακές και δανειακές διευκολύνσεις μας είναι διευκολύνσεις κυμαινόμενου επιτοκίου. Την 1η Απριλίου 2026 συνάψαμε μια σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων σε σχέση με το Ομολογιακό Δάνειο Πειραιώς 2023, καθορίζοντας ουσιαστικά το 3μηνο EURIBOR στο 2,71% έως τον Ιούνιο του 2029. Επιπλέον, το περιθώριο του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2023 και του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2025 (με τρέχον

ανεξόφλητο υπόλοιπο 329,7 εκατ. ευρώ) έχει μειωθεί στο 1,30%, μειώνοντας περαιτέρω το Μέσο Σταθμισμένο Κόστος Δανεισμού μας στο 3,64%.

Το παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζει το προφίλ ωρίμανσης του ανεξόφλητου χρέους του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2025, δείχνοντας την ετήσια προγραμματισμένη αποσβέση του χρέους.




Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Σταθμισμένη Μέση Διάρκεια Χρέους (WADM) του ανεξόφλητου χρέους του Ομίλου ήταν 5,7 έτη, ενώ το σταθμισμένο μέσο κόστος χρέους ήταν 3,9%.

Η λήξη των δανείων μπορεί να επηρεάσει το χρηματοοικονομικό κόστος, καθώς ενδέχεται να χρειαστεί να εξασφαλίσουμε νέα χρηματοδότηση, γεγονός που μπορεί να συνεπάγεται αύξηση ή μείωση των επιτοκίων, η οποία με τη σειρά της θα επηρεάσει τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας. Επιπλέον, οι πιστωτικές μας συμβάσεις και τα εκκρεμή ομολογιακά δάνεια περιλαμβάνουν ορισμένες συνήθεις δεσμεύσεις, χρηματοοικονομικούς όρους (συμπεριλαμβανομένων όρων σχετικά με τον δείκτη κάλυψης τόκων και τον δείκτη δανείου προς αξία), περιορισμούς στη σύναψη δανεισμού, ενεχυρίαση περιουσιακών στοιχείων, εκποίηση περιουσιακών στοιχείων και περιορισμούς στη διανομή μερισμάτων και στη μεταφορά αξίας. Βλ. *«Περιγραφή Ορισμένων Χρηματοδοτικών Συμβάσεων»*.

Θεωρούμε τα ακίνητα ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο που απαιτεί μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση με ισορροπημένη κατανομή μεταξύ ιδίων κεφαλαίων και τοκοφόρων υποχρεώσεων. Είμαστε εκτεθειμένοι στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, οι οποίες επηρεάζουν κυρίως τα έξοδα από τόκους. Εάν τα έξοδα από τόκους αυξηθούν ή μειωθούν, αυτό θα έχει αντίκτυπο στην κερδοφορία, εφόσον οι μεταβαλλόμενες δαπάνες δεν αντισταθμιστούν με αναπροσαρμογή των επιπέδων των ενοικίων. Οι τόκοι δανείων αντιπροσώπευαν το 25,8%, το 27,4% και το 30,8% των συνολικών Αποτελεσμάτων μας από λειτουργικές δραστηριότητες για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2025, 2024 και 2023, αντίστοιχα. Το πόσο γρήγορα και κατά πόσο οι μεταβολές σε αυτά τα δύο στοιχεία επηρεάζουν τα καθαρά χρηματοοικονομικά στοιχεία εξαρτάται κυρίως από την επιλεγμένη διάρκεια του δανείου, την περίοδο σταθερού επιτοκίου και το μέγεθος των τοκοφόρων υποχρεώσεων. Με βάση την ανάλυση ευαισθησίας που δημοσιοποιήθηκε στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2025 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, εάν το επιτόκιο δανεισμού EURIBOR 3 μηνών, το οποίο αντιπροσωπεύει το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο διαμορφώθηκε στο 2,026% στις 31 Δεκεμβρίου 2025, αυξανόταν/μειωνόταν κατά 100 μονάδες βάσης, η εκτιμώμενη ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν περίπου -/+ 4,353 εκατ. ευρώ.

***Μέγεθος και σύνθεση χαρτοφυλακίου, ενοίκια, πληρότητα, WAULT και προφίλ ενοικιαστών***

Τα λειτουργικά μας αποτελέσματα επηρεάζονται κυρίως από τον συνδυασμό του μεγέθους του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας, της σύνθεσής του, των τιμών στις οποίες εκμισθώνουμε τα ακίνητά μας στους μισθωτές, των ποσοστών πληρότητας, της διάρκειας των μισθώσεων και του προφίλ των μισθωτών μας.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιό μας περιλάμβανε 65 ακίνητα με συνολική μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια περίπου 491.953 τ.μ. Το χαρτοφυλάκιό μας συγκεντρώνεται κυρίως στην περιοχή της Αττικής, η οποία

αντιπροσωπεύει περίπου το 91,5% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV), με συμπληρωματική έκθεση στη Θεσσαλονίκη και αρχική παρουσία (με τη μορφή ενός ακινήτου μικτής χρήσης) στην Κύπρο. Αυτή η συγκέντρωση στην πιο ρευστή αγορά εμπορικών ακινήτων της Ελλάδας ενισχύει τη ρευστότητα των ενοικίων και την ανθεκτικότητα της ζήτησης, ενώ παράλληλα εκθέτει τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας στις περιφερειακές οικονομικές συνθήκες.

Από άποψη σύνθεσης, το χαρτοφυλάκιο επικεντρώνεται κυρίως σε ακίνητα γραφείων (53,9% της GAV στις 31 Δεκεμβρίου 2025) και ακίνητα logistics (27,8% της GAV στις 31 Δεκεμβρίου 2025), ενώ το υπόλοιπο αποτελείται από ακίνητα λιανικής, μικτής χρήσης και άλλα εμπορικά ακίνητα. Αυτή η σύνθεση αντανακλά τη στρατηγική μας εστίαση σε τομείς που χαρακτηρίζονται από διαρθρωτική ζήτηση, περιορισμένη νέα προσφορά και ευνοϊκή δυναμική ενοικίων. Η σύνθεση των περιουσιακών στοιχείων επηρεάζει άμεσα τα λειτουργικά περιθώρια, τις απαιτήσεις κεφαλαιουχικών δαπανών και τη μεταβλητότητα των εσόδων, καθώς τα ακίνητα logistics και τα σύγχρονα γραφειακά ακίνητα παρουσιάζουν συνήθως χαμηλότερο κίνδυνο κενών και πιο προβλέψιμες ταμειακές ροές σε σύγκριση με τα δευτερεύοντα καταστήματα λιανικής ή τα παλαιότερα ακίνητα μικτής χρήσης.

Τα έσοδα από ενοίκια αποτελούν την κύρια πηγή εσόδων μας και ανήλθαν σε 40,6 εκατομμύρια ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Το ποσό του ενοικίου που μπορούμε να χρεώνουμε για την εκμίσθωση των ακινήτων μας καθορίζει τα έσοδα από ενοίκια των επενδυτικών ακινήτων και επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες. Το επίπεδο και η αύξηση των εσόδων από ενοίκια στην Ελλάδα καθορίζονται από τα συμβατικά ενοίκια, τις επικρατούσες συνθήκες ενοικίασης στην αγορά και τις δομές μίσθωσης σε όλο το χαρτοφυλάκιο. Οι μισθώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν συνήθως ρήτρες αναπροσαρμογής συνδεδεμένες με τον ΔΤΚ ή συμβατικές αυξήσεις, οι οποίες υποστηρίζουν την οργανική αύξηση των ενοικίων και μετριάζουν εν μέρει τις πληθωριστικές πιέσεις. Ως αποτέλεσμα, οι μεταβολές στα εισπραχθέντα ενοίκια κατά την ανανέωση και την εκ νέου μίσθωση, καθώς και ο χρόνος έναρξης της ενοικίασης μετά από εξαγορές ή ανακαινίσεις, έχουν άμεση και ουσιαστική επίδραση στα αναφερόμενα έσοδα και στη λειτουργική κερδοφορία. Άλλοι παράγοντες που σχετίζονται με τα ακίνητα και είναι καθοριστικοί για τα επίπεδα των ενοικίων είναι η τοποθεσία, η διαθεσιμότητα παρόμοιων χώρων στην ίδια τοποθεσία ή περιοχή, η ηλικία του ακινήτου, η ποιότητα του ακινήτου και, σε ορισμένες περιπτώσεις, η σύνθεση των άλλων ενοικιαστών σε ένα ακίνητο.

Εκτός από το μέγεθος του χαρτοφυλακίου και τα ενοίκια, η πληρότητα έχει σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και, ειδικότερα, στην κερδοφορία μας. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιό μας παρουσίαζε ποσοστό πληρότητας 98,0% στα ακίνητα που ήταν διαθέσιμα προς ενοικίαση (εξαιρουμένων των ακινήτων υπό ανακαίνιση, τα οποία έχουν συνολική καθαρή αξία 46,2 εκατ. ευρώ), γεγονός που αντανακλά την ισχυρή ζήτηση των ενοικιαστών για τα ακίνητά μας, την αντίστοιχη ποιότητα και κατάσταση συντήρησής τους, καθώς και την αποτελεσματική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων. Χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας στα ακίνητά μας θα οδηγούσαν σε χαμηλότερα έσοδα και, εάν διαρκέσουν για μεγάλο χρονικό διάστημα, ενδέχεται να έχουν αρνητική επίδραση στην εύλογη αξία των ακινήτων μας. Αντίθετα, τα έσοδα και η αξία των περιουσιακών στοιχείων βελτιώνονται εάν καταφέρουμε να αυξήσουμε τα ποσοστά πληρότητας. Τα ποσοστά κενών θέσεων μπορούν να αυξηθούν σημαντικά εάν οι ενοικιαστές (ιδίως εκείνοι που ενοικιάζουν, μεμονωμένα ή συνολικά, μεγάλα ακίνητα) καταγγείλουν ή επιλέξουν να μην ανανεώσουν τις μισθώσεις τους, κάτι που με τη σειρά του θα μπορούσε να οφείλεται σε διάφορους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων εκτός του ελέγχου μας. Η ικανότητά μας να βρούμε νέους ενοικιαστές εγκαίρως μπορεί να μειώσει αυτόν τον αντίκτυπο.

Η διάρκεια των μισθώσεων μας και το προφίλ των ενοικιαστών επηρεάζουν τη σταθερότητα της ροής των εσόδων από ενοίκια. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT) για το χαρτοφυλάκιό μας ήταν 6,1 έτη, γεγονός που παρέχει μεσοπρόθεσμη ορατότητα όσον αφορά τα μελλοντικά έσοδα από ενοίκια και τις ταμειακές ροές. Ένα ισορροπημένο προφίλ λήξης μισθώσεων μειώνει τον κίνδυνο επαναμίσθωσης βραχυπρόθεσμα και περιορίζει την έκθεση στη βραχυπρόθεσμη μεταβλητότητα της αγοράς ενοικίασης, συμβάλλοντας στη σταθερότητα των κερδών. Ωστόσο, οι λήξεις μισθώσεων αντιπροσωπεύουν τόσο κίνδυνο όσο και ευκαιρία: δυσμενείς συνθήκες της αγοράς κατά τη λήξη μπορεί να ασκήσουν πίεση στα έσοδα από ενοίκια, ενώ ευνοϊκές συνθήκες μπορεί να επιτρέψουν αναπροσαρμογή ενοικίων και αύξηση εσόδων. Κατά συνέπεια, το προφίλ WAULT επηρεάζει ουσιαστικά τόσο την προβλεψιμότητα όσο και την πορεία ανάπτυξης των λειτουργικών μας αποτελεσμάτων.

Το χαρτοφυλάκιό μας επωφελείται από ένα υψηλό επίπεδο πιστωτικά αξιόπιστων ενοικιαστών με χαμηλή συγκέντρωση σε συγκεκριμένους τομείς, υποστηρίζοντας μια ισχυρή βάση επαναλαμβανόμενων εσόδων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, είχαμε εκμισθώσει τα ακίνητά μας σε 109 ενοικιαστές, με τα έσοδα από ενοίκια να είναι διαφοροποιημένα σε πολλαπλούς τομείς, συμπεριλαμβανομένων των τομέων της εφοδιαστικής, της ενέργειας, της

πληροφορικής, των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, των επαγγελματικών υπηρεσιών και των κυβερνητικών φορέων. Κανένας μεμονωμένος μισθωτής δεν αντιπροσωπεύει δυσανάλογο μερίδιο των εσόδων από ενοίκια, ενώ τα έσοδα από συνδεδεμένα μέρη αντιπροσωπεύουν μόνο ένα περιορισμένο ποσοστό των συνολικών εσόδων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, οι βασικοί μας μισθωτές, με βάση τα Ετήσιοποιημένα Έσοδα, ήταν η Σκλαβενίτης Α.Ε., που αντιπροσώπευε το 10,8% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας (μετά την εξαγορά της εγκατάστασης logistics στο Βαρυμάτσι - Άνω Φούσα, Ασπρόπυργος, στις 31 Δεκεμβρίου 2025), η ΑΒΑΞ Α.Ε., που αντιπροσώπευε το 5,6% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας και η Viva Wallet Α.Ε., που αντιπροσώπευε το 4,5% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας. Συνολικά, αυτοί οι βασικοί μισθωτές αντιπροσώπευαν το 20,9% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.Αυτή η διαφοροποίηση μετριάζει τον κίνδυνο συγκέντρωσης, υποστηρίζει τη σταθερή είσπραξη ενοικίων και μειώνει την ευαισθησία σε ύφεση συγκεκριμένων τομέων. Ωστόσο, δυσμενείς εξελίξεις που επηρεάζουν σημαντικούς μισθωτές ή οικονομικά ευαίσθητους τομείς θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καθυστερήσεις ενοικίων, επαναδιαπραγματεύσεις ή κενές θέσεις, επηρεάζοντας έτσι αρνητικά τις λειτουργικές επιδόσεις.

***Εξαγορές, Εκποιήσεις και Μεταβολές στην Εύλογη Αξία Επενδυτικών Ακινήτων***

Έχουμε διευρύνει το χαρτοφυλάκιό μας μέσω μιας σειράς εξαγορών από το 2018 και σκοπεύουμε να ολοκληρώσουμε περαιτέρω αποκτήσεις στο εγγύς μέλλον. Θα συνεχίσουμε να επιδιώκουμε εξαγορές στο μέλλον με βάση μια πειθαρχημένη στρατηγική εξαγορών με σαφή επενδυτικά κριτήρια, ενώ παράλληλα θα εκποιούμε επιλεκτικά ακίνητα που δεν αποτελούν βασικό μέρος της δραστηριότητάς μας ή έχουν εξαντλήσει το ουσιαστικό δυναμικό τους. Οι εξαγορές και οι εκποιήσεις μπορούν να έχουν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων και στη χρηματοοικονομική μας θέση, κυρίως λόγω αλλαγών στο μέγεθος και την αξία του χαρτοφυλακίου, στα έσοδα από ενοίκια, στα επίπεδα κενών χώρων, στους όρους μίσθωσης και στα προφίλ των ενοικιαστών.

Επιπλέον, η χρήση της λογιστικής εύλογης αξίας για το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ θα μπορούσε να έχει σημαντική θετική ή αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων και τη χρηματοοικονομική θέση μας. Για παράδειγμα, εάν στις 31 Δεκεμβρίου 2025 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων θα εκτιμάται ότι θα είναι κατά 22,4 εκατ. ευρώ χαμηλότερη ή κατά 24,0 εκατ. ευρώ υψηλότερη, αντίστοιχα. Επιπλέον, εάν στις 31 Δεκεμβρίου 2025 η απόδοση εξόδου που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων θα εκτιμάται ότι είναι κατά 22,8 εκατ. ευρώ χαμηλότερη ή κατά 26,9 εκατ. ευρώ υψηλότερη, αντίστοιχα.

Λογιστικοποιούμε την αξία των επενδυτικών ακινήτων εφαρμόζοντας το μοντέλο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 13. Τα επενδυτικά ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγής, και στη συνέχεια επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους σύμφωνα με το μοντέλο εύλογης αξίας. Ο Νόμος 5193/2025 περί εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητα απαιτεί την αποτίμηση των επενδύσεών μας στις 30 Ιουνίου και στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οποιαδήποτε αύξηση ή μείωση της αξίας τους καταχωρείται ως κέρδος ή ζημία από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στα αποτελέσματα της χρήσης που προηγείται της ημερομηνίας αποτίμησης. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να προκύψουν σημαντικά μη ταμειακά κέρδη ή ζημίες σε διαφορετικές περιόδους, ανάλογα με τις μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων μας, ανεξάρτητα από το αν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία έχουν πωληθεί ή όχι. Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, όπως τα μελλοντικά έσοδα από ενοίκια, οι εκτιμήσεις του ποσοστού κενών χώρων, τα ποσοστά προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης, το μέσο ενοίκιο της αγοράς, ο εκμισθώσιμος χώρος, ο κενός χώρος και οι σταθμισμένοι μέσοι όροι μίσθωσης, μεταξύ άλλων. Ενώ οι μεταβολές στην εύλογη αξία δεν αντιπροσωπεύουν συναλλαγές που επηρεάζουν τα ταμειακά διαθέσιμα, οι μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων επηρεάζουν την κατάσταση αποτελεσμάτων μας, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε μεταβλητότητα στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας από τη μία περίοδο αναφοράς στην επόμενη.

***Μακροοικονομικό περιβάλλον***

Δραστηριοποιούμαστε κυρίως στην Ελλάδα, επενδύοντας σε ακίνητα κυρίως σε περιοχές με υψηλή εμπορική αξία και προβολή, υπολογίζοντας τις μελλοντικές αποδόσεις με βάση εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται πριν από κάθε επένδυση. Σχεδόν το σύνολο των εσόδων μας προέρχεται από την ελληνική αγορά και, ως εκ τούτου, η επιχειρηματική και οικονομική μας κατάσταση συνδέεται άμεσα με τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα, την Ευρώπη και την ευρύτερη περιοχή, οι οποίες σχετίζονται, για παράδειγμα, με τον πληθωρισμό, την απασχόληση, τις γεωπολιτικές εξελίξεις, τη νομισματική πολιτική και τους παράγοντες που επηρεάζουν το κόστος ενέργειας και υλικών. Οι

προοπτικές της ελληνικής οικονομίας ενδέχεται να επιδεινωθούν σημαντικά λόγω μιας σειράς μακροοικονομικών συνθηκών, συμπεριλαμβανομένων των μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ελλάδα και την ΕΕ, όπως οι πληθωριστικές πιέσεις, οι αποφάσεις νομισματικής πολιτικής, οι αυξήσεις στο κόστος ενέργειας και κατασκευών, οι δημοσιονομικές και εμπορικές πολιτικές και οι παγκόσμιες οικονομικές συνθήκες. Επιπλέον, οι επιχειρηματικές μας δραστηριότητες εξαρτώνται από το επίπεδο της ζήτησης των πελατών για χώρους γραφείων και εγκαταστάσεις logistics. Η συνεχιζόμενη ύφεση της ελληνικής οικονομίας θα έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στις δραστηριότητές μας, τη χρηματοοικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας και τις προοπτικές μας. Βλ. *«Παράγοντες κινδύνου — Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Επιχειρηματική Δραστηριότητα μας και τον Κλάδο*».

Το 2024, η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της πορεία παρά το επιδεινούμενο διεθνές περιβάλλον και την αυξημένη αβεβαιότητα. Σύμφωνα με στοιχεία που δημοσίευσαν η Eurostat και η ΕΛΣΤΑΤ στις 16 Οκτωβρίου 2025, το πραγματικό ακαθάριστο εγχώριο προϊόν («ΑΕΠ») αυξήθηκε το 2024 κατά 2,1% σε ετήσια βάση, ελαφρώς κάτω από το ποσοστό ανάπτυξης 2,3% που αναφερόταν στην αρχική εκτίμηση που δημοσιεύθηκε τον Μάρτιο του 2025, ανταποκρινόμενο στο αναθεωρημένο ποσοστό ανάπτυξης που καταγράφηκε το 2023. Ο ρυθμός αυτός είναι υπερδιπλάσιος της εκτιμώμενης ανάπτυξης για την ΕΕ (1,1%) και την Ευρωζώνη (0,9%) για την ίδια περίοδο. Κύριοι μοχλοί της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, οι ακαθάριστες επενδύσεις παγίου κεφαλαίου και οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών.

Το 2025, η ελληνική οικονομία παρέμεινε σε τροχιά ανάπτυξης, παρά την αυξημένη αβεβαιότητα στο παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον και τη γεωπολιτική αστάθεια. Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,1% σε ετήσια βάση, κατατάσσοντας την Ελλάδα πάνω από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης (1,4%). Ο δείκτης οικονομικού κλίματος διαμορφώθηκε στα 107,4 το τρίτο τρίμηνο του 2025, σε σύγκριση με 95,6 την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, υποδηλώνοντας βελτίωση της εμπιστοσύνης των επιχειρήσεων και των καταναλωτών. Οι συνολικές άμεσες ξένες επενδύσεις («ΑΞΕ» - «FDI») έφτασαν στο υψηλότερο επίπεδο όλων των εποχών, στο 8,3% του ΑΕΠ τον Σεπτέμβριο του 2025, με τον τομέα των ακινήτων να αντιπροσωπεύει το 33,4% (938 εκατ. ευρώ) των συνολικών εισροών ΑΞΕ. Η τελική κατανάλωση, οι ακαθάριστες επενδύσεις παγίου κεφαλαίου και οι εξαγωγές συνέβαλαν θετικά στο ΑΕΠ. Σύμφωνα με την Εισαγωγική Έκθεση του Προϋπολογισμού του 2026, η ελληνική οικονομία αναμένεται να αναπτυχθεί κατά 2,4% το 2026, συνεχίζοντας να ξεπερνά τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Οι κύριοι μοχλοί της οικονομικής ανάπτυξης θα είναι η ιδιωτική κατανάλωση και οι επενδύσεις, υποστηριζόμενες από τους διαθέσιμους ευρωπαϊκούς πόρους. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει επιλεγμένες μακροοικονομικές προβλέψεις για την Ελλάδα για την περίοδο 2024-2026, συμπεριλαμβανομένων δεικτών για τον πληθωρισμό, την ανεργία και το δημοσιονομικό ισοζύγιο:

| **Δείκτης** | **2024** | **2025** | **2026** |
|---|---|---|---|
| Πληθωρισμός ΔΤΚ, όπως μετράται από τον δείκτη τιμών καταναλωτή (%) | 2,7% | 2,6% | 2,2% |
| Πληθωρισμός ΕνΔΤΚ, όπως μετράται από τον εναρμονισμένο δείκτη τιμών καταναλωτή (%) | — | 3,0% | 2,2% |
| Ποσοστό ανεργίας (%) | 10,1% | 9,1% | 8,6% |
| Πρωτογενές ισοζύγιο (%) | — | 3,6% | 2,8% |
| Ισοζύγιο γενικής κυβέρνησης (% του ΑΕΠ) | — | 0,6% | -0,1% |

Τα πρόσφατα στοιχεία δείχνουν ότι ο πληθωρισμός, με τον πληθωρισμό βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ - HICP) να εκτιμάται γύρω στο 3,0% το 2025 και να παρουσιάζει σημάδια σύγκλισης με τον μέσο όρο της Ευρωζώνης που είναι 2,1%, ενισχύει τη σταθερότητα των τιμών. Η ανεργία συνέχισε την πτωτική της πορεία, φθάνοντας στο 8,3% στο τέλος του 2025, ενισχύοντας την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και την επέκταση των επιχειρήσεων.

Ο προϋπολογισμός προβλέπει επίσης μείωση του δημόσιου χρέους στο 137,6% του ΑΕΠ το 2026, από 145,3% το 2025. Σύμφωνα με την ανακοίνωση της ΕΛΣΤΑΤ στις 21 Οκτωβρίου 2025, το πρωτογενές πλεόνασμα του δημόσιου τομέα για το 2024 αναθεωρήθηκε στο 4,7% του ΑΕΠ, σε σύγκριση με προηγούμενη εκτίμηση 4,8%. Επιπλέον, το ακαθάριστο ενοποιημένο χρέος του δημόσιου τομέα το 2024 αναθεωρήθηκε στο 154,2% του ΑΕΠ, σε σύγκριση με προηγούμενη εκτίμηση 153,6%.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, οι πιστωτικές αξιολογήσεις της Ελλάδας ακολουθούν ανοδική πορεία από το 2015, με αποκορύφωμα την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας από τη χώρα το 2023. Ο πρώτος οργανισμός αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αναγνωρισμένος από την ΕΚΤ που αναβάθμισε την Ελληνική Δημοκρατία σε επενδυτικό βαθμό ήταν η DBRS Morningstar στις αρχές Σεπτεμβρίου 2023, ακολουθούμενη από την S&P Global στα τέλη Οκτωβρίου και την Fitch Ratings στις αρχές Δεκεμβρίου 2023. Τον Μάρτιο του 2025, η Moody's αναβάθμισε επίσης την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σε επενδυτικό βαθμό και, τον Νοέμβριο του 2025, η Fitch Ratings αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σε BBB από BBB-, με σταθερή προοπτική. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, οι μακροπρόθεσμες πιστοληπτικές αξιολογήσεις της Ελλάδας από τους οίκους αξιολόγησης που αναγνωρίζονται από την ΕΚΤ ήταν οι εξής: Moody's Baa3 (σταθερή), S&P Global BBB (σταθερή), Fitch Ratings BBB (σταθερή), DBRS BBB (σταθερή) και Scope Ratings BBB (θετική).

Μεσοπρόθεσμα, η ελληνική οικονομία αναμένεται να ενισχύσει την ανθεκτικότητά της παρά τις συνεχιζόμενες προκλήσεις και το ασταθές παγκόσμιο περιβάλλον, υποστηριζόμενη από συνετή δημοσιονομική πολιτική, δέσμευση για μεταρρυθμίσεις, παραγωγικές επενδύσεις και αυξημένο εξωστρέφεια. Η χορήγηση εταιρικών δανείων βρίσκεται σήμερα στο 30% περίπου των κορυφαίων επιπέδων του 2008, υποστηρίζοντας το δυναμικό για σημαντική πιστωτική επέκταση και σηματοδοτώντας υγιείς προοπτικές ανάπτυξης της αξίας των ακινήτων στην αγορά.

Η ελληνική αγορά ακινήτων επηρεάστηκε σημαντικά από την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση και την επακόλουθη κρίση δημόσιου χρέους, οι οποίες από κοινού οδήγησαν σε συρρίκνωση του ΑΕΠ κατά περίπου 30%. Η συνολική επιφάνεια των κατασκευασθέντων κτιρίων μειώθηκε κατά περίπου 89%, από 20,6 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα το 2007 σε 2,3 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα το 2016, ενώ μεταξύ 2011 και 2019 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο σε περίπου 3 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα ετησίως, σε σύγκριση με 18-20 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα κατά την προ της κρίσης περίοδο. Η πιστωτική και επενδυτική δραστηριότητα κατέρρευσε, η κατασκευαστική δραστηριότητα συρρικνώθηκε απότομα και η ανάπτυξη νέων γραφειακών χώρων σταμάτησε σε μεγάλο βαθμό.

Καθώς η ζήτηση έχει ομαλοποιηθεί, η αγορά χαρακτηρίζεται από διαρθρωτικούς περιορισμούς στην προσφορά, χωρίς σημαντική κερδοσκοπική κατασκευαστική δραστηριότητα. Σε αντίθεση με αρκετές αγορές στις Ηνωμένες Πολιτείες και τη Βόρεια Ευρώπη, οι οποίες αντιμετώπισαν υπερπροσφορά λόγω της κατασκευαστικής δραστηριότητας, η Ελλάδα εισέρχεται στον τρέχοντα κύκλο της αγοράς ακινήτων από ένα διαρθρωτικά χαμηλό επίπεδο, αντανακλώντας μια περίοδο ομαλοποίησης της αγοράς. Σύμφωνα με τους επίσημους δείκτες της Τράπεζας της Ελλάδος, σε πραγματικούς όρους, οι τιμές των γραφείων στην Αθήνα επέστρεψαν περίπου στα επίπεδα της κορυφής του 2008, ενώ τα ενοίκια παραμένουν περίπου 19% κάτω από τα επίπεδα αιχμής. Οι δείκτες αυτοί αντικατοπτρίζουν την ευρύτερη αγορά γραφείων της Αθήνας και όχι το τμήμα των ακινήτων υψηλής ποιότητας. Συγκεκριμένα στο τμήμα των ακινήτων υψηλής ποιότητας, τα ενοίκια γραφείων και logistics στην Ελλάδα παραμένουν περίπου 27% και 31% κάτω από τα επίπεδα αιχμής του 2008, αντίστοιχα, σε πραγματικούς όρους, με τα ενοίκια ακινήτων υψηλής ποιότητας να αυξάνονται επί του παρόντος κατά περίπου 6%-7% ετησίως.

Οι αποδόσεις των ακινήτων υψηλής ποιότητας στην Ελλάδα βρίσκονται επί του παρόντος περίπου 140-160 μονάδες βάσης υψηλότερα από τις συγκρίσιμες αποδόσεις στις βασικές ευρωπαϊκές αγορές. Με τη ζήτηση να συγκεντρώνεται όλο και περισσότερο σε ακίνητα υψηλής ποιότητας, η απορρόφηση στρέφεται προς τα ακίνητα υψηλής ποιότητας. Από τα περίπου 5 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα συνολικού χώρου γραφείων στην Αττική, μόνο περίπου 600.000 τετραγωνικά μέτρα (που αντιπροσωπεύουν περίπου το 10-12% του συνολικού αποθέματος) διαθέτουν πιστοποίηση πράσινης ενέργειας. Η κενότητα σε ακίνητα υψηλής ποιότητας και με πιστοποίηση πράσινης ενέργειας είναι ουσιαστικά μηδενική. Η αγορά είναι σαφώς διχασμένη μεταξύ σύγχρονων ακινήτων που συμμορφώνονται με τα κριτήρια ESG και παλαιότερου αποθέματος, ενισχύοντας τη θέση του χαρτοφυλακίου γραφείων της Εταιρείας.

Η υιοθέτηση της υβριδικής εργασίας στην Ελλάδα είναι από τις χαμηλότερες στην ΕΕ, με τους εργαζόμενους να εργάζονται κατά μέσο όρο περίπου 0,6 ημέρες την εβδομάδα από το σπίτι, σε σύγκριση με περίπου 1,4-1,6 ημέρες στις Ηνωμένες Πολιτείες. Η υιοθέτηση της τεχνητής νοημοσύνης στον χώρο εργασίας αναμένεται να είναι σταδιακή, καθώς η Ελλάδα κατατάσσεται μεταξύ των χωρών με τη χαμηλότερη ψηφιακή ένταση των επιχειρήσεων στην ΕΕ. Αυτοί οι παράγοντες υποδηλώνουν μια βραδύτερη διαρθρωτική μετατόπιση στα πρότυπα του χώρου εργασίας σε σχέση με άλλες ανεπτυγμένες αγορές, υποστηρίζοντας τη διαρκή ζήτηση για χώρους γραφείων.

Ωστόσο, η επιδείνωση του πραγματικού ή του αντιληπτού οικονομικού κλίματος θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τις δραστηριότητές μας, την οικονομική μας κατάσταση, τα αποτελέσματα των λειτουργιών μας και τις προοπτικές μας. Αυτό μπορεί επίσης να οδηγήσει σε πίεση στα περιθώρια κέρδους και να περιορίσει την ικανότητά μας να αυξήσουμε τα έσοδα από ενοίκια και να επεκτείνουμε το χαρτοφυλάκιό μας.

***Έξοδα ακινήτων***

Τα έξοδα ακινήτων αποτελούνται κυρίως από έξοδα συντήρησης και φόρο ακίνητης περιουσίας. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα έξοδα συντήρησης των επενδυτικών ακινήτων και ο φόρος ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε 0,9 εκατ. ευρώ και 2,8 εκατ. ευρώ, αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 12,3% και το 37,2% των συνολικών εξόδων ακινήτων ύψους 7,5 εκατ. ευρώ. Τα έξοδα ακινήτων μας σε σχέση με τα έσοδα από ενοίκια παρέμειναν ιστορικά αρκετά σταθερά, με 20,2% το 2023, 19,7% το 2024 και 18,4% το 2025, και σε σχέση με τα ετήσια έσοδα στις 31 Δεκεμβρίου 2025 περίπου 8,0%-10,0%.

Τα έξοδα συντήρησης αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος των συνολικών εξόδων ακινήτων μας, αλλά περιλαμβάνουν ανακτήσιμα έξοδα συντήρησης και κοινόχρηστα έξοδα για την τιμολόγηση, καθώς και μη ανακτήσιμα έξοδα συντήρησης σε επενδυτικά ακίνητα. Οι διακυμάνσεις σε αυτά τα έξοδα εξαρτώνται κυρίως από τον αριθμό των ακινήτων στο χαρτοφυλάκιο και την κατάσταση των ακινήτων. Η τακτική συντήρηση των ακινήτων αποσκοπεί στη διατήρηση του επιπέδου των ακινήτων μακροπρόθεσμα, κάτι που είναι απαραίτητο για τη διατήρηση της αγοραίας αξίας και των επιπέδων ενοικίου των ακινήτων στο χαρτοφυλάκιο. Ωστόσο, το ύψος των απαιτούμενων εργασιών συντήρησης και επισκευής μπορεί να μεταβληθεί, για παράδειγμα, ως αποτέλεσμα αλλαγών στους κανονισμούς ενεργειακής απόδοσης ή άλλων απαιτήσεων που επιβάλλονται στα οικιστικά ακίνητα, αλλά οι μεγαλύτερες επενδύσεις στα ακίνητα γενικά κεφαλαιοποιούνται. Οι αλλαγές των εποχών και οι καιρικές συνθήκες επηρεάζουν επίσης τα έξοδα συντήρησης, για παράδειγμα τα δυσμενή καιρικά φαινόμενα μπορούν να οδηγήσουν σε αυξημένα έξοδα που σχετίζονται με τη συντήρηση των εξωτερικών χώρων.

Τα έξοδα φόρου ακινήτων αφορούν κυρίως τον ΕΝΦΙΑ, ο οποίος επιβάλλεται ετησίως στην ιδιοκτησία ακινήτων στην Ελλάδα και υπολογίζεται με βάση τις νόμιμες εύλογες αξίες, τους συντελεστές τοποθεσίας και τα χαρακτηριστικά των περιουσιακών στοιχείων, και όχι με βάση το επίπεδο των εισοδημάτων από ενοίκια που δημιουργούνται. Ως αποτέλεσμα, ο ΕΝΦΙΑ αντιπροσωπεύει ένα έξοδο που είναι σε μεγάλο βαθμό μη ανακτήσιμο και μη διακριτικό, το οποίο επηρεάζει άμεσα τα λειτουργικά αποτελέσματα. Το ποσό του ΕΝΦΙΑ που πρέπει να καταβληθεί επηρεάζεται από τις μεταβολές στο μέγεθος και τη σύνθεση του χαρτοφυλακίου, συμπεριλαμβανομένων των αποκτήσεων, των εκποιήσεων και των αλλαγών στη χρήση, καθώς και από νομοθετικές τροποποιήσεις, αναθεωρήσεις των τιμών ζωνών ή άλλων παραμέτρων που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό του φόρου. Επομένως, αυξήσεις στις νόμιμες αξίες των ακινήτων ή δυσμενείς αλλαγές στο πλαίσιο του ΕΝΦΙΑ θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε υψηλότερα έξοδα φόρου ακίνητης περιουσίας, τα οποία ενδέχεται να μην αντισταθμιστούν πλήρως μέσω της αύξησης των ενοικίων βραχυπρόθεσμα. Επιπλέον, ο ΕΝΦΙΑ είναι πληρωτέος ανεξάρτητα από τα επίπεδα πληρότητας και δεν είναι ανακτήσιμος από τους ενοικιαστές, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει αρνητικά το Καθαρό Εισόδημα από Εκμετάλλευση (NOI) κατά τη διάρκεια περιόδων κενών ή μετάβασης ενοικίασης.

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, ο ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται ετησίως με βάση την ιδιοκτησία ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Κατά συνέπεια, ο φόρος επιβάλλεται στα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της μητρικής εταιρείας και των ελληνικών θυγατρικών της αντίστοιχα κατά την εν λόγω ημερομηνία.

Τα ακίνητα που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους δεν υπόκεινται στον ΕΝΦΙΑ μέχρι το επόμενο έτος, με την πρώτη επιβολή να πραγματοποιείται την 1η Ιανουαρίου του έτους που ακολουθεί την απόκτησή τους. Αντίθετα, σε περίπτωση πώλησης ακινήτου κατά τη διάρκεια του έτους, ο Όμιλος παραμένει υπόχρεος για το πλήρες ποσό του ΕΝΦΙΑ που έχει υπολογιστεί την 1η Ιανουαρίου του εν λόγω έτους, χωρίς καμία αναλογική προσαρμογή για την περίοδο ιδιοκτησίας. Ωστόσο, σε περίπτωση πώλησης ακινήτου, τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν να συμφωνήσουν σε αναλογική διακανονισμό του οφειλόμενου ΕΝΦΙΑ.

| **Λεπτομέρειες** | **2025** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|
| Ακαθάριστη Αξία Ενεργητικού (GAV) | 822.642.605 | 670.502.000 | 468.670.000 |
| Ετησιοποιημένο Εισόδημα | 49.721.447 | 38.403.135 | 27.470.999 |
| Κόστος ασφάλισης | 495.528 | 338.197 | 211.674 |
| Κόστος ασφάλισης ως % της GAV | 0,06% | 0,05% | 0,05% |
| Κόστος ασφάλισης ως % του Ετήσιοποιημένου Εισοδήματος | 1,00% | 0,88% | 0,77% |

| Λεπτομέρειες | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Ακαθάριστη Αξία Ενεργητικού (GAV) | 822.642.605 | 670.502.000 | 468.670.000 |
| Ετησιοποιημένο Εισόδημα | 49.721.447 | 38.403.135 | 27.470.999 |
| Φόρος ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) | 2.782.452 | 2.221.943 | 2.121.764 |
| Φόρος ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) ως % της GAV | 0,34% | 0,33% | 0,45% |
| Φόρος ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) ως % του Ετήσιοποιημένου Εισοδήματος | 5,60% | 5,79% | 7,72% |

***Δείκτες απόδοσης και μίσθωσης ίδιων ακινήτων***

Τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας βασίζονται στη δημιουργία ταμειακών ροών από το σταθεροποιημένο χαρτοφυλάκιό μας, το οποίο διαμορφώνεται από την ενοικιαζόμενη επιφάνεια, το ενοίκιο ανά τετραγωνικό μέτρο, τα περιθώρια ανανέωσης και επαναενοικίασης, καθώς και το χρόνο διακοπής μεταξύ των μισθώσεων. Το 2024, η κενότητα του χαρτοφυλακίου μειώθηκε σε περίπου 5,1% της συνολικής επιφάνειας από 9,3% στο τέλος του 2023, χάρη στις νέες μισθώσεις και στην κάλυψη των χώρων που ήταν προηγουμένως κενά. Ένα μικρό μέρος της κενότητας στο τέλος του έτους αφορούσε ακίνητα υπό ανακαίνιση, τα οποία αναμένεται να αποφέρουν έσοδα μετά την ολοκλήρωσή τους. Ομοίως, το 2025, το ποσοστό κενών θέσεων του χαρτοφυλακίου μας μειώθηκε περαιτέρω στο 2% ως αποτέλεσμα νέων μισθώσεων. Οι μισθώσεις σε όλο το χαρτοφυλάκιο συνήθως περιλαμβάνουν ετήσια αναπροσαρμογή στον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, συχνά με προσθήκη περιθωρίου και χωρίς αρνητικές αναπροσαρμογές ενοικίου σε περίπτωση αποπληθωρισμού, γεγονός που υποστηρίζει την οργανική αύξηση των ενοικίων και μετριάζει τις πληθωριστικές πιέσεις στα έξοδα. Ορισμένες εμπορικές μισθώσεις περιλαμβάνουν επίσης ρήτρες ποσοστιαίου ενοικίου που μπορούν να προσθέσουν μεταβλητότητα συνδεδεμένη με τις πωλήσεις των ενοικιαστών. Ο Σταθμισμένος Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT) μας ενισχύει την ορατότητα των ταμειακών ροών, ενώ η συγκέντρωση των ενοικιαστών έχει μετριαστεί καθώς το χαρτοφυλάκιο έχει επεκταθεί, με τον μεγαλύτερο ενοικιαστή να αντιπροσωπεύει το 10% των Ετησιοποιημένων Εσόδων. Αυτό βελτιώνει την ανθεκτικότητα σε μεμονωμένα πιστωτικά γεγονότα και μειώνει τη μεταβλητότητα που συνδέεται με ανανεώσεις ή αποχωρήσεις μεμονωμένων ενοικιαστών με την πάροδο του χρόνου. Ο δείκτης WAULT μας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθε σε 6,1 έτη, ενώ ο μεγαλύτερος μισθωτής μας από άποψη ετήσιου εισοδήματος έχει δείκτη WAULT 14,3 έτη.

Η είσπραξη ενοικίων και η πιστωτική απόδοση επηρεάζουν επίσης τα αναφερόμενα έσοδα μέσω των προβλεπόμενων χρεώσεων για πιστωτικές ζημίες και της αναγνώρισης εσόδων με βάση την σταθερή και την κλιμακωτή απόσβεση. Αναγνωρίζουμε προβλέψεις ζημιών σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αντανακλούν τη συνετή πιστωτική αξιολόγηση, τη χρήση καταθέσεων μετρητών και εγγυητικών επιστολών, καθώς και την ενεργή παρακολούθηση τομέων που αντιμετωπίζουν πληθωρισμό λόγω αύξησης του κόστους. Οι προβλέψεις αυτές υπολογίζονται με βάση ένα μοντέλο κατά περίπτωση και ιστορικών ζημιών. Το σταθερό ενοίκιο δημιουργεί χρονικές διαφορές μεταξύ των συμβατικών ταμειακών εισροών και του ενοικίου όπως λογιστικοποιείται σύμφωνα με τις λογιστικές μας αρχές, ενώ τα κίνητρα μίσθωσης αποσβένονται ως μειώσεις των εσόδων από ενοίκια κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Το 2024, τα έσοδα από ενοίκια περιλάμβαναν μια μικρή αύξηση από την αποσβέση κινήτρων που χορηγήθηκαν στο πλαίσιο συγκεκριμένων συμβάσεων. Οι καταγγελίες μισθώσεων από ενοικιαστές ενδέχεται να επιταχύνουν τις ανακτήσεις ή να δημιουργήσουν εφάπαξ έσοδα από καταγγελία, αλλά μπορούν επίσης να αυξήσουν τη βραχυπρόθεσμη κενότητα και τον χρόνο ακινητοποίησης. Όπου το μίσθωμα συνδέεται με τον κύκλο εργασιών, τα μοτίβα πωλήσεων εντός του έτους ενδέχεται να προσθέσουν μικρή μεταβλητότητα γύρω από μια σταθερή βάση. Συνολικά, αυτοί οι παράγοντες που αφορούν τα ίδια ακίνητα —πληρότητα, αύξηση ενοικίων μέσω σύνδεσης με τον ΔΤΚ και περιθώρια, ιστορικό πιστωτικών ζημιών και χρονικές επιδράσεις από την αποσβέση με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και των κινήτρων— αποτελούν τους κύριους καθοριστικούς παράγοντες της μεταβολής των εσόδων από ενοίκια και των περιθωρίων λειτουργίας των ακινήτων από περίοδο σε περίοδο.

***Έργα ανάπτυξης και σημαντικών ανακαινίσεων***

Τα έργα ανάπτυξης και ανακαίνισης είναι ουσιαστικής σημασίας για την ποιότητα του χαρτοφυλακίου και τη μεσοπρόθεσμη αύξηση των ενοικίων, αλλά μπορούν να επιβαρύνουν τα κέρδη κατά τη διάρκεια της κατασκευής, καθώς τα ακίνητα δεν αποφέρουν έσοδα από ενοίκια έως ότου τεθούν σε λειτουργία και ξεκινήσουν οι μισθώσεις. Το 2024, προχωρήσαμε στην ανάπτυξη ενός συγκροτήματος γραφείων σύμφωνα με τα πρότυπα LEED στο Μαρούσι και προχωρήσαμε σε αναβαθμίσεις στην οδό Ηρακλείτου 7 στο Κολωνάκι και στη Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 94 στην Αθήνα, καθώς και σε εργασίες σε μια εγκατάσταση logistics στη Μάνδρα. Επίσης, συνάψαμε προκαταρκτική συμφωνία για την απόκτηση ενός υπερσύγχρονου κέντρου διανομής στον Ασπρόπυργο. Συνολικά, τα έργα αυτά απαιτούσαν σημαντική κεφαλαιουχική δαπάνη στο πλαίσιο ενός προϋπολογισμένου προγράμματος. Το 2025, δαπανήσαμε 13,1 εκατ. ευρώ για ανάπτυξη και ανακαίνιση, έχοντας ολοκληρώσει την κατασκευή και εκμισθώσει το μεγαλύτερο μέρος του χώρου στο κτίριο γραφείων στη Λεωφόρο Αμαρούσιου-Χαλανδρίου 34 και Χειμάρρας 9, στο Μαρούσι. Καθώς επιτυγχάνονται τα ορόσημα της κατασκευής και αρχίζουν οι μισθώσεις, η μετατροπή από κατάσταση χωρίς έσοδα ή μειωμένων εσόδων σε σταθεροποιημένες, δεικτοποιημένες ταμειακές ροές συνήθως οδηγεί σε αύξηση των εσόδων από ενοίκια και της λειτουργικής κερδοφορίας, με τη δημιουργία αξίας να αποτυπώνεται μέσω υψηλότερων ενοικίων, χαμηλότερης κενής θέσης και, για τα πράσινα πιστοποιημένα ακίνητα, βελτιωμένης ζήτησης από τους ενοικιαστές και τιμολογιακής ισχύος. Κέρδη εύλογης αξίας ύψους 3,6 εκατ. ευρώ αναγνωρίστηκαν κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 για τα δύο έργα: την ανάπτυξη πράσινων γραφείων στη Λεωφόρο Αμαρούσιου-Χαλανδρίου 34 & Χειμάρρας 9, στο Μαρούσι, και την αναδιαμόρφωση πράσινων γραφείων στη Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 94. Συγκεκριμένα, το έργο γραφείων στο Μαρούσι παρήγαγε καθαρά κέρδη αναπροσαρμογής αξίας ύψους 2,3 εκατ. ευρώ, που αντιστοιχούν σε αύξηση 9,6%, ενώ το ακίνητο στη Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 94 κατέγραψε κέρδη ύψους 1,3 εκατ. ευρώ, που αντιστοιχούν σε αύξηση 3,5%.

***Πλαίσιο αγοράς: Γραφεία στο κεντρικό επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας, logistics στην κεντρική Αττική και Κύπρος***

Τα λειτουργικά αποτελέσματα επηρεάζονται από τη ζήτηση σε επίπεδο αγοράς, τη νέα προσφορά και τη σχετική απόδοση των επιμέρους αγορών, οι οποίες από κοινού επηρεάζουν τη δυναμική της πληρότητας και τα περιθώρια ανανέωσης και εκ νέου μίσθωσης. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το ποσοστό πληρότητας του χαρτοφυλακίου γραφείων μας ήταν 91,5%, κυρίως λόγω των έργων ανακαίνισης, ενώ τα ακίνητα logistics μας ήταν 100% κατειλημμένα. Στην Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή (CBD) της Αθήνας και σε κύριους βόρειους άξονες όπως το Μαρούσι, η ζήτηση για γραφεία υψηλής ποιότητας με πιστοποίηση βιωσιμότητας παραμένει ισχυρή, σε ένα πλαίσιο περιορισμένης νέας προσφοράς και μετακίνησης των μισθωτών προς ακίνητα υψηλότερων προδιαγραφών (flight to quality). Αυτή η σπανιότητα υποστηρίζει την αύξηση των ενοικίων στις ανανεώσεις και τις νέες μισθώσεις και μειώνει τον χρόνο ακινητοποίησης, καθώς οι ενοικιαστές μετακομίζουν από παλαιά κτίρια σε νέα, σύγχρονα ενεργειακά αποδοτικά κτίρια. Οι πρωτοβουλίες του χαρτοφυλακίου που στοχεύουν σε πιστοποιήσεις LEED και BREEAM σε αυτές τις μικρο-αγορές έχουν σχεδιαστεί για να αξιοποιήσουν αυτή τη ζήτηση, ενώ οι πρόσφατες εξαγορές και ανακαινίσεις σε αυτούς τους διαδρόμους έχουν ήδη συμβάλει στην αύξηση των εσόδων από ενοίκια και στα κέρδη εύλογης αξίας, ανάλογα με την άνοδο των ενοικίων της αγοράς και τη βελτίωση της πληρότητας. Η Κύπρος αντιπροσωπεύει επί του παρόντος ένα μικρό μέρος της παρουσίας μας μέσω ενός πλήρως μισθωμένου πύργου υψηλών προδιαγραφών πολλαπλών χρήσεων στη Λευκωσία. Αν και η απόλυτη συνεισφορά της στα έσοδα από ενοίκια είναι χαμηλότερη από αυτή της Ελλάδας, καθώς αντιπροσώπευε το 4,9% των εσόδων από ενοίκια για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, οι ταμειακές ροές της υποστηρίζονται από μακροχρόνιες μισθώσεις και παρέχουν γεωγραφική διαφοροποίηση, με ετήσια αύξηση καθώς τα περιουσιακά στοιχεία έχουν σταθεροποιηθεί εποχιακά και οι μισθώσεις έχουν ανανεωθεί με υψηλότερα δεικτοποιημένα ενοίκια.

**Επισκόπηση των λειτουργικών τομέων**

Οι δραστηριότητές μας οργανώνονται σε πέντε λειτουργικούς τομείς, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν τα συστατικά στοιχεία της επιχείρησης που εξετάζονται τακτικά από τον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρησιακών αποφάσεων, μια λειτουργία που ασκείται από τον Διευθύνοντα Σύμβουλό μας, με σκοπό την κατανομή πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης. Οι λειτουργικοί τομείς καθορίζονται με βάση τη χρήση κάθε ακινήτου και την πηγή εσόδων. Οι λειτουργικοί τομείς του Ομίλου είναι Γραφεία, Logistics, Μικτής Χρήσης, Καταστήματα Λιανικής και Άλλα Ακίνητα. Αυτοί οι τομείς αντικατοπτρίζουν τις κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων για τις οποίες διατίθενται διακριτές χρηματοοικονομικές πληροφορίες και οι οποίες εξετάζονται τακτικά από τη διοίκηση για σκοπούς αξιολόγησης της απόδοσης. Αν και ο Όμιλος διοικείται σε ενοποιημένη βάση, η κατάτμηση ανά κατηγορία περιουσιακών στοιχείων

παρέχει σημαντικές πληροφορίες σχετικά με τους παράγοντες που επηρεάζουν τη λειτουργική απόδοση και την κατανομή κεφαλαίων.

**Επεξήγηση βασικών στοιχείων**

***Έσοδα από ενοίκια επενδυτικών ακινήτων***

Τα έσοδα από ενοίκια αντιπροσωπεύουν τα έσοδα από μισθώσεις που προέρχονται από το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων μας. Αποτελούνται κυρίως από σταθερά συμβατικά ενοίκια, συμπεριλαμβανομένων των ενοικίων που υπόκεινται σε μηχανισμούς αναπροσαρμογής (π.χ. αναπροσαρμογές συνδεδεμένες με τον ΔΤΚ). Τα έσοδα από ενοίκια περιλαμβάνουν επίσης ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών, ήτοι μεταβλητά ενοίκια που βασίζονται σε ποσοστό των πωλήσεων των μισθωτών, τα οποία αναγνωρίζονται κατά την περίοδο κατά την οποία πραγματοποιούνται οι υποκείμενες πωλήσεις.

Όταν οι συμβάσεις μίσθωσης περιλαμβάνουν περιόδους χωρίς μίσθωμα ή συμβατικές αυξήσεις, τα έσοδα από μισθώσεις αναγνωρίζονται ομοιόμορφα κατά τη διάρκεια της μη ακυρώσιμης περιόδου μίσθωσης, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16.

***Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων***

Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες προκύπτουν από μεταβολές στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Τα ακίνητα αποτιμώνται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Τα κέρδη ή οι ζημίες αυτές είναι μη ταμειακής φύσης και αντανακλούν τις διακυμάνσεις της αγοράς στις αξίες των ακινήτων κατά τη διάρκεια της περιόδου.

***Έξοδα ακινήτων***

Τα έξοδα ακινήτων περιλαμβάνουν όλα τα άμεσα έξοδα που σχετίζονται με τη λειτουργία και τη συντήρηση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων, όπως συντήρηση και επισκευές, ασφάλιση, κοινόχρηστα (μέρος των οποίων είναι ανακτήσιμα/ανακυκλώσιμα), αμοιβές διαχείρισης ακινήτων, φόροι ακινήτων και άλλα μη ανακτήσιμα έξοδα. Περιλαμβάνουν επίσης έξοδα που σχετίζονται με κενά ακίνητα.

***Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα***

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αποτελούνται κυρίως από τόκους που προέρχονται από τραπεζικές καταθέσεις.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνουν κυρίως τα έξοδα τόκων από τραπεζικά δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος, τα οποία υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, καθώς και την απόσβεση των σχετικών εξόδων συναλλαγής.

***Φορολογία***

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της που έχουν συσταθεί στην Ελλάδα υπόκεινται σε φορολογία σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 58 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Ο φόρος υπολογίζεται με συντελεστή ίσο με το 10% του ισχύοντος βασικού επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, προσαυξημένο κατά μία ποσοστιαία μονάδα, που εφαρμόζεται στη μέση αξία των επενδύσεων και των ταμειακών διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Οι θυγατρικές που έχουν συσταθεί στην Ελλάδα υπόκεινται στο ίδιο φορολογικό καθεστώς από την ημερομηνία που γίνονται θυγατρικές της Εταιρείας. Βάσει του καθεστώτος αυτού, η Εταιρεία και οι ελληνικές θυγατρικές της δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος εταιρειών επί των λογιστικών κερδών τους. Το σχετικό φορολογικό έξοδο αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου στην οποία αναφέρεται.

***Κόστος προσωπικού***

Τα έξοδα προσωπικού περιλαμβάνουν μισθούς, εισφορές κοινωνικής ασφάλισης, προγράμματα πρόσθετων επιδομάτων (bonus) και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους, τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία παρέχονται οι σχετικές υπηρεσίες, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19.

***Διοικητικά και λοιπά λειτουργικά έξοδα***

Τα διοικητικά και λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν γενικά εταιρικά έξοδα, αμοιβές επαγγελματιών, αμοιβές συμβούλων, ρυθμιστικά έξοδα και άλλα γενικά έξοδα που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών.

**Σύγκριση των Αποτελεσμάτων της Λειτουργίας του Ομίλου για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 με το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025**

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα λειτουργικά μας αποτελέσματα για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2025 σε βάση συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων.

| | Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου | | |
|---|---|---|---|
| **(€ σε εκατ.)** | **2024** | **2025** | **Ποσοστιαία μεταβολή** |
| Έσοδα από ενοίκια επενδυτικών ακινήτων | 30,6 | 40,6 | 32,9 |
| Έσοδα από τιμολογημένες δαπάνες συντήρησης και κοινόχρηστα | 1,5 | 2,0 | 28,9 |
| **Σύνολο εσόδων** | **32,1** | **42,6** | **32,7** |
| Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων | 29,4 | 24,5 | (16,8) |
| Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων | 0,2 | 0,2 | 47,4 |
| Έξοδα ακινήτων | (6,0) | (7,5) | 24,5 |
| Έξοδα προσωπικού | (2,7) | (2,9) | 8,5 |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα | (1,9) | (2,1) | 8,0 |
| Αποσβέσεις | (0,3) | (0,4) | 19,1 |
| Ζημίες απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (0,1) | (2,0) | 3.144,0 |
| Λοιπά έσοδα | 0,0 | 0,1 | 210,6 |
| **Αποτέλεσμα από λειτουργικές δραστηριότητες** | **50,7** | **52,5** | **3,5** |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | 0,8 | 0,1 | (89,8) |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | (15,0) | (13,8) | (8,0) |
| **Κέρδη προ φόρων** | **36,4** | **38,7** | **6,2** |
| Φόρος εισοδήματος | (3,0) | (2,4) | (21,3) |
| **Κέρδη μετά από φόρους** | 33,4 | 36,3 | 8,7 |

***Έσοδα από ενοίκια επενδυτικών ακινήτων***

Τα έσοδα από ενοίκια επενδυτικών ακινήτων αυξήθηκαν κατά 10,0 εκατ. ευρώ, ή 32,9%, από 30,6 εκατ. ευρώ κατά το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, σε 40,6 εκατ. ευρώ κατά το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως: (i) σε 6,5 εκατ. ευρώ από τη συνολική ετήσια συνεισφορά των εξαγορών που ολοκληρώθηκαν το 2024, (ii) σε 1,7 εκατ. ευρώ από έργα ανάπτυξης και ανακαίνισης που παραδόθηκαν το 2024, (iii) σε 1,2 εκατ. ευρώ από εξαγορές που ολοκληρώθηκαν κατά τη διάρκεια του 2025 και (iv) σε 0,5 εκατ. ευρώ από κατασκευαστικά έργα που παραδόθηκαν εντός του 2025.

***Έσοδα από τιμολογημένες δαπάνες συντήρησης και κοινόχρηστα***

Τα έσοδα από τιμολογημένες δαπάνες συντήρησης και κοινόχρηστα αυξήθηκαν κατά 0,5 εκατ. ευρώ, ή 28,9%, από 1,5 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, σε 2,0 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην απόκτηση νέων ακινήτων και εταιρειών κατά τη διάρκεια του έτους.

***Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων***

Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων μειώθηκαν κατά 5,0 εκατ. ευρώ, ή 16,90%, από 29,4 εκατ. ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, σε 24,5 εκατ. ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Τα υψηλότερα κέρδη που καταγράφηκαν το 2024 αντανακλούσαν κυρίως την ανατίμηση που συνδέεται με τα νεοαποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τους ευνοϊκούς όρους μίσθωσης που υπογράφηκαν κατά τη διάρκεια του εν λόγω έτους, γεγονός που φυσικά συνέβαλε σε ένα ισχυρότερο αποτέλεσμα αναπροσαρμογής. Από το σύνολο των μη πραγματοποιηθέντων κερδών αναπροσαρμογής που αναγνωρίστηκαν το 2025: (i) 1,6 εκατ. ευρώ (που αντιπροσωπεύουν το 6,4% του συνόλου των κερδών αναπροσαρμογής) αφορούσαν περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2025· (ii) 11,7 εκατ. ευρώ (που αντιπροσωπεύουν το 48%) προήλθαν από περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν κατά την προηγούμενη πενταετία· και (iii) 13,0 εκατ. ευρώ (που αντιπροσωπεύουν το 53,3%) προήλθαν από δέκα μεμονωμένα περιουσιακά στοιχεία.

***Έξοδα ακινήτων***

Τα έξοδα ακινήτων αυξήθηκαν κατά 1,5 εκατ. ευρώ, ή 24,5%, από 6,0 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, σε 7,5 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην απόκτηση νέων ακινήτων και εταιρειών κατά τη διάρκεια του έτους.

***Έξοδα προσωπικού***

Τα έξοδα προσωπικού αυξήθηκαν κατά 0,2 εκατ. ευρώ, ή 8,5%, από 2,7 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 2,9 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των εργαζομένων κατά τη διάρκεια του έτους.

***Λοιπά λειτουργικά έξοδα***

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αυξήθηκαν κατά 0,2 εκατ. ευρώ, ή 8,0%, από 1,9 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 2,1 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προμήθειες μεσιτείας που καταβλήθηκαν για την εξαγορά της Salerco MAE.

***Αποσβέσεις***

Οι αποσβέσεις αυξήθηκαν κατά 0,1 εκατ. ευρώ, ή 19,1%, από 0,3 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, σε 0,4 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις υψηλότερες αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων δικαιώματος χρήσης (συμπεριλαμβανομένων οχημάτων, γης και κτιρίων) και στην απόσβεση άυλων περιουσιακών στοιχείων.

***Ζημίες απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων***

Οι ζημίες απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αυξήθηκαν κατά 1,9 εκατ. ευρώ, από 0,1 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 2,0 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση πρόβλεψης για αναμενόμενη πιστωτική ζημία ύψους 2,0 εκατ. ευρώ σε σχέση με εκκρεμείς απαιτήσεις από την Seagull, μισθωτή που αντιμετώπισε οικονομικές δυσχέρειες κατά τη διάρκεια της περιόδου. Η Seagull υπέβαλε αίτηση για προσωρινά ασφαλιστικά μέτρα ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά στις 26 Μαΐου 2025 και στη συνέχεια υπέβαλε αίτηση για την επικύρωση συμφωνίας αναδιάρθρωσης με τους πιστωτές της στις 28 Νοεμβρίου 2025. Σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας αναδιάρθρωσης, για τον διακανονισμό της προαναφερθείσας απαίτησης της Εταιρείας, η Seagull θα μεταβιβάσει και θα εκχωρήσει στην Εταιρεία το σύνολο του πάγιου εξοπλισμού της που βρίσκεται εντός των μισθωμένων ακινήτων για την εκπλήρωση των δανειακών της υποχρεώσεων αντί του οφειλόμενου μισθώματος. Η ακρόαση της αίτησης πραγματοποιήθηκε στις 11 Φεβρουαρίου 2026 και η έκδοση της δικαστικής απόφασης εκκρεμεί επί του παρόντος. Επιπλέον, όλα τα ακίνητα που είχαν προηγουμένως εκμισθωθεί στη Seagull έχουν επιστραφεί στην Εταιρεία και έχουν ήδη εκμισθωθεί εκ νέου σε νέους μισθωτές, επιτυγχάνοντας αύξηση των εσόδων από ενοίκια κατά περίπου 19% σε σύγκριση με τις προηγούμενες συμβάσεις μίσθωσης.

***Χρηματοοικονομικά έσοδα***

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα μειώθηκαν κατά 0,7 εκατ. ευρώ, ή 89,8%, από 0,8 εκατ. ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 0,1 εκατ. ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η μείωση αυτή οφείλεται στα χαμηλότερα έσοδα από τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, καθώς τα έσοδα από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου του Ιανουαρίου 2024, τα οποία είχαν τοποθετηθεί σε προθεσμιακές καταθέσεις με τόκους κατά τη διάρκεια του 2024, χρησιμοποιήθηκαν για τη χρηματοδότηση εξαγορών κατά τη διάρκεια του 2025.

***Χρηματοοικονομικά έξοδα***

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα μειώθηκαν κατά 1,2 εκατ. ευρώ, ή 8,0%, από 15,0 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 13,8 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στα χαμηλότερα επιτόκια που επικρατούσαν κατά τη διάρκεια του 2025, αντανακλώντας τη μείωση του επιτοκίου Euribor 3 μηνών και τη μείωση των περιθωρίων δανεισμού που επιτεύχθηκε μέσω της επαναδιαπραγμάτευσης του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2023 (το περιθώριο του οποίου μειώθηκε κατά 25 μονάδες βάσης σύμφωνα με συμπληρωματική πράξη που υπογράφηκε στις 14 Μαΐου 2025) καθώς και από τη σύναψη νέων πιστωτικών διευκολύνσεων με ευνοϊκότερους όρους, παρά τα υψηλότερα μέσα υπόλοιπα δανειακών υποχρεώσεων κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

***Φόρος εισοδήματος***

Ο φόρος εισοδήματος μειώθηκε κατά 0,6 εκατ. ευρώ, ή 21,3%, από 3,0 εκατ. ευρώ κατά το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 2,4 εκατ. ευρώ κατά το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στη μείωση του επιτοκίου πολιτικής της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, βάσει του οποίου υπολογίζεται ο σχετικός φόρος.

**Σύγκριση των Αποτελεσμάτων της Λειτουργίας του Ομίλου για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 με το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.**

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα λειτουργικά μας αποτελέσματα για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2024 σε βάση συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων.

| | Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου | | |
|---|---|---|---|
| **(€ σε εκατ.)** | **2023** | **2024** | **Ποσοστιαία μεταβολή** |
| Έσοδα από ενοίκια επενδυτικών ακινήτων | 25,5 | 30,6 | 19,6 |
| Έσοδα από τιμολογημένες δαπάνες συντήρησης και κοινόχρηστα | 1,6 | 1,5 | (1,8) |
| **Σύνολο εσόδων** | **27,1** | **32,1** | **18,4** |
| Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων | 19,7 | 29,4 | 49,8 |
| Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων | 0,2 | 0,2 | (5,3) |
| Έξοδα ακινήτων | (5,2) | (6,0) | 16,3 |
| Έξοδα προσωπικού | (2,6) | (2,7) | 5,4 |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα | (1,5) | (1,9) | 29,1 |
| Αποσβέσεις | (0,3) | (0,3) | 13,2 |
| Ζημίες απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων | (0,1) | (0,1) | 16,6 |
| Λοιπά έσοδα | 0,0 | 0,0 | 1.005,0 |
| **Αποτέλεσμα από λειτουργικές δραστηριότητες** | **37,4** | **50,7** | **35,6** |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | 0,1 | 0,8 | 597,6 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | (12,8) | (15,0) | 17,6 |
| **Κέρδη προ φόρων** | **24,7** | **36,4** | 47,4 |
| Φόρος εισοδήματος | (2,1) | (3,0) | 46,3 |
| **Κέρδη μετά από φόρους** | **22,7** | **33,4** | **47,5** |

***Έσοδα από ενοίκια επενδυτικών ακινήτων***

Τα έσοδα από ενοίκια επενδυτικών ακινήτων αυξήθηκαν κατά 5,0 εκατ. ευρώ, ή 19,6%, από 25,5 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, σε 30,6 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως: (i) σε 0,9 εκατ. ευρώ από αυξήσεις ενοικίων σε υπάρχοντα ακίνητα, (ii) σε 1,6 εκατ. ευρώ από τη συμβολή για ολόκληρο το έτος των εξαγορών που ολοκληρώθηκαν το 2023, (iii) σε 2,9 εκατ. ευρώ από εξαγορές που ολοκληρώθηκαν κατά τη διάρκεια του 2024 και (iv) σε 0,2 εκατ. ευρώ από κατασκευαστικά έργα που παραδόθηκαν εντός του έτους. Αυτές οι θετικές συνεισφορές, συνολικού ύψους περίπου 5,6 εκατ. ευρώ, αντισταθμίστηκαν εν μέρει από απώλεια εσόδων από ενοίκια ύψους περίπου 0,7 εκατ. ευρώ, η οποία αποδίδεται σε εκποιήσεις περιουσιακών στοιχείων και ακινήτων που αποσύρθηκαν προσωρινά από την αγορά για ανακαίνιση.

***Έσοδα από τιμολογημένες δαπάνες συντήρησης και κοινόχρηστα***

Τα έσοδα από τιμολογημένες δαπάνες συντήρησης και κοινόχρηστα έμειναν σταθερά, σημειώνοντας ελαφρά μείωση από 1,6 εκατ. ευρώ κατά το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 σε 1,5 εκατ. ευρώ κατά το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ήτοι μείωση κατά 0,03 εκατ. ευρώ ή 1,8%.

***Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων***

Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων αυξήθηκαν κατά 9,8 εκατ. ευρώ, ή 49,8%, από 19,7 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, σε 29,4 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε προσαρμογές των ενοικίων (κυρίως μέσω της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής), στην υπογραφή νέων μισθώσεων για χώρους που ήταν προηγουμένως κενές, σε κεφαλαιακά κέρδη από νέες επενδύσεις, στην αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων μετά από εκτεταμένες

εργασίες ανακαίνισης, καθώς και στην ανάπτυξη ενός κτιρίου γραφείων υψηλών προδιαγραφών. Επιπλέον, σε αρκετές περιπτώσεις, οι νέες μισθώσεις συμφωνήθηκαν σε επίπεδα ενοικίων υψηλότερα από τις προηγούμενες εκτιμήσεις των εκτιμητών, με αποτέλεσμα θετικά κέρδη αναπροσαρμογής.

***Έξοδα ακινήτων***

Τα έξοδα ακινήτων αυξήθηκαν κατά 0,8 εκατ. ευρώ, ή 16,3%, από 5,2 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, σε 6,0 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των προμηθειών των μεσιτικών γραφείων από 0,1 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 σε 0,5 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

***Κόστος προσωπικού***

Τα έξοδα προσωπικού παρέμειναν σταθερά, σημειώνοντας ελαφρά αύξηση κατά 0,1 εκατ. ευρώ, ή 5,4%, από 2,6 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, σε 2,7 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

***Λοιπά λειτουργικά έξοδα***

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αυξήθηκαν κατά 0,4 εκατ. ευρώ, ή 29,1%, από 1,5 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, σε 1,9 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των αμοιβών τρίτων, καθώς και στην αύξηση των φόρων, των συνδρομών και άλλων διοικητικών δαπανών.

***Χρηματοοικονομικά έσοδα***

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αυξήθηκαν κατά 0,7 εκατ. ευρώ, από 0,1 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, σε 0,8 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στους τόκους από προθεσμιακές καταθέσεις, στις οποίες τοποθετήθηκαν τα ταμειακά διαθέσιμα από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μας.

***Χρηματοοικονομικά έξοδα***

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αυξήθηκαν κατά 2,2 εκατ. ευρώ, ή 17,6%, από 12,8 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, σε 15,0 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του επιτοκίου EURIBOR 3 μηνών, η οποία είχε ως αποτέλεσμα υψηλότερο κόστος δανεισμού, καθώς και στο μη αποσβεσμένο κόστος δανειακών εξόδων ύψους 0,8 εκατ. ευρώ, το οποίο καταχωρήθηκε ως χρηματοοικονομική δαπάνη λόγω της τροποποίησης των δανειακών μας συμβάσεων.

***Φόρος εισοδήματος***

Ο φόρος εισοδήματος αυξήθηκε κατά 1,0 εκατ. ευρώ, ή 46,3%, από 2,1 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, σε 3,0 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Φορολογούμαστε σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 58 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., με φορολογικό συντελεστή ίσο με το 10% του ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ αυξημένο κατά 1%, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων μας συν τα διαθέσιμα κεφάλαια σε τρέχουσες τιμές. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων και των διαθέσιμων κεφαλαίων, επί των οποίων υπολογίζεται ο φόρος.

**Ρευστότητα και Κεφαλαιακοί Πόροι**

Οι κύριες πηγές ρευστότητάς μας είναι οι ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, ομολογιακά δάνεια και άλλα τραπεζικά δάνεια. Πιστεύουμε ότι οι ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, σε συνδυασμό με το υφιστάμενο χρέος μας, θα μας παρέχουν επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών μας σε κεφάλαιο κίνησης.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, διαθέταμε συνολική ρευστότητα ύψους 72,5 εκατ. ευρώ, η οποία περιελάμβανε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους 26,3 εκατ. ευρώ (εκ των οποίων 12,4 εκατ. ευρώ αφορούν δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα) και μη αναληφθείσες δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις ύψους 46,2 εκατ. ευρώ στο πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου της Eurobank.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη σύνθεση της συνολικής ρευστότητάς μας στις 31 Δεκεμβρίου 2025:

| **Συστατικό** | **εκατ. €** |
|---|---|
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 26,3 |
| Δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα | 12,4 |
| **Συνολική ρευστότητα** | **38,7** |
| Μη αναληφθείσες δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις | 46,2 |
| **Συνολική ρευστότητα συμπεριλαμβανομένων των μη αναληφθεισών δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων** | **72,5** |

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το συνολικό χρέος μας ανερχόταν σε 435,3 εκατομμύρια ευρώ. Επιπλέον, διαθέταμε 46,2 εκατομμύρια ευρώ από μη αναληφθείσες δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις.

Η Εταιρεία προτίθεται να αντλήσει το υπόλοιπο ποσό των ομολογιακών δανείων κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους 2026, προκειμένου να χρηματοδοτήσει το επενδυτικό της χαρτοφυλάκιο.

***Ταμειακές ροές***

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει μια σύνοψη των ενοποιημένων καταστάσεων ταμειακών ροών μας για τις αναφερόμενες περιόδους:

| | **Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου** | | |
|---|---|---|---|
| | **2023** | **2024** | **2025** |
| **(€ σε εκατ.)** | | | |
| Καθαρές ταμειακές ροές από Λειτουργικές δραστηριότητες[(α)] | 7,5 | 9,9 | 8,9 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες[(β)] | (53,0) | (121,6) | (81,9) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες[(γ)] | 40,4 | 133,4 | 64,8 |
| **Καθαρή (μείωση)/(αύξηση) των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων για την περίοδο [(α) + (β) + (γ)]** | **(5,1)** | **21,6** | (8,1) |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου** | **17,8** | **12,8** | 34,4 |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου** | **12,8** | **34,4** | 26,3 |

***Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες***

Οι καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες μειώθηκαν κατά 0,9 εκατ. ευρώ, ή 9,3%, από 9,9 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 8,9 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στις αυξημένες απαιτήσεις κεφαλαίου κίνησης που προέκυψαν από την αύξηση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας.

Οι καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες αυξήθηκαν κατά 2,4 εκατ. ευρώ, ή 31,5%, από 7,5 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 σε 9,9 εκατ. ευρώ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των κερδών προ φόρων.

***Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες***

Οι καθαρές ταμειακές εκροές μας από επενδυτικές δραστηριότητες μειώθηκαν κατά 39,8 εκατ. ευρώ, ή 32,7%, από 121,6 εκατ. ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 81,9 εκατ. ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση των ταμειακών διαθεσίμων που διατέθηκαν για την απόκτηση ακινήτων και εταιρειών κατά τη διάρκεια του έτους (70,2 εκατ. ευρώ το 2025, σε σύγκριση με 92,3 εκατ. ευρώ το 2024), καθώς και στις χαμηλότερες προκαταβολές για βελτιώσεις ή κατασκευή επενδυτικών ακινήτων (13,1 εκατ. ευρώ το 2025, σε σύγκριση με 20,3 εκατ. ευρώ το 2024).

Οι καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες αυξήθηκαν κατά 68,7 εκατ. ευρώ, ή 129,6%, από 53,0 εκατ. ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 σε 121,6 εκατ. ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις υψηλότερες αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων (82,4 εκατ. ευρώ το 2024, έναντι 19,2 εκατ. ευρώ το 2023) και στην αυξημένη κατασκευαστική και ανακαινιστική δραστηριότητα (20,3 εκατ. ευρώ το 2024, έναντι 5,0 εκατ. ευρώ το 2023).

***Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες***

Οι καθαρές ταμειακές εισροές μας από χρηματοδοτικές δραστηριότητες μειώθηκαν κατά 68,5 εκατομμύρια ευρώ, ή 51,4%, από 133,4 εκατομμύρια ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 64,8 εκατομμύρια ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους 75,0 εκατομμυρίων ευρώ που ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2024. Η μείωση αυτή οφείλεται επίσης στα υψηλότερα μερίσματα που καταβλήθηκαν (7,3 εκατ. ευρώ το 2025, έναντι 4,9 εκατ. ευρώ το 2024) και στις αυξημένες εκδόσεις δανείων (68,1 εκατ. ευρώ το 2025, έναντι 56,1 εκατ. ευρώ το 2024), και αντισταθμίστηκε εν μέρει από υψηλότερες αναλήψεις ακαθάριστου χρέους (141,3 εκατ. ευρώ το 2025, έναντι 114,0 εκατ. ευρώ το 2024).

Οι καθαρές ταμειακές εισροές μας από χρηματοδοτικές δραστηριότητες αυξήθηκαν κατά 93,0 εκατ. ευρώ, ή 230,1%, από 40,4 εκατ. ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 σε 133,4 εκατ. ευρώ κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 75,0 εκατ. ευρώ που ολοκληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους, καθώς και στις χαμηλότερες αποπληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος.

***Κεφαλαιουχικές δαπάνες συντήρησης για επενδυτικά ακίνητα (Maintenance capex)***

Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες συντήρησης αφορούν τις επαναλαμβανόμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες που απαιτούνται για τη διατήρηση της λειτουργικής ποιότητας, της ασφάλειας και της τεχνικής απόδοσης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου. Οι δαπάνες αυτές περιλαμβάνουν συνήθως την ανακαίνιση των κοινόχρηστων χώρων, τη συντήρηση και την αντικατάσταση μηχανικών, ηλεκτρικών και υδραυλικών συστημάτων, όπως εγκαταστάσεις θέρμανσης, αερισμού και κλιματισμού, ανελκυστήρες και υδραυλική υποδομή, επισκευές προσόψεων, αναβαθμίσεις πυρασφάλειας, συμπεριλαμβανομένης της εγκατάστασης συστημάτων αντικεραυνικής προστασίας, καθώς και εργασίες ανακαίνισης για την εκ νέου μίσθωση από ενοικιαστές, οι οποίες είναι απαραίτητες για τη συνεχή χρήση των χώρων.

Οι πραγματικές κεφαλαιουχικές δαπάνες συντήρησης ως ποσοστό της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) (τελικό υπόλοιπο, όχι μέσος όρος) και των ετήσιων εσόδων παρουσιάζονται παρακάτω:

| **Λεπτομέρειες** | **2025** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|
| Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) | 822.642.605 | 670.502.000 | 468.670.000 |
| Ετησιοποιημένο Εισόδημα | 49.721.447 | 38.403.135 | 27.470.999 |
| Κεφαλαιουχικές δαπάνες συντήρησης | 2.610.085 | 257.567 | 1.313.136 |
| Κεφαλαιουχικές δαπάνες συντήρησης ως % της GAV | 0,32% | 0,04% | 0,28% |
| Κεφαλαιουχικές δαπάνες συντήρησης ως % του Ετησιοποιημένου Εισοδήματος | 5,25% | 0,67% | 4,78% |

**Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Δεν υπάρχουν εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις κατά του Ομίλου, ούτε άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2025, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική του θέση.

**Διακανονισμοί Εκτός Ισολογισμού**

Δεν υπάρχουν σημαντικοί διακανονισμοί εκτός ισολογισμού για τις περιόδους που παρουσιάζονται.

**Κίνδυνοι αγοράς, επιτοκίου, πιστωτικοί κίνδυνοι και κίνδυνοι ρευστότητας**

Ταξινομούμε τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους στις ακόλουθες κύριες κατηγορίες:

***Κίνδυνος αγοράς***

Ο κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος μείωσης της αξίας μιας επένδυσης λόγω μεταβολών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αγοραία αξία. Ως εκ τούτου, ο κίνδυνος αγοράς υποδιαιρείται περαιτέρω σε κίνδυνο συναλλαγματικής ισοτιμίας, κίνδυνο τιμών ακινήτων και κίνδυνο επιτοκίου.

*Κίνδυνος συναλλαγματικής ισοτιμίας*

Ο κίνδυνος συναλλαγματικής ισοτιμίας ορίζεται ως η πιθανότητα άμεσων ή έμμεσων ζημιών στις ταμειακές ροές, τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις μιας εταιρείας, οι οποίες προκύπτουν από δυσμενείς μεταβολές στις συναλλαγματικές ισοτιμίες.

Δεν είμαστε εκτεθειμένοι σε αυτόν τον κίνδυνο, καθώς σχεδόν όλες οι συναλλαγές του Ομίλου πραγματοποιούνται σε ευρώ.

*Κίνδυνος τιμών ακινήτων*

Ο κίνδυνος τιμών ακινήτων είναι ο κίνδυνος που προκύπτει από τη μείωση της αξίας των ακινήτων και των ενοικίων.

Είμαστε εκτεθειμένοι σε κίνδυνο τιμών λόγω μεταβολών στις αξίες των ακινήτων και μειώσεων των ενοικίων. Η αρνητική μεταβολή τόσο της εύλογης αξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου όσο και των ενοικίων επηρεάζει άμεσα τη χρηματοοικονομική του θέση, συγκεκριμένα τα περιουσιακά του στοιχεία και την κερδοφορία του.

Κίνδυνος μείωσης της αξίας των ακινήτων

Επενδύουμε κυρίως σε έναν εξαιρετικά εξειδικευμένο τομέα της οικονομίας, ο οποίος μπορεί να είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος σε μια πτωτική μεταβολή των μακροοικονομικών συνθηκών ή σε συγκεκριμένες περιστάσεις που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων. Επιπλέον, η αγορά ακινήτων ενέχει κινδύνους που σχετίζονται κυρίως με:

(α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορική βιωσιμότητα του ακινήτου,

(β) τη γενική επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο, και

(γ) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, διασφαλίζουμε την επιλογή ακινήτων που διαθέτουν εξαιρετική γεωγραφική θέση και ορατότητα και βρίσκονται σε επαρκώς εμπορικές περιοχές, ώστε να μειωθεί η έκθεσή μας σε αυτόν τον κίνδυνο. Επιπλέον, διέπουμαστε από ένα κανονιστικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από τον Νόμο 5193/2025, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή την έγκαιρη αναγνώριση και διαχείριση αυτού του κινδύνου. Σύμφωνα με τον Νόμο 5193/2025, όπως ισχύει:

(α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και πριν από τις εξαγορές και τις μεταβιβάσεις, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,

(β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης στην ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς,

(γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Η διοίκησή μας διασφαλίζει ότι το όριο αυτό δεν υπερβαίνεται. Σημειώνεται ότι, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το ακίνητο με τη μεγαλύτερη αξία αντιπροσώπευε το 4,4% του συνολικού χαρτοφυλακίου μας.

Κίνδυνος μείωσης ενοικίων

Όσον αφορά τον κίνδυνο που προκύπτει από τη μείωση των ενοικίων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικών μεταβολών στα ενοίκια λόγω σημαντικών μεταβολών του πληθωρισμού στο μέλλον, συνάπτουμε μακροπρόθεσμες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειονότητα των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή συν ένα περιθώριο, με ελάχιστα και ανώτατα όρια, και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού, δεν

υπάρχει αρνητική επίδραση στα ενοίκια. Επιπλέον, ορισμένες εμπορικές συμβάσεις μίσθωσης περιλαμβάνουν ρήτρα ενοικίου που βασίζεται σε ποσοστό των καθαρών πωλήσεων των ενοικιαστών του ακινήτου.

***Κίνδυνος επιτοκίου***

Ο κίνδυνος επιτοκίου μπορεί να οριστεί ως η ζημία που προκύπτει από μεταβολές στις ταμειακές ροές και στην αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων λόγω μεταβολών στα επίπεδα των επιτοκίων.

Είμαστε εκτεθειμένοι σε διακυμάνσεις των επιτοκίων της αγοράς, οι οποίες επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική μας θέση και τις ταμειακές ροές λόγω των τοκοφόρων περιουσιακών στοιχείων μας, κυρίως ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, καθώς και των δανειακών υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις υποχρεώσεις μας.

Η αύξηση του πληθωρισμού οδήγησε σε αύξηση του μεταβλητού επιτοκίου δανεισμού μας, με αποτέλεσμα υψηλότερο χρηματοοικονομικό κόστος και αυξημένο φόρο, ο οποίος συνδέεται με το επιτόκιο παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Για τον μετριασμό αυτού του κινδύνου, το 2024 τροποποιήσαμε τις δανειακές μας συμβάσεις με την Τράπεζα Πειραιώς και την Eurobank, με μοναδική τροποποίηση τη μείωση της αύξησης του περιθωρίου του επιτοκίου EURIBOR 3 μηνών κατά 40 και 70 μονάδες βάσης, αντίστοιχα. Το 2025, μειώσαμε περαιτέρω το περιθώριο των δανειακών συμβάσεων με την Τράπεζα Πειραιώς κατά 25 μονάδες βάσης.

Η ακόλουθη ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην υπόθεση ότι το επιτόκιο δανεισμού μας μεταβάλλεται, ενώ οι άλλες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Στην πραγματικότητα, μια μεταβολή σε έναν παράγοντα (επιτόκιο) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Έτσι, εάν το επιτόκιο δανεισμού 3-μηνών EURIBOR, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού μας και ήταν 2,714% στις 31 Δεκεμβρίου 2024, αυξηθεί / μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα εκτιμηθεί σε περίπου 6,6 εκατ. ευρώ.

***Πιστωτικός κίνδυνος***

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από την αδυναμία οποιουδήποτε αντισυμβαλλομένου να εκπληρώσει εν μέρει ή πλήρως τις υποχρεώσεις του. Δύο σημαντικές πτυχές του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

*Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου*

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ένας αντισυμβαλλόμενος σε μια συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν από τον τελικό διακανονισμό των ταμειακών ροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή.

Στην περίπτωση αυτή, ο Όμιλος εκτίθεται στον κίνδυνο συνεργασίας με ενδεχομένως αναξιόπιστους μισθωτές, με αποτέλεσμα τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιων απαιτήσεων. Επιπλέον, η σημαντική αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή οδηγεί σε σημαντικά αυξημένες αναπροσαρμογές ενοικίων, γεγονός που αυξάνει τον κίνδυνο αθέτησης υποχρεώσεων από τους μισθωτές.

Λαμβάνονται μέτρα τόσο κατά την επιλογή των μισθωτών όσο και κατά τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης. Συγκεκριμένα, η επιλογή των μισθωτών βασίζεται σε εκτενή αξιολόγηση και πληροφορίες που προέρχονται από γενική έρευνα στον κλάδο τους.

Από την άλλη πλευρά, ο Όμιλος διασφαλίζει ότι κατά τη διάρκεια της μίσθωσης λαμβάνει όσο το δυνατόν περισσότερες χρηματοοικονομικές εγγυήσεις από τον μισθωτή για την ικανοποιητική εξασφάλιση της μίσθωσης (εγγύηση σε μετρητά ή/και εγγυητικές επιστολές) και συντάσσει συμβάσεις μίσθωσης με τρόπο νομικά και ουσιαστικά επωφελή για τον Όμιλο.

Οι αποφάσεις σχετικά με νέες μισθώσεις ή τη διαχείριση προβληματικών μισθώσεων λαμβάνονται με βάση τα ετήσια έσοδα από ενοίκια του Ομίλου και το συνολικό προφίλ του μισθωτή, είτε σε επίπεδο Διευθύνοντος Συμβούλου είτε/και σε επίπεδο Επιτροπής Επενδύσεων είτε/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει ένα σύστημα πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων, εξετάζοντας κάθε περίπτωση ξεχωριστά και με βάση ένα μοντέλο που βασίζεται στο ιστορικό δημιουργίας επισφαλών απαιτήσεων.

*Κίνδυνος συγκέντρωσης*

Ο κίνδυνος συγκέντρωσης περιγράφει την υψηλή εξάρτηση από έναν συγκεκριμένο πελάτη-μισθωτή, η οποία μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας για τον Όμιλο σε περίπτωση αφερεγγυότητας είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης εκ μέρους του πελάτη.

Το ποσοστό των ενοικίων της Τράπεζας Πειραιώς στον Όμιλο, όπως προκύπτει από τις ενεργές μισθώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2025 σε ετήσια βάση, ανήλθε σε 3,4%, σε σύγκριση με 10,0% το 2023.

***Κίνδυνος ρευστότητας***

Ένας από τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει μια εταιρεία είναι ο κίνδυνος ρευστότητας, ο οποίος συνίσταται στην έλλειψη ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών υποχρεώσεών της.

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας προϋποθέτει επαρκή διαθέσιμα και την ικανότητα άντλησης κεφαλαίων. Η ορθή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική δομή και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζουν την έγκαιρη ρευστότητα για τις δραστηριότητές μας.

Έχουμε εξασφαλίσει την κατάλληλη κατανομή των ταμειακών μας διαθεσίμων σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας και διατηρούμε επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των τρεχουσών αναγκών μας και την υλοποίηση του μακροπρόθεσμου στρατηγικού επενδυτικού μας σχεδίου.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται τακτικά από τη διοίκησή μας.

**Σημαντικές Κρίσεις της Διοίκησης σχετικά με την Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών**

***Ταξινόμηση νεοαποκτηθέντων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων ως επιχειρηματικών εξαγορών ή επενδυτικών ακινήτων***

Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει αρχικά να αναγνωριστεί ως επιχειρηματική συνένωση του Ομίλου ή ως επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές που κατέχουν ακίνητα. Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξετάζει εάν κάθε απόκτηση αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος θεωρεί μια απόκτηση ως απόκτηση επιχειρηματικής δραστηριότητας όταν αποκτάται ένα πλήρες σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου. Συγκεκριμένα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, ιδίως, ο βαθμός των υπηρεσιών που παρέχονται από τη θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει την απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως απόκτηση ενός συνόλου περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Τέτοιες συναλλαγές δεν οδηγούν σε υπεραξία.

***Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα προς πώληση***

Ο Όμιλος ανακατατάσσει ένα περιουσιακό στοιχείο ως διακρατούμενο προς πώληση όταν πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις: το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο και, σε κατάσταση κατάλληλη για άμεση πώληση, ο Όμιλος έχει αποφασίσει να το πωλήσει και η πώληση είναι πολύ πιθανό να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κατάταξής του ως διακρατούμενου προς πώληση. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στην ενότητα των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της κατάστασης οικονομικής θέσης.

***Σημαντικές εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της διάρκειας της μίσθωσης με δικαιώματα ανανέωσης***

Ο Όμιλος, ως εκμισθωτής, καθορίζει τη διάρκεια της μίσθωσης ως τη συμβατική περίοδο μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της περιόδου που καλύπτεται από (α) μια επιλογή παράτασης της μίσθωσης, όπου είναι εύλογα βέβαιο ότι η επιλογή θα ασκηθεί, ή (β) μια επιλογή καταγγελίας της μίσθωσης, όπου είναι εύλογα βέβαιο ότι η επιλογή δεν θα ασκηθεί.

Για ορισμένες μισθώσεις, ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν είναι εύλογα βέβαιο ότι το δικαίωμα ανανέωσης θα ασκηθεί και, κατά την αξιολόγηση αυτή, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο για την άσκηση του δικαιώματος. Μετά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επαναξιολογεί τη διάρκεια της μίσθωσης εάν υπάρχει σημαντικό γεγονός ή μεταβολή των συνθηκών υπό τον έλεγχό του που επηρεάζει την απόφαση άσκησης (ή μη άσκησης) του δικαιώματος ανανέωσης (για παράδειγμα, αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

## ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

***Επισκόπηση της ελληνικής μακροοικονομικής κατάστασης και της αγοράς ακινήτων***

Η κυκλική ανάκαμψη της Ελλάδας υποστηρίζεται πλέον από πιο ανθεκτικά μακροοικονομικά θεμέλια σε σύγκριση με προηγούμενες περιόδους. Η αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ προβλέπεται στο 2,1% για το 2025 έναντι 1,4% για τη Ζώνη του Ευρώ, υποστηριζόμενη από έναν ισχυρότερο Δείκτη Οικονομικού Κλίματος (107,4 έναντι 96,8), τον πληθωρισμό που σταθεροποιείται περίπου στο 2,5% και την ανεργία στα χαμηλότερα επίπεδα των τελευταίων ετών, στο 8,3% στο τέλος του τελευταίου τριμήνου του 2025. Αυτό αντανακλά τη γενικευμένη αύξηση της απασχόλησης και την ανάκαμψη στις προσλήψεις από τις επιχειρήσεις. Παρά τον παγκόσμιο αντίκτυπο της πρόσφατης σύγκρουσης στη Μέση Ανατολή, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο εκτιμά ότι η οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας θα παραμείνει πάνω από τον μέσο όρο της Ζώνης του Ευρώ, με πρόβλεψη για το ΑΕΠ γύρω στο 1,8% για το 2026. Η Ελλάδα ανέκτησε την επενδυτική της βαθμίδα το 2023 και τον Ιανουάριο του 2026 εξέδωσε ένα νέο 10ετές κρατικό ομόλογο με κουπόνι 3,37%, αποδεικνύοντας τη διαρθρωτική μείωση του κόστους δανεισμού του δημοσίου και τη βελτίωση της πρόσβασης στην αγορά. Αυτές οι μακροοικονομικές συνθήκες συνέπεσαν με ένα σημείο καμπής στην αξιοποίηση κεφαλαίων: οι άμεσες ξένες επενδύσεις έφτασαν το 8,3% του ΑΕΠ το 2025 και ο τομέας των ακινήτων αντιπροσώπευε το 33,4% (938 εκατ. ευρώ) των συνολικών εισροών κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025.

Η πιστωτική δραστηριότητα ανακάμπτει, αλλά παραμένει κάτω από τα προ της κρίσης υψηλά επίπεδα, υποδηλώνοντας πρόσθετα περιθώρια εξομάλυνσης των επενδυτικών δραστηριοτήτων. Από την πλευρά της προσφοράς, οι άδειες οικοδομής και ο Δείκτης Κατασκευαστικής Παραγωγής έχουν ανακάμψει από ιστορικά χαμηλά επίπεδα, αλλά παραμένουν σε επίπεδα σημαντικά χαμηλότερα της κορυφής του 2008. Στην πράξη, ο κύκλος της ελληνικής αγοράς ακινήτων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από αναβαθμίσεις προστιθέμενης αξίας, τα νέα έργα είναι συνήθως προ-μισθωμένα ή προ-χρηματοδοτημένα, με την πειθαρχία στην προσφορά να είναι ιδιαίτερα εμφανής στις υποαγορές logistics της Δυτικής Αττικής και των γραφείων υψηλής κατηγορίας στην Αθήνα.

Μετά την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση και την επακόλουθη κρίση δημόσιου χρέους, η κατασκευαστική δραστηριότητα συρρικνώθηκε για σχεδόν μια δεκαετία, ενώ η διαθεσιμότητα εταιρικών πιστώσεων περιορίστηκε και τα αναπτυξιακά κεφάλαια αποσύρθηκαν. Αυτό οδήγησε σε μια παρατεταμένη περίοδο ανεπαρκούς κατασκευαστικής δραστηριότητας, η οποία δημιούργησε ένα σημαντικό χάσμα μεταξύ των αναγκών των ενοικιαστών και της διαθεσιμότητας σύγχρονων χώρων επενδυτικής ποιότητας. Καθώς οι κυκλικές συνθήκες έχουν σταθεροποιηθεί τα τελευταία χρόνια, οι ισχυρότερες αγορές εργασίας, η βελτίωση της επιχειρηματικής εμπιστοσύνης και η βελτιωμένη πρόσβαση στη χρηματοδότηση συναντούν πλέον μια περιορισμένη βάση προσφοράς, σε αντίθεση με την υπερπροσφορά ακινήτων στα τέλη του κύκλου. Αυτά τα στοιχεία δημιουργούν ένα ευνοϊκό πλαίσιο για τα τμήματα ακινήτων υψηλής ποιότητας και λειτουργούν ως προστατευτικό φράγμα έναντι εξωτερικών κλυδωνισμών. Οι ισχυρές μακροοικονομικές τάσεις της Ελλάδας υποστηρίζουν τη ζήτηση των ενοικιαστών σε γραφεία και logistics, ιδίως στους πιο συνδεδεμένους αστικούς κόμβους.

Μέσα σε αυτό το μακροοικονομικό και αγοραίο πλαίσιο, η Ελλάδα ξεχωρίζει από άλλες χώρες που γνώρισαν ραγδαίους κύκλους ανάπτυξης μεταξύ 2014 και 2019 και, στη συνέχεια, εισήλθαν σε μια περίοδο που χαρακτηρίζεται από υβριδική εργασία, αυξημένα ποσοστά κενών χώρων και παράδοση ακινήτων στο τέλος του κύκλου. Αντίθετα, η δεκαετία περιορισμένων εξελίξεων στον τομέα των ακινήτων στην Ελλάδα ακολουθήθηκε από μια μετρημένη ανάκαμψη, η οποία διατήρησε τη σπανιότητα των ακινήτων υψηλής ποιότητας. Ως αποτέλεσμα, η ζήτηση των ενοικιαστών συγκεντρώνεται επί του παρόντος σε ένα σχετικά μικρό σύνολο κτιρίων ικανών να πληρούν τις απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης, να λαμβάνουν πιστοποιήσεις βιωσιμότητας και να παρέχουν ευέλικτους χώρους – οι οποίες αποτελούν πλέον βασικές απαιτήσεις στις προσφορές των ενοικιαστών και στους εταιρικούς στόχους βιωσιμότητας.

Οι εισηγμένες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα της Ελλάδας λειτουργούν στο πλαίσιο ενός σαφούς νομοθετικού καθεστώτος που προάγει τη θεσμοθέτηση και την προστασία των επενδυτών. Οι βασικές διατάξεις περιλαμβάνουν ανώτατο όριο μόχλευσης σε επίπεδο ομίλου έως 75% του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων, εξαμηνιαίες αποτιμήσεις χαρτοφυλακίου από τρίτους, απαίτηση επένδυσης τουλάχιστον του 70% του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων σε ακίνητα (άμεσα ή μέσω πλειοψηφικά ελεγχόμενων οχημάτων ), όρια συγκέντρωσης σε μεμονωμένα περιουσιακά στοιχεία και ελάχιστη διανομή μερισμάτων ύψους 50% των διανεμητέων κερδών. Η φορολογία των Α.Ε.Ε.Α.Π. υπολογίζεται ως 10% × (Επιτόκιο Κύριων Πράξεων Επαναχρηματοδότησης της ΕΚΤ + 1%) × (μέση εύλογη αξία ακινήτων + ταμειακά διαθέσιμα), ενώ τα κεφαλαιακά κέρδη, ο φόρος μεταβίβασης και ο φόρος μερισμάτων είναι συνήθως 0% σε επίπεδο οχήματος. Το πλαίσιο αυτό έχει αποτελέσει ακρογωνιαίο λίθο για την

εμβάθυνση του θεσμικού κεφαλαίου στον τομέα των εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα και εξασφαλίζει διαφάνεια όσον αφορά τη δημοσιονομική πειθαρχία, τη διανομή εσόδων και τη διακυβέρνηση των εκτιμήσεων.

Τα θεσμικά πλαίσια μίσθωσης στην Ελλάδα ενσωματώνουν ολοένα και περισσότερο τον ΔΤΚ ή την κλιμακωτή αναπροσαρμογή, τα οποία, σε συνδυασμό με την αναπροσαρμογή των ενοικίων σε χώρους με μισθώματα κάτω της αγοράς, παρέχουν μια σαφή πορεία για οργανική αύξηση των εσόδων. Αυτό έχει επιτρέψει σταθερά ή βελτιούμενα λειτουργικά περιθώρια κέρδους, ακόμη και καθώς καθιερωμένες πλατφόρμες επεκτείνουν τα χαρτοφυλάκιά τους, δεδομένου ότι, για τέτοιους παράγοντες της αγοράς, η αύξηση των εσόδων από ενοίκια συνήθως υπερβαίνει τα έξοδα διάθεσης, γενικά και διοικητικά έξοδα.

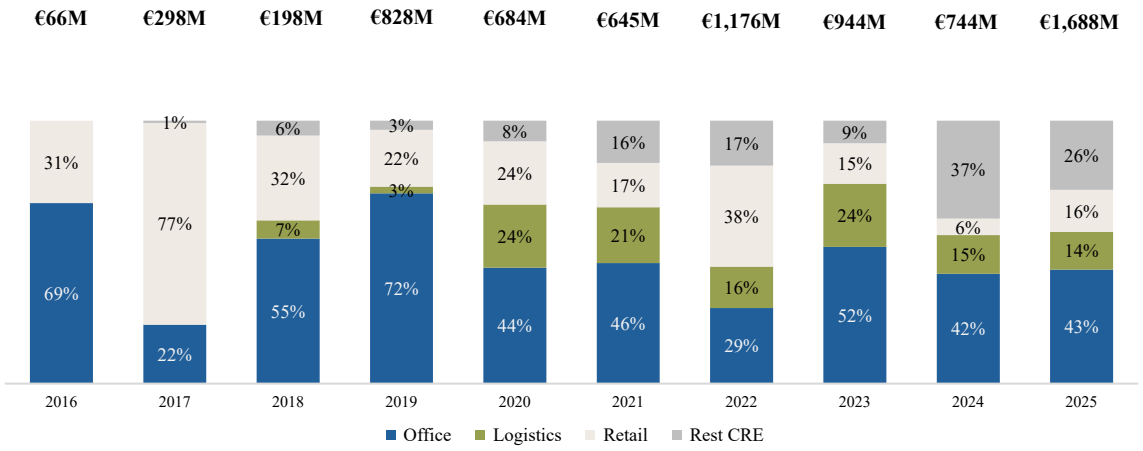
***Η τοποθέτηση της Trastor στην ελληνική μακροοικονομική αγορά και στην αγορά ακινήτων***

Μέσα σε αυτό το εξελισσόμενο τοπίο, η Trastor είναι στρατηγικά τοποθετημένη ως πλατφόρμα που εστιάζει στα πιο ρευστά τμήματα της ελληνικής αγοράς ακινήτων, απευθυνόμενη στην Αττική, την περιοχή με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση εργασίας και διανομής της χώρας. Το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας αποτελείται κυρίως από γραφεία και ακίνητα logistics, όπου η διαρθρωτική έλλειψη προσφοράς και η πόλωση της ζήτησης είναι μεγαλύτερες. Το λειτουργικό προφίλ της Trastor, με υψηλό ποσοστό πληρότητας και Σταθμισμένο Μέσο Υπολειπόμενο Χρόνο Μίσθωσης (WAULT ) 6,1 ετών, παρέχει σημαντική ορατότητα στη δημιουργία ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια του κύκλου. Ταυτόχρονα, το πλαίσιο κατανομής κεφαλαίων της εταιρείας δίνει έμφαση σε αναβαθμίσεις από «καφέ» σε «πράσινο» και σε στοχευμένες αναπτύξεις, εξασφαλίζοντας την ευθυγράμμιση με τη ζήτηση των ενοικιαστών και τις προτιμήσεις των επενδυτών.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα γραφεία και οι εγκαταστάσεις logistics αντιπροσώπευαν από κοινού το μεγαλύτερο μέρος της συνολικής αξίας ακινήτων (GAV), με το 54% της GAV να αφορά γραφεία και το 28% εγκαταστάσεις logistics· περίπου το 82% του χαρτοφυλακίου, σε όρους αξίας, συγκεντρώνεται σε τρεις περιοχές της Αθήνας με υψηλή ζήτηση (Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή – 25,1%, Βόρεια Αθήνα – 28,7%, Δυτική Αττική – 27,8%). Το χαρτοφυλάκιο γραφείων στη Βόρεια Αθήνα περιλαμβάνει 15 ακίνητα που αντιπροσωπεύουν το 29,0% του Συνολικού Ετησιοποιημένου Εισοδήματος και GAV ύψους 236,3 εκατ. ευρώ. Αντίθετα, το χαρτοφυλάκιο γραφείων στην Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή περιλαμβάνει 11 ακίνητα που αντιπροσωπεύουν το 22,1% των συνολικών ετήσιων εσόδων και GAV ύψους 206,9 εκατ. ευρώ. Η συνολική πληρότητα του χαρτοφυλακίου διαμορφώθηκε στο 98,0% των διαθέσιμων προς μίσθωση ακινήτων (εξαιρουμένων των ακινήτων υπό ανακαίνιση, τα οποία έχουν συνολική GAV 46,2 εκατ. ευρώ και μέση σταθμισμένη διάρκεια μίσθωσης 6,1 έτη, παρέχοντας ορατότητα ταμειακών ροών που συμπληρώνει το αφήγημα μακροοικονομικής ομαλοποίησης στην Ελλάδα. Η στρατηγική της Trastor ενσωματώνει τη βιωσιμότητα σε επίπεδο περιουσιακών στοιχείων μέσω στοχευμένων ανακαινίσεων και αναπτυξιακών έργων που βελτιώνουν την ενεργειακή απόδοση και εξασφαλίζουν πιστοποιήσεις από τρίτους, ευθυγραμμίζοντας έτσι το χαρτοφυλάκιο με τη ζήτηση από αξιόπιστους ενοικιαστές και με τα κριτήρια ESG των επενδυτών.

**Επισκόπηση της Ελληνικής Αγοράς Γραφείων**

Η εθνική κατασκευαστική παραγωγή σημείωσε απότομη πτώση μετά το 2007 και παρέμεινε σε χαμηλά επίπεδα για σχεδόν μια δεκαετία, με τη συνολική κατασκευασμένη επιφάνεια να μειώνεται κατά σχεδόν 90% στο χαμηλότερο σημείο της και να κυμαίνεται κατά μέσο όρο μόνο σε ένα κλάσμα των προ κρίσης επιπέδων μεταξύ 2011 και 2019. Αυτή η παρατεταμένη περίοδος υποκατασκευής σήμαινε ότι η κερδοσκοπική ανάπτυξη γραφείων σταμάτησε ουσιαστικά, αποφεύγοντας την υπερπροσφορά στα τέλη του κύκλου που παρατηρήθηκε σε αρκετές πόλεις των ΗΠΑ και της Βόρειας Ευρώπης και αφήνοντας την Αθήνα με ένα διαρθρωτικά περιορισμένο τμήμα ακινήτων υψηλών προδιαγραφών σήμερα. Το παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζει τους ετήσιους όγκους επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα από το 2016 έως το 2025, επισημαίνοντας τόσο τις αλλαγές στη συνολική επενδυτική δραστηριότητα όσο και τις μεταβολές στην κατανομή των κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων. Τα περιουσιακά στοιχεία γραφείων αντιπροσωπεύουν σταθερά ένα σημαντικό μερίδιο της συνολικής επένδυσης.




*Rest CRE – Υπόλοιποι Τομείς Ακινήτων: Περιλαμβάνει Εξαγορές γης και Χαρτοφυλακίου Διαφόρων Τύπων Περιουσιακών Στοιχείων*

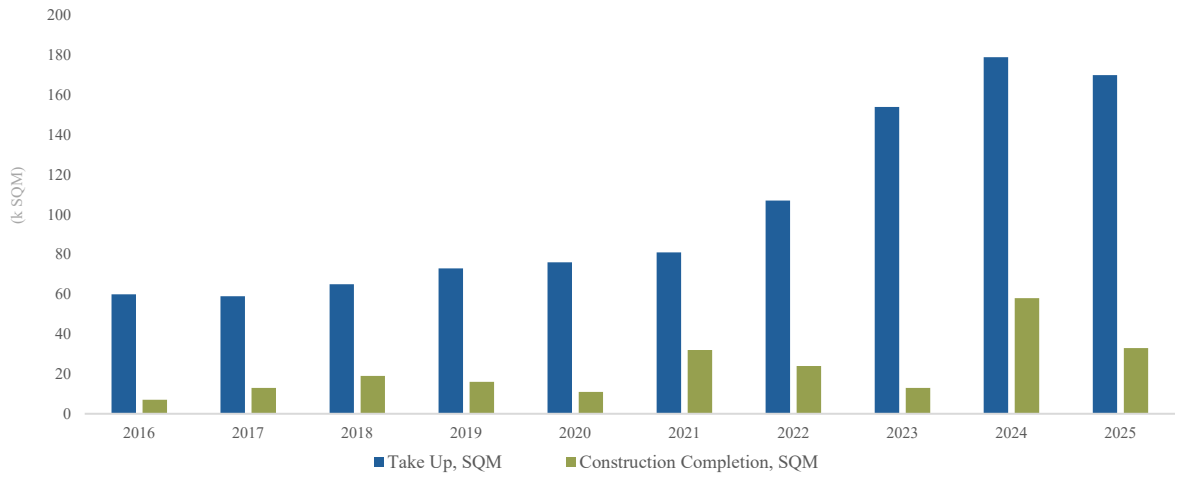
*Πηγή:* Ανάλυση της TRASTOR με βάση δημόσια διαθέσιμες πηγές δεδομένων.

Η ελληνική αγορά γραφείων σήμερα καθορίζεται λιγότερο από την κυκλική μεταβλητότητα και περισσότερο από τη διαρθρωτική τμηματοποίηση. Με βάση τις εκτιμήσεις της διοίκησης, από το συνολικό απόθεμα περίπου 5 εκατομμυρίων τ.μ. στην Αττική, μόνο περίπου 1,5 εκατομμύρια τ.μ. είναι Κατηγορίας Α και περίπου 600.000 τ.μ. (περίπου μεταξύ 10% και 12%) διαθέτουν πιστοποίηση πράσινης ενέργειας, ένα έλλειμμα που συγκεντρώνει τη ζήτηση σε μια στενή ομάδα κτιρίων που πληρούν τις προδιαγραφές.

Το 2025, η πληρότητα των γραφείων στην Ελλάδα έφτασε τα περίπου 170.000 τ.μ., αντανακλώντας τη συνεχιζόμενη ανάπτυξη της εταιρικής δραστηριότητας. Η ομαλοποίηση της αγοράς εργασίας οδηγεί σε αυξημένη απορρόφηση γραφειακών χώρων και όχι απλώς σε μείωση των κενών. Από το υψηλότερο σημείο της ανεργίας, που σημειώθηκε κατά τη διάρκεια της κρίσης χρέους, τα ποσοστά ανεργίας έχουν επιστρέψει στα χαμηλότερα επίπεδα των τελευταίων ετών και οι προσλήψεις από τις εταιρείες έχουν ξαναρχίσει, ιδίως μεταξύ των πολυεθνικών εταιρειών και των μεγαλύτερων εγχώριων επιχειρήσεων. Η μεταβολή του παραδείγματος του χώρου εργασίας μετά την πανδημία του COVID-19 ήταν λιγότερο ανατρεπτική στην Ελλάδα σε σύγκριση με αγορές με υψηλότερα ποσοστά υιοθέτησης. Η διείσδυση της υβριδικής εργασίας συγκαταλέγεται μεταξύ των χαμηλότερων στην ΕΕ, ενώ οι κατατάξεις ψηφιακής έντασης των επιχειρήσεων υποδηλώνουν μια πιο σταδιακή καμπύλη υιοθέτησης για αλλαγές στις διαδικασίες που βασίζονται στην τεχνητή νοημοσύνη. Κατά συνέπεια, η διαρθρωτική μείωση της ζήτησης λόγω της τηλεργασίας ή της ταχείας αυτοματοποίησης αναμένεται να είναι βραδύτερη και ηπιότερη, υποστηρίζοντας τη διαρκή αξιοποίηση υψηλής ποιότητας γραφειακών χώρων σε υποαγορές υψηλών προδιαγραφών. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε κορυφαίους άξονες —κυρίως στην Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή και στη Βόρεια Αθήνα — και σε κτίρια που μπορούν να αποδείξουν υψηλή περιβαλλοντική βιωσιμότητα, αποδοτικές διαρρυθμίσεις και ισχυρή παροχή ανέσεων.

Το ποσοστό κενών χώρων για πιστοποιημένα ακίνητα πρώτης κατηγορίας είναι, με βάση τις εκτιμήσεις της διοίκησης, περίπου 0%, ενώ το συνολικό ποσοστό κενών γραφείων κατηγορίας Α είναι περίπου 6% με 8%, αποδεικνύοντας τη διαφορά μεταξύ σύγχρονου αποθέματος και παλαιού αποθέματος. Οι μισθωτές με ρητές εσωτερικές υποχρεώσεις βιωσιμότητας, μαζί με τις πολυεθνικές εταιρείες που επαναφέρουν ή επεκτείνουν το προσωπικό τους στην Αθήνα, έχουν εστιάσει τη δραστηριότητα μίσθωσης στα ακίνητα με τις καλύτερες προοπτικές για το μέλλον.

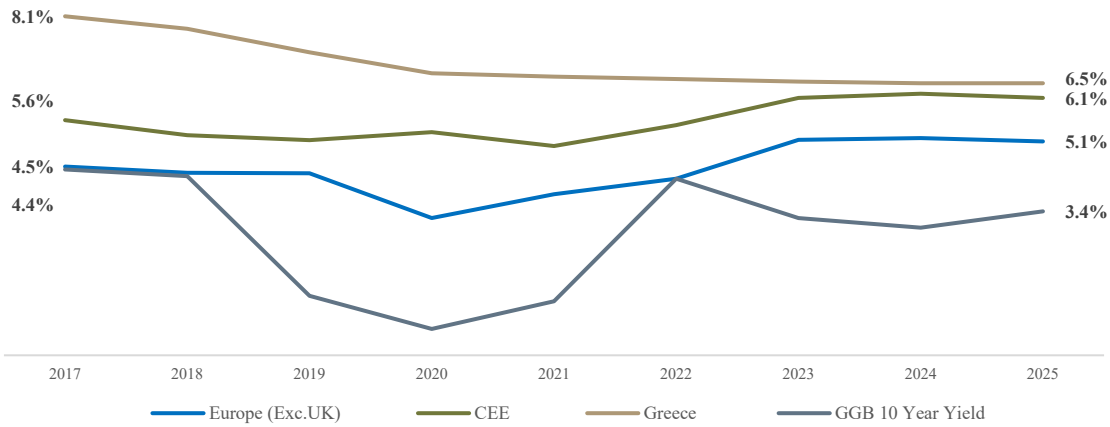
Μέχρι το 2027, η διοίκηση εκτιμά ότι το μελλοντικό απόθεμα ανέρχεται σε περίπου 211.816 τ.μ., εκ των οποίων περίπου το 62% έχει ήδη προ-ενοικιαστεί, γεγονός που ενισχύει την πίεση στις τιμές ενοικίασης στις κορυφαίες υποαγορές. Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει τη σταδιακή αύξηση της ζήτησης για χώρους γραφείων υψηλής ποιότητας, η οποία υπερβαίνει σημαντικά τη διαθεσιμότητα.




*Πηγή*: Cushman & Wakefield Office MarketBeat Q4'25

Τα κτίρια ηλικίας δεκαετιών εξακολουθούν να αποτελούν μεγάλο μέρος του παλαιού αποθέματος και συχνά δεν πληρούν τα σύγχρονα πρότυπα ESG και τεχνικές προδιαγραφές, γεγονός που οδηγεί σε σημαντική μετατόπιση προς ακίνητα υψηλής ποιότητας. Τα νέα έργα είναι συνήθως εξατομικευμένα κατά παραγγελία ή σχεδιασμένα ώστε να πληρούν αυστηρά πρότυπα πιστοποίησης, δεδομένου ότι τα πιστοποιημένα πράσινα κτίρια απολαμβάνουν σαφή πλεονεκτήματα, όπως υψηλότερα ενοίκια και μεγαλύτερη ρευστότητα. Η σπανιότητα των προϊόντων επενδυτικής ποιότητας και τα πλεονεκτήματα ρευστότητας που συνδέονται με τα πιστοποιημένα, ενεργειακά αποδοτικά κτίρια στη Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή και στη Βόρεια Αθήνα επέτρεψαν στις τιμές της αγοράς για τα περιουσιακά στοιχεία γραφείων να παραμείνουν σε υψηλά επίπεδα, με τη μέση τιμή για τα περιουσιακά στοιχεία πρώτης κατηγορίας να εκτιμάται από τη διοίκηση σε 5.500 ευρώ ανά τ.μ.

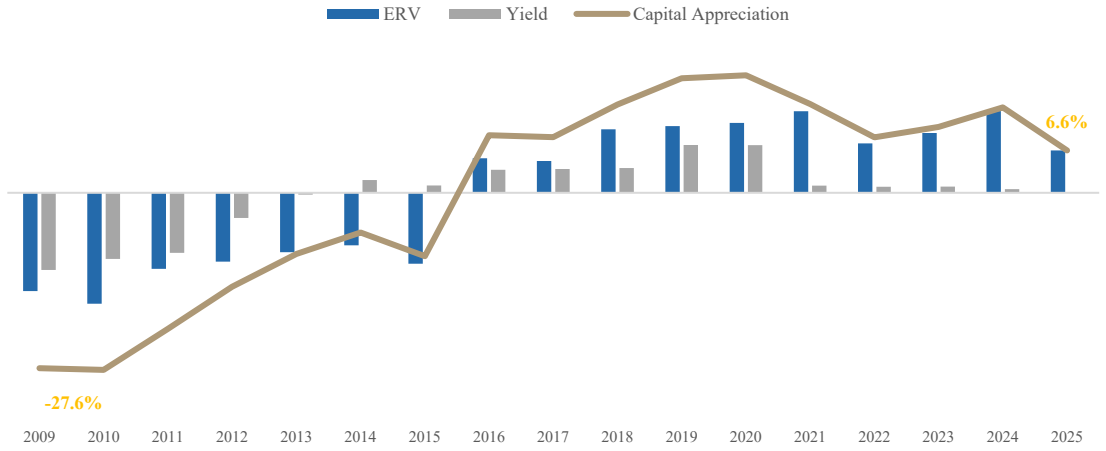
Ο όγκος των επενδύσεων σε γραφεία επιταχύνθηκε το 2025 σε περίπου 750 εκατ. ευρώ (+134% σε ετήσια βάση), ενώ οι αποδόσεις για τα ακίνητα γραφείων πρώτης κατηγορίας στην Αθήνα κυμαίνονται γύρω στο 6,5%, διατηρώντας ένα ελκυστικό περιθώριο σε σχέση με το 10ετές ελληνικό κρατικό ομόλογο και τον ευρύτερο ευρωπαϊκό μέσο όρο. Το ακόλουθο διάγραμμα απεικονίζει τις συγκριτικές ακαθάριστες αποδόσεις των ακινήτων πρώτης κατηγορίας στην Αθήνα, την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη και την Ευρώπη (εξαιρουμένου του Ηνωμένου Βασιλείου), υπογραμμίζοντας την ανταγωνιστική θέση της ελληνικής αγοράς εντός του ευρύτερου ηπειρωτικού τοπίου.




*Πηγή*: Ανάλυση της TRASTOR

Στο πλαίσιο αυτό, η Αθήνα έχει προσελκύσει ολοένα και περισσότερο ευρωπαϊκά κεφάλαια για επενδύσεις σε γραφεία. Τα ενοίκια των ακινήτων πρώτης κατηγορίας στην Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή (CBD) έχουν αυξηθεί σε περίπου 28,0 – 34,0 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο ανά μήνα σε ονομαστική βάση και πιο πρόσφατα κατέγραψαν

ετήσια αύξηση περίπου 6,5%. Η εξέλιξη των ενοικίων έχει ιδιαίτερη σημασία στην ανάλυση της αγοράς, καθώς, όπως αποδεικνύεται από το παρακάτω διάγραμμα, η εκτιμώμενη μισθωτική αξία αγοράς (ERV) αποτελεί τον κύριο μοχλό για την ανατίμηση του κεφαλαίου καθ' όλη τη διάρκεια των οικονομικών κύκλων που ακολούθησαν την εθνική κρίση της χώρας.

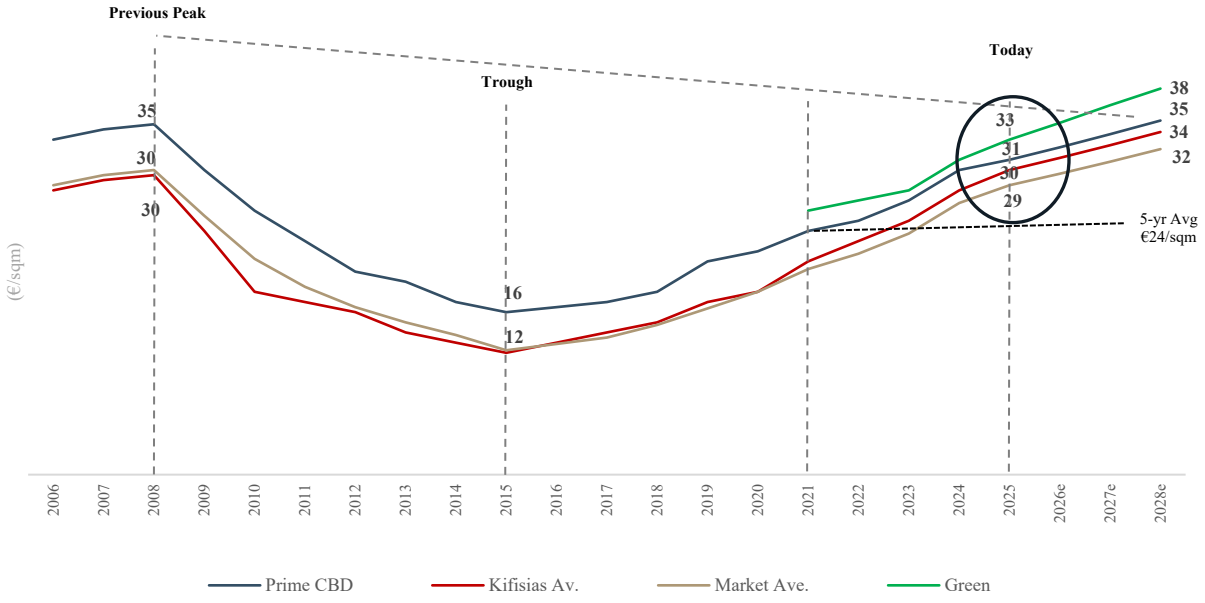


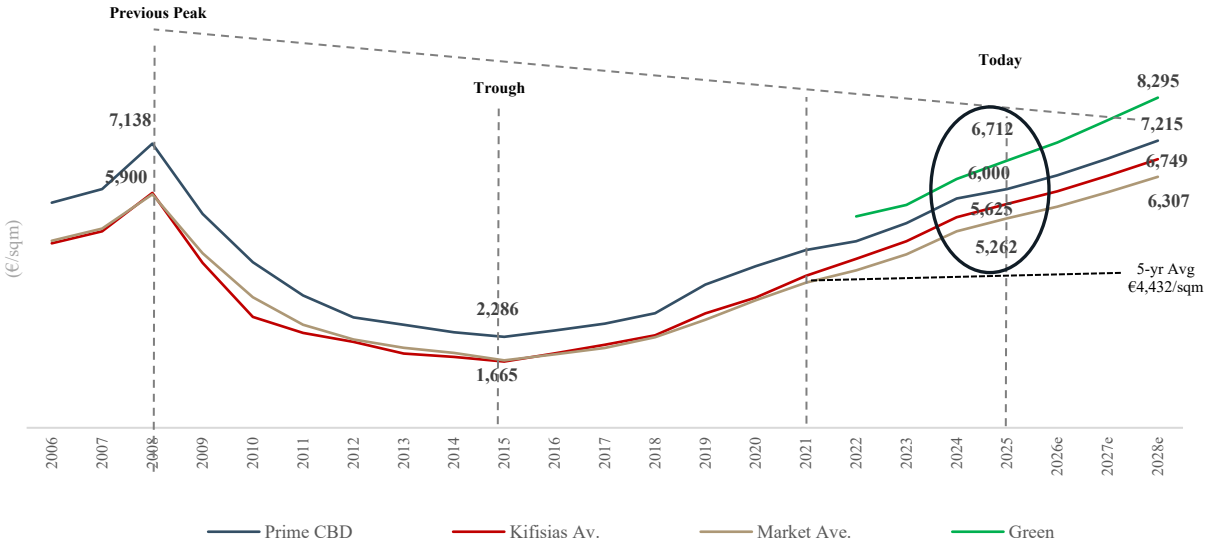

*Πηγή*: Ανάλυση της TRASTOR

Υπάρχει σημαντικό δυναμικό ανάπτυξης σε ακίνητα Κατηγορίας Α με μισθώματα κάτω της αγοράς, καθώς τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς δεν έχουν ακόμη υπερβεί τα προ κρίσης υψηλά επίπεδα σε πραγματικούς όρους. Αυτή η ατελής ανάκαμψη παρέχει το πλαίσιο για συνεχή ανάπτυξη στα κορυφαία τμήματα, όπου η σπανιότητα συμμορφούμενων ακινήτων και οι εταιρικές απαιτήσεις βιωσιμότητας διευρύνουν ήδη το χάσμα σε σχέση με το δευτερεύον, μη αναβαθμισμένο απόθεμα.

Τα ποσοστά απόδοσης (Cap rates) για τα ακίνητα κατηγορίας Α σε προνομιακές τοποθεσίες στην Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή (CBD) και στον βόρειο άξονα συγκεντρώνονται σε ένα εύρος περίπου μεταξύ 5,8% και 6,5%, αντανακλώντας τόσο τη βελτίωση της πιστωτικής ποιότητας της χώρας όσο και τη συνεχιζόμενη έλλειψη εμπορεύσιμων θεσμικών προϊόντων. Η ρευστότητα παραμένει συγκεντρωμένη, αλλά το εύρος του ενδιαφέροντος έχει διευρυνθεί, καθώς η λειτουργική απόδοση έχει αποδειχθεί ανθεκτική και το μακροοικονομικό περιβάλλον έχει βελτιωθεί. Για περιουσιακά στοιχεία με σαφή πορεία αναβάθμισης, τα προγράμματα κεφαλαιουχικών δαπανών που αποφέρουν αποτελέσματα LEED ή BREEAM ξεκλειδώνουν τόσο την αναπροσαρμογή των ενοικίων όσο και δομικά χαμηλότερες αποδόσεις εξόδου.

Κοιτώντας προς το μέλλον, οι αναλύσεις της αγοράς προβλέπουν μεσοπρόθεσμη ανοδική πορεία της αξίας, τόσο από την αύξηση των ενοικίων όσο και από τη μέτρια συμπίεση των συντελεστών κεφαλαιοποίησης, με αυξανόμενο πράσινο premium στα ενοίκια, καθώς οι ενοικιαστές ενσωματώνουν όλο και περισσότερο τα κριτήρια ESG στις αποφάσεις μίσθωσης. Το παρακάτω διάγραμμα απεικονίζει την ιστορική εξέλιξη και την προβλεπόμενη πορεία των κεφαλαιακών αξιών και των ενοικίων γραφείων πρώτης κατηγορίας Α σε βασικές υποαγορές, υπογραμμίζοντας ότι τα περιουσιακά στοιχεία με πράσινη πιστοποίηση αναμένεται να υπεραποδώσουν σε σχέση με τις άλλες υποαγορές.




*Πηγές:* Proprius-Cushman Wakefield και ανάλυση της TRASTOR

Οι ευκαιρίες για τους θεσμικούς ιδιοκτήτες συνίστανται, επομένως, στην αναδιάρθρωση «καφε» ακινήτων σε καλή τοποθεσία, καθώς και σε νέες κατασκευές από μηδενική βάση: αυτές οι αναβαθμίσεις επιτυγχάνουν σημαντική μείωση στην ενεργειακή ένταση και βελτιωμένη εμπειρία χρήστη, εξασφαλίζοντας αισθητά υψηλότερα ενοίκια και οδηγώντας σε ουσιωδώς χαμηλότερα διαστήματα κενότητας.

***Η θέση της Trastor στην ελληνική αγορά γραφείων***

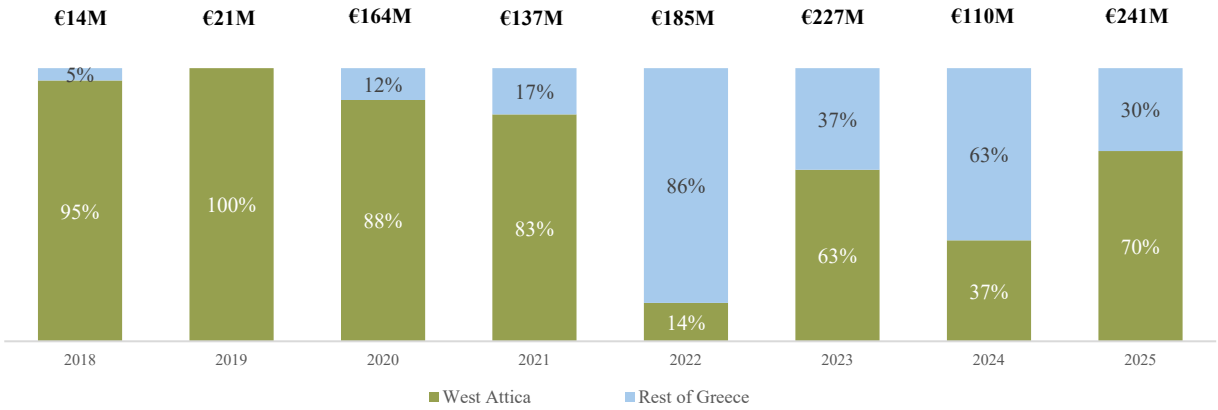
Η στρατηγική της Trastor στον τομέα των γραφείων επικεντρώνεται σε υποαγορές πρώτης κατηγορίας στην Αθήνα, όπου η ζήτηση από ενοικιαστές είναι ισχυρή και η κερδοσκοπική προσφορά είναι περιορισμένη. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο γραφείων περιλάμβανε 26 ακίνητα με GAV 443,2 εκατ. ευρώ (53,9% της GAV του Ομίλου) και συνολική επιφάνεια 171.600 τ.μ., το ποσοστό πληρότητας ανερχόταν σε 95,5% σε βάση διαθέσιμων προς

μίσθωση ακινήτων, με απόδοση επί του κόστους 7,7%, Απόδοση επί του Κόστους βάσει Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας 6,6%, Μικτή απόδοση 6,4% και μέση λογιστική αξία περίπου 4.290 ευρώ ανά τ.μ. (σε κάθε περίπτωση, για ακίνητα διαθέσιμα προς μίσθωση).

Περίπου το 21,8% της GAV γραφείων διαθέτει πιστοποίηση πράσινης δόμησης, με πρόσφατες αναδιαμορφώσεις «από καφέ σε πράσινο» στην Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή (συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων στη Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 94 και στην Οδό Ηρακλείτου 7) που απέσπασαν πιστοποιήσεις LEED Gold και υποστηρίζουν την αναπροσαρμογή των ενοικίων, βελτιώνοντας παράλληλα την ενεργειακή απόδοση, κατά τις 31 Ιανουαρίου 2026. Συνολικά, η σταθμισμένη μέση λογιστική αξία περίπου 4.290 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο αντιπροσωπεύει έκπτωση 22% σε σύγκριση με τη μέση αγοραία αξία των γραφείων πρώτης κατηγορίας στην Αθήνα, παρά το γεγονός ότι το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από ακίνητα σε καλή τοποθεσία, μεσαίου έως μεγάλου μεγέθους, όπου οι παρεμβάσεις προστιθέμενης αξίας μπορούν να αποφέρουν μετρήσιμη μισθωτική αναπροσαρμογή προς τα πάνω. Η συγκέντρωση του χαρτοφυλακίου στην Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή και στη Βόρεια Αθήνα ευθυγραμμίζεται με τις περιοχές που παρουσιάζουν την υψηλότερη ζήτηση και την πλέον περιορισμένη νέα προσφορά.

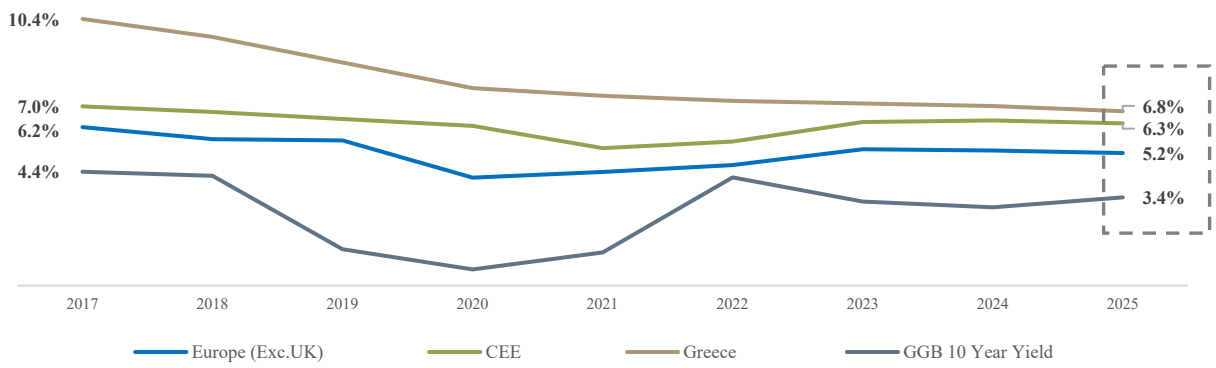
***Επισκόπηση της ελληνικής αγοράς logistics***

Ο τομέας της εφοδιαστικής (*logistics*) έχει αναδειχθεί ως ο πιο ανθεκτικός από δομική άποψη κλάδος ακινήτων στην Ελλάδα, με επίκεντρο τη Δυτική Αττική, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.



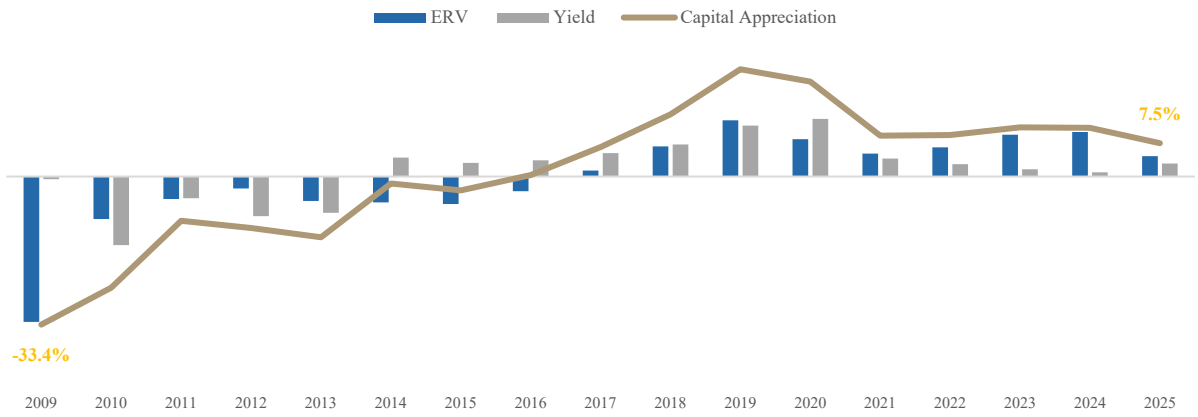

*Πηγή*: Ανάλυση της TRASTOR

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης, η αγορά logistics της Αττικής ανέρχεται συνολικά σε περίπου 3,5 εκατομμύρια τ.μ., εκ των οποίων περίπου 1,2 εκατομμύρια τ.μ. είναι Κατηγορίας Α και περίπου 280.000 τ.μ. (περίπου 8%) είναι πιστοποιημένα ως πράσινα. Η έλλειψη χώρων υψηλών προδιαγραφών είναι οξεία στις τοποθεσίες που έχουν τη μεγαλύτερη σημασία για τα εθνικά δίκτυα διανομής. Η ζήτηση καθοδηγείται από λιανοπωλητές και παρόχους υπηρεσιών εφοδιαστικής τρίτων (3PL) που επεκτείνουν την παρουσία τους, με ιδιαίτερη συγκέντρωση στον Άσπροπυργό και στους γειτονικούς κόμβους της Δυτικής Αττικής. Πρόσφατη ανάλυση της αγοράς δείχνει ότι η εκκρεμής ζήτηση για χώρους logistics στην Ελλάδα ανέρχεται σε περίπου 215.000 τ.μ., υπογραμμίζοντας το συνεχιζόμενο ενδιαφέρον για σύγχρονα ακίνητα επενδυτικής ποιότητας. Οι τιμές στην αγορά ακινήτων υψηλής ποιότητας κυμαίνονται σήμερα κατά μέσο όρο στα 1.050 ευρώ ανά τ.μ., με τις ακαθάριστες αποδόσεις σε όλη την Ελλάδα να ανέρχονται στο 6,8%, ξεπερνώντας την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη (6,3%) και την Ευρώπη συνολικά (εξαιρουμένου του Ηνωμένου Βασιλείου) στο 5,2%. Αυτοί οι δείκτες, που παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα, υπογραμμίζουν τα ισχυρά θεμελιώδη μεγέθη της αγοράς και τη συμπίεση των αποδόσεων, καθώς τα ακίνητα επενδυτικής ποιότητας παραμένουν σπάνια.



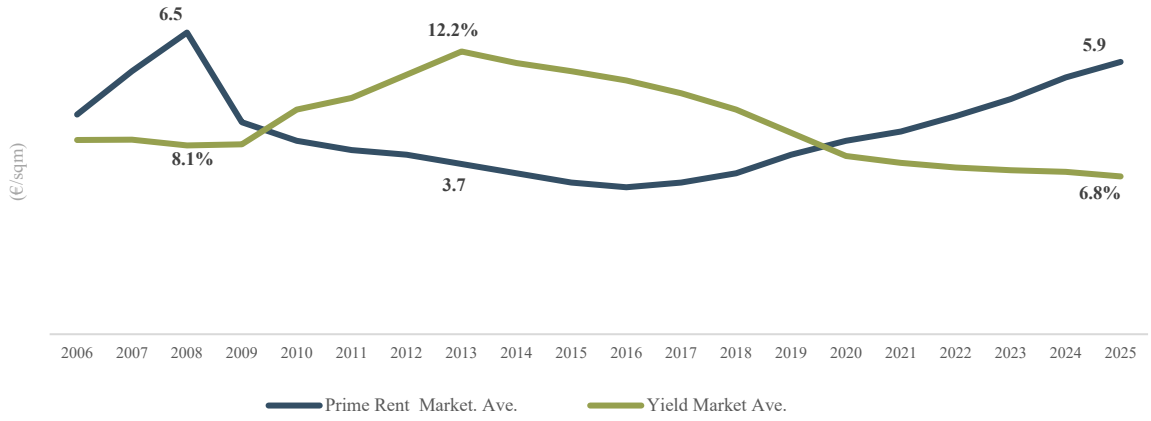

*Πηγή:* Ανάλυση της TRASTOR

Οι βασικοί παράγοντες που καθοδηγούν τη ζήτηση είναι ευρείας βάσης. Οι πάροχοι υπηρεσιών εφοδιαστικής τρίτων (3PL) συνεχίζουν να κλιμακώνουν τα δίκτυά τους και να επεκτείνουν την παρουσία τους σε λιγότερες, μεγαλύτερες και πιο αποδοτικές εγκαταστάσεις. Οι έμποροι λιανικής επενδύουν όλο και περισσότερο στο ηλεκτρονικό εμπόριο και την παντοκαναλική διανομή (omnichanneling) που απαιτούν σύγχρονες αποθήκες με αυξημένο ελεύθερο ύψος, μεγαλύτερη ενεργειακή αξιοπιστία και βελτιωμένη υποδομή ελεγχόμενης θερμοκρασίας. Παράλληλα, η διαρθρωτική επαναφορά της εφοδιαστικής αλυσίδας από χαμηλή σε υψηλή κάλυψη αποθεμάτων και οι δραστηριότητες επανεγκατάστασης για τον μετριασμό των διαταραχών από αυξημένους γεωπολιτικούς κινδύνους εξακολουθούν να ενισχύουν την ισχυρή ζήτηση για στρατηγική αξία των τοποθεσιών που συνδέουν τις θαλάσσιες πύλες με τα αστικά κέντρα. Αυτοί οι παράγοντες μεταφράζονται σε υψηλά ποσοστά προ-ενοικίασης για αξιόπιστα προϊόντα υπό κατασκευή. Όπως απεικονίζεται στο παρακάτω γράφημα, η αύξηση των μισθωμάτων, σε συνδυασμό με τη συμπίεση των ποσοστών κεφαλαιοποίησης, οδηγεί με τη σειρά της σε κεφαλαιακή ανατίμηση διαχρονικά.



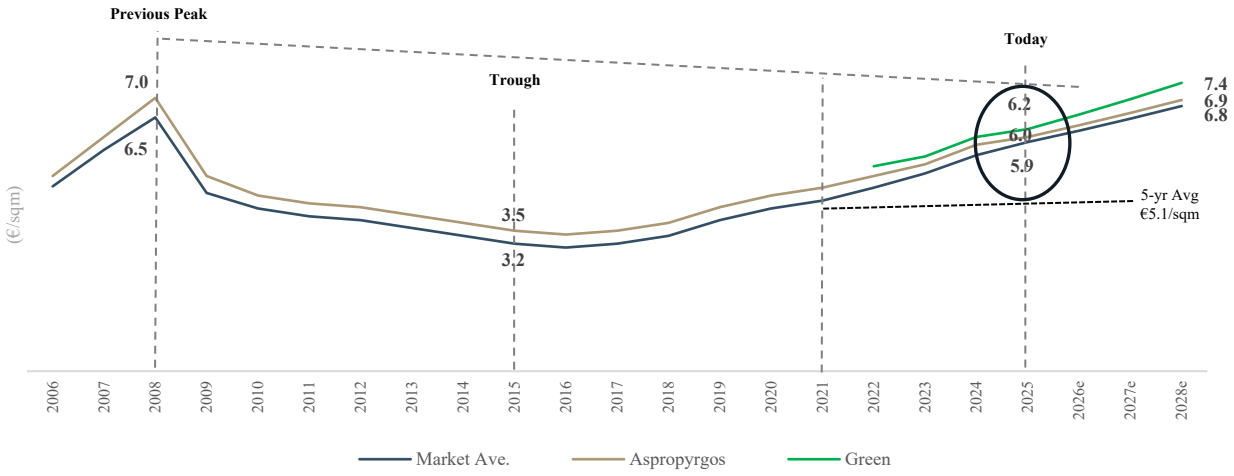

*Πηγή:* Ανάλυση της TRASTOR

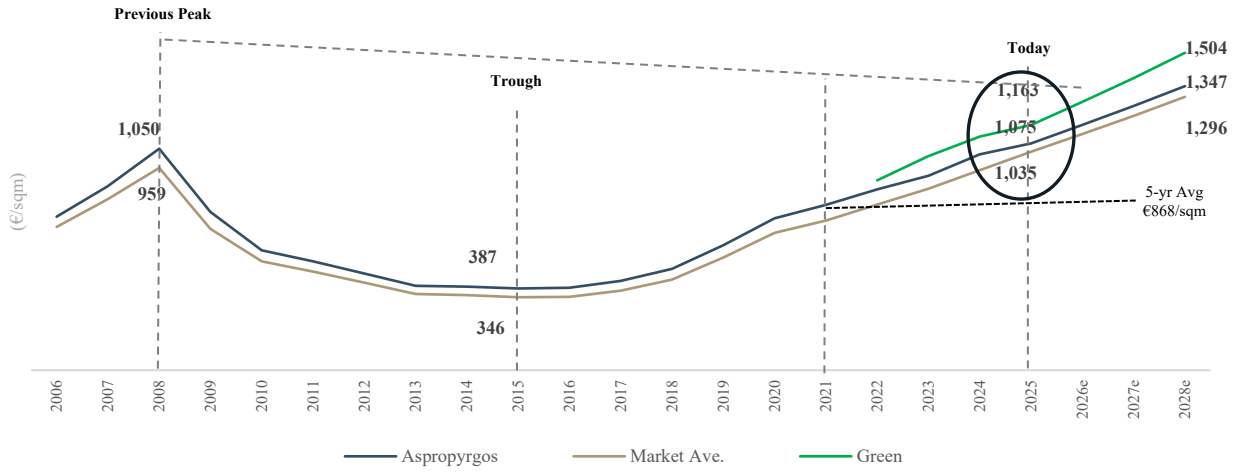
Η πειθαρχία στην προσφορά παραμένει καθοριστικό χαρακτηριστικό. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης, περίπου 283.000 τ.μ. προγραμματίζεται να κατασκευαστούν μεταξύ 2027 και 2029 στην Αττική και όλα είναι ήδη πλήρως προμισθωμένα ή προπωλημένα, με περιορισμένους περιορισμούς γης και πολεοδομίας, ενισχύοντας τη σπανιότητα του σύγχρονου αποθέματος. Οι κύριες ακαθάριστες αποδόσεις των ακινήτων υψηλής ποιότητας στην Αθήνα ανέρχονται σε περίπου 6,8%, παρέχοντας περιθώρια για περαιτέρω συμπίεση καθώς διευρύνεται το απόθεμα πιστοποιημένων περιουσιακών στοιχείων θεσμικού επιπέδου. Τα ονομαστικά τρέχοντα (spot) ενοίκια παραμένουν κάτω από τα υψηλότερα επίπεδα του προηγούμενου κύκλου, υποδηλώνοντας περαιτέρω ανοδικές δυνατότητες. Το παρακάτω διάγραμμα απεικονίζει την ιστορική εξέλιξη των ενοικίων γραφείων υψηλής ποιότητας παράλληλα με τις μέσες αποδόσεις της αγοράς.




*Πηγή*: Ανάλυση της TRASTOR

Οι τιμές της αγοράς αντανακλούν την ανισορροπία μεταξύ ζήτησης και προσφοράς. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης, το συνολικό ποσοστό κενών χώρων είναι περίπου 4,0%, ενώ το ποσοστό κενών χώρων σε νέες και πράσινες εγκαταστάσεις είναι περίπου 0%. Τα ενοίκια των κορυφαίων ακινήτων κυμαίνονται από 5,9 έως 6,2 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο ανά μήνα, με το τελευταίο ποσό να αντιπροσωπεύει τα ενοίκια πιστοποιημένων πράσινων ακινήτων. Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει την εξέλιξη των ενοικίων και των κεφαλαιακών αξιών των κορυφαίων ακινήτων, καθώς και την προβλεπόμενη ανάπτυξή τους.






*Πηγή:* Ανάλυση Proprius-Cushman Wakefield και της TRASTOR

Η καταγεγραμμένη ετήσια αύξηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων logistics ήταν περίπου 6,9%, ενώ τα πιστοποιημένα κτίρια εμφανίζουν υπεραξία περίπου 4,9%. Οι μέσες ακαθάριστες αποδόσεις στην Αθήνα κυμαίνονται κατά μέσο όρο περίπου στο 6,8%, με περιθώρια περαιτέρω συμπίεσης καθώς περισσότερα ακίνητα θεσμικής ποιότητας εισέρχονται στην αγορά και καθώς οι υπεραξίες πράσινης πιστοποίησης κεφαλαιοποιούνται ευρύτερα.

Η ανάπτυξη συνεχίζει να προσεγγίζεται με πειθαρχημένο τρόπο και με διαχείριση κινδύνου. Το επικρατέστερο μοντέλο χαρακτηρίζεται από προαγορές ή προχρηματοδοτήσεις προ-μισθωμένων σχεδίων, γεγονός που περιορίζει τον κίνδυνο μίσθωσης, ενώ παράλληλα εξασφαλίζει μια μειωμένη τιμή εισόδου, χαμηλότερη από τις σταθεροποιημένες αξίες. Η κερδοσκοπική ανάπτυξη τείνει να είναι μέτριας κλίμακας και να συγκεντρώνεται σε τοποθεσίες με ισχυρή ζήτηση. Για τους ιδιοκτήτες με ικανότητα εκτέλεσης, η συγκέντρωση ομάδων πιστοποιημένων περιουσιακών στοιχείων που προσφέρουν λειτουργικές συνέργειες για βασικούς ενοικιαστές αποτελεί μια ανθεκτική οδό για ανάπτυξη εισοδήματος και αξίας άνω του μέσου όρου της αγοράς.

**Η θέση της Trastor στην ελληνική αγορά logistics**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Trastor ήλεχγε περίπου το 47% του αποθέματος πράσινων ακινήτων logistics στην Ελλάδα. Το χαρτοφυλάκιο logistics περιελάμβανε 14 ακίνητα με GAV 228,6 εκατ. ευρώ (27,8% της GAV) και 242.000 τ.μ. συνολικής επιφάνειας, με ποσοστό πληρότητας 100%, που αντιστοιχεί στο 29,7% του Συνολικού Ετησιοποιημένου Εισοδήματος και Απόδοση Επί του Κόστους 7,5% (για ακίνητα διαθέσιμα προς μίσθωση), Μικτή Απόδοση 6,5% (για ακίνητα διαθέσιμα προς μίσθωση) και μέση λογιστική αξία περίπου 975 ευρώ ανά τ.μ. Αξίζει να σημειωθεί ότι το 59,4% της GAV των εγκαταστάσεων logistics διαθέτει πιστοποίηση πράσινης ενέργειας και το 79,1% του χαρτοφυλακίου, με βάση την Μικτή Επιφάνεια Κτιρίων (και το 85% του χαρτοφυλακίου με βάση την GAV), κατασκευάστηκε μετά το 2020.

Μετά την ολοκλήρωση του Έργου Μίλητος τον Δεκέμβριο του 2025, της μεγαλύτερης ενοποιημένης εγκατάστασης logistics στη χώρα, ο Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT) logistics αυξήθηκε σε 8,1 έτη. Το Έργο Μίλητος πιστοποιήθηκε τον Ιανουάριο του 2026 (LEED Gold) και έχει ενοικιαστεί εξ ολοκλήρου στην ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ Α.Ε.Ε., έναν εθνικό μισθωτή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας (blue-chip). Προηγούμενες συναλλαγές στην Πηλέας (LEED Silver) και στο συγκρότημα Δωρίδας (LEED Gold) καταδεικνύουν την προσέγγιση προαγοράς και ανάπτυξης του Ομίλου για τη δημιουργία συγκροτημάτων θεσμικού επιπέδου σε τοποθεσίες με περιορισμένη προσφορά.

Στον τομέα των logistics, η Trastor έχει δημιουργήσει ένα από τα πιο σύγχρονα χαρτοφυλάκια της αγοράς, το οποίο συγκεντρώνεται στη Δυτική Αττική και επωφελείται από οικονομίες κλίμακας στη διαχείριση ακινήτων και την εξυπηρέτηση των ενοικιαστών. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα logistics αντιπροσώπευαν περίπου το 27,8% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού του Ομίλου και το χαρτοφυλάκιο logistics ήταν πλήρως κατειλημμένο. Περίπου το 79,1% του χαρτοφυλακίου τα logistics (κατά ακαθάριστη επιφάνεια κτιρίων) κατασκευάστηκε μετά το 2020, αντανακλώντας την έμφαση στα σύγχρονα πρότυπα, και περιλαμβάνει πολλαπλά πιστοποιημένα ακίνητα.

Το ακίνητο Πηλέας, στον Ασπρόπυργο, είναι πιστοποιημένο με LEED Silver, ενώ το συγκρότημα logistics Δωρίδας - που δημιουργήθηκε μέσω της προγραμματισμένης απόκτησης δύο εγκαταστάσεων ξηρής αποθήκευσης, της αγοράς ενός παρακείμενου οικοπέδου και της κατασκευής τριών επιπλέον εγκαταστάσεων - έχει πιστοποιηθεί με LEED Gold. Η ιστορική προαγορά της εγκατάστασης Μίλητος, η οποία έχει προ-ενοικιαστεί πλήρως σε έναν εθνικό ενοικιαστή υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας (blue-chip), έχει επίσης λάβει πιστοποίηση LEED Gold. Αυτά τα χαρακτηριστικά ενισχύουν την προβλεψιμότητα του εισοδήματος και παρέχουν μια αξιόπιστη βάση για την υπεραπόδοση των ενοικίων, καθώς τα πράσινα πλεονεκτήματα αντανακλώνται όλο και περισσότερο στις διαπραγματεύσεις μισθώσεων και στους δείκτες αποτίμησης.

## ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

### Επισκόπηση

Είμαστε μια κορυφαία εισηγμένη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, με περιουσιακά στοιχεία και δραστηριότητες στην Ελλάδα. Εντοπίζουμε, επιλέγουμε, αποκτούμε, κατέχουμε και βελτιώνουμε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, κυρίως κτίρια γραφείων που βρίσκονται σε αστικά επιχειρηματικά κέντρα και εγκαταστάσεις logistics που βρίσκονται σε βασικούς κόμβους διανομής.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, διατηρούσαμε ένα χαρτοφυλάκιο που περιλαμβάνει 65 ακίνητα. Το χαρτοφυλάκιό μας μπορεί να κατηγοριοποιηθεί ως εξής: (i) κτίρια γραφείων, ii) logistics (εφοδιαστική), iii) ακίνητα μικτής χρήσης, (iv) ακίνητα λιανικής, και (v) άλλα ακίνητα. Ο βασικός στόχος του χαρτοφυλακίου μας είναι τα κτίρια γραφείων και τα περιουσιακά στοιχεία logistics, τα οποία αντιπροσώπευαν το 81,7% του συνολικού χαρτοφυλακίου μας βάσει Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Το χαρτοφυλάκιο των κτιρίων γραφείων μας περιλαμβάνει σύγχρονα και αυτοτελή κτίρια που βρίσκονται στα κύρια αστικά επιχειρηματικά κέντρα της κεντρικής και βόρειας Αθήνας, τα οποία έχουν υψηλή συγκέντρωση επιχειρήσεων και εργατικού δυναμικού. Βασικά παραδείγματα του χαρτοφυλακίου γραφείων μας περιλαμβάνουν (i) το Arcania Business Center, Αμαρουσίου - Χαλανδρίου 18-20, Μαρούσι, (ii) Μιχαλακοπούλου 80, Αθήνα και (iii) Σωρού 18-20 και Αμαρουσίου - Χαλανδρίου, Μαρούσι. Το χαρτοφυλάκιο των εγκαταστάσεων logistics μας βρίσκεται κυρίως στη Δυτική Αττική, κατά μήκος των βασικών κόμβων διανομής στον Ασπρόπυργο, τη Μάνδρα και τη Μαγούλα. Βασικά παραδείγματα του χαρτοφυλακίου logistics μας περιλαμβάνουν (i) Βαρυμάτσι - Άνω Φούσα, Ασπρόπυργος, Αττική, (ii) Ρύκια, Ασπρόπυργος, Αττική και (iii) Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Αττική.

Η στρατηγική μας επικεντρώνεται στη δημιουργία μιας εστιασμένης επενδυτικής πλατφόρμας που στοχεύει σε κορυφαία εμπορικά περιουσιακά στοιχεία στους πιο ρευστούς και αποδοτικούς τομείς ακινήτων. Αποκτούμε ακίνητα σε κορυφαία τοποθεσία με ελκυστικές εκπτώσεις σε σχέση με συγκρίσιμα ακίνητα της αγοράς και ενισχύουμε την αξία τους μέσω της ενεργού διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένης της αναπροσαρμογής των μισθώσεων, των βελτιώσεων κεφαλαίου, της επανατοποθέτησης και των ενεργειακών αναβαθμίσεων. Αυτή η προσέγγιση έχει σχεδιαστεί για να προσφέρει υψηλές αποδόσεις στο κόστος, ενώ παράλληλα βελτιώνει την ποιότητα και τη βιωσιμότητα των περιουσιακών στοιχείων μέσω της επίτευξης πράσινων πιστοποιήσεων. Αυτό μας δίνει τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιήσουμε την αυξανόμενη ζήτηση στην Ελλάδα για τους περιορισμένους χώρους που πληρούν τα κριτήρια πράσινης ανάπτυξης και βιωσιμότητας, καθώς οι επιχειρήσεις συνεχίζουν να μετεγκαθίστανται σε νεότερα και πιο ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα.

Στις 31 Ιανουαρίου 2026, επτά από τα περιουσιακά μας στοιχεία με συνολική αξία GAV περίπου 232,6 εκατομμυρίων ευρώ κατείχαν «πράσινες» πιστοποιήσεις LEED και BREEAM, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 28,3% του συνολικού χαρτοφυλακίου μας βάσει GAV. Η έκθεσή μας σε πράσινα ακίνητα καθορίζεται επί του παρόντος κυρίως από ακίνητα logistics. Στόχος μας είναι να αυξήσουμε σημαντικά το «πράσινο πιστοποιημένο» χαρτοφυλάκιό μας, στοχεύοντας σε περίπου 300,9 εκατομμύρια ευρώ GAV στο τέλος του 2026 (με βάση τις εκτιμώμενες αξίες των ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2025), ποσό που αντιστοιχεί σε πάνω από το ένα τρίτο του συνολικού χαρτοφυλακίου μας με βάση τη GAV στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Έχουμε μετατρέψει το χαρτοφυλάκιό μας από μια κατακερματισμένη βάση μικρότερων περιουσιακών στοιχείων σε μια πιο θεσμικού επιπέδου πλατφόρμα ακινήτων. Η μέση αξία ενεργητικού στο χαρτοφυλάκιό μας αυξήθηκε από περίπου 2,5 εκατομμύρια ευρώ το 2017 σε 12,7 εκατομμύρια ευρώ το 2025, αντανακλώντας τη στρατηγική μας για κλιμάκωση και αναβάθμιση της ποιότητας των περιουσιακών μας στοιχείων. Ως αποτέλεσμα, το 71% της GAV μας περιλαμβάνει πλέον περιουσιακά στοιχεία αξίας 10,0 εκατομμυρίων ευρώ ή περισσότερο. Αυτός ο μετασχηματισμός χαρτοφυλακίου συνοδεύτηκε από σημαντική αύξηση του εισοδήματος από ενοίκια. Τα Ετησιοποιημένα Έσοδά μας αυξήθηκαν από περίπου €4,6 εκατομμύρια το 2017 σε €49,7 εκατομμύρια το 2025, αντιπροσωπεύοντας σύνθετο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης περίπου 35% κατά τη διάρκεια της περιόδου.

Αναζητούμε πρωτίστως φερέγγυους και μεγάλους θεσμικούς ενοικιαστές, με το 91,1% των ενοικιαστών μας βάσει Ετησιοποιημένου Εισοδήματος να είναι πολυεθνικές, μεγάλες ελληνικές εγχώριες εταιρείες ή κρατικοί φορείς στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Οι ενοικιαστές μας δραστηριοποιούνται σε διάφορους κλάδους της βιομηχανίας, χωρίς κανένας κλάδος να αντιπροσωπεύει περισσότερο από το 13,2% των συνολικών εσόδων μας από ενοίκια στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Οι τομείς της βιομηχανίας των ενοικιαστών μας περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά, την τεχνολογία, την ενέργεια, την εφοδιαστική τρίτων, τους καταναλωτές, τις κατασκευές και τον κυβερνητικό τομέα.

Η αρχική διάρκεια των περισσότερων μισθώσεων στο χαρτοφυλάκιό μας κυμαίνεται από τέσσερα έως είκοσι χρόνια με δυνατότητα επέκτασης από εμάς ή τον ενοικιαστή ανάλογα με τη συμφωνία. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το WAULT του χαρτοφυλακίου μας ήταν περίπου 6,1 χρόνια χωρίς να ληφθούν υπόψη τα δικαιώματα παράτασης (με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει πρόωρη λήξη των μισθώσεων) και περίπου 8,9 χρόνια μετά την εξέταση των μονομερών δικαιωμάτων παράτασης των ενοικιαστών.

Τα αναφερόμενα έσοδα από ενοίκια από επενδυτικά ακίνητα για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθαν σε 40,6 εκατομμύρια ευρώ. Επιπλέον, τα συμβεβλημένα ανοδικά έσοδα στις συμφωνίες μίσθωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025, υπολογιζόμενα ως η διαφορά μεταξύ των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας για το 2025 και των αναφερόμενων εσόδων από ενοίκια για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ανήλθαν σε 9,1 εκατομμύρια ευρώ και τα αναμενόμενα Ετησιοποιημένα Έσοδα από νέες μισθώσεις που υπογράφηκαν κατά τη διάρκεια του 2026 ανήλθαν σε 3,8 εκατομμύρια ευρώ κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου της Εταιρείας.

Πιστεύουμε ότι αυτή η ενσωματωμένη αύξηση του εισοδήματος από ενοίκια υποστηρίζεται από την αποτελεσματική δομή κόστους και την πειθαρχημένη οικονομική πολιτική μας. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα έξοδα σε επίπεδο ακινήτων, τα έξοδα μισθοδοσίας και τα διοικητικά έξοδα αντιπροσώπευαν το 15,1%, το 5,9% και το 4,2% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας αντίστοιχα, αντανακλώντας μια βελτιωμένη πλατφόρμα λειτουργίας. Η κεφαλαιακή μας διάρθρωση καθοδηγείται από μια πειθαρχημένη χρηματοοικονομική πολιτική, συμπεριλαμβανομένου ενός στόχου καθαρής αναλογίας δανείου προς αξία από 40,0% έως 45,0% και ενός στόχου πληρωμής μερισμάτων περίπου 80,0% των διανεμητέων κερδών, που πιστεύουμε ότι υποστηρίζει βιώσιμες αποδόσεις των μετόχων διατηρώντας παράλληλα την οικονομική ευελιξία.

Μια σύνοψη των βασικών χαρακτηριστικών απόδοσης του χαρτοφυλακίου μας από τις 31 Δεκεμβρίου 2025 παρατίθεται παρακάτω:

| Κατηγορία Ακινήτου | Αριθμός Ακινήτων | Ακαθάριστη Αξία Ενεργητικού (GAV) | % της συνολικής Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) | Μικτή Επιφάνεια Κτιρίων (GBA) *(τ.μ.)* | % της συνολικής GBA | Ετησιοποιημένο Εισόδημα | % του συνολικού Ετησιοποιημένου Εισοδήματος | Πληρότητα *(%)*** | Σταθμισμένος Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT) (σε έτη) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *(ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός από GBA, WAULT και ποσοστά)** | | | | | | | | | |
| **Γραφεία** (1) | 26 | 443.185 | 53,9% | 171,6 | 34,9% | 25.414 | 51,1% | 95,5% | 4,8 |
| **Logistics / Εφοδιαστική** (2) | 14 | 228.597 | 27,8% | 242,0 | 49,2% | 14.776 | 29,7% | 100,0% | 8,1 |
| **Καταστήματα λιανικής** (3) | 12 | 69.630 | 8,5% | 28,6 | 5,8% | 4.446 | 8,9% | 95,1% | 9,8 |
| **Μικτής χρήσης** (4) | 9 | 77.395 | 9,4% | 31,1 | 6,3% | 4.742 | 9,5% | 96,9% | 3,7 |
| **Άλλο** (5) | 4 | 3.836 | 0,5% | 18,6 | 3,8% | 343 | 0,7% | 100,0% | 1,4 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **65** | **822.643** | **100,0%** | **492,0** | **100,0%** | **49.721** | **100,0%** | **98,0%** | **6,1** |

** Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους στοιχείων οφείλονται σε στρογγυλοποίηση.*
*** Για τον υπολογισμό της πληρότητας, έχουν ληφθεί υπόψη μόνο τα διαθέσιμα προς ενοικίαση ακίνητα. Ακίνητα υπό ανακαίνιση, τα οποία έχουν συνολική GAV 46,2 εκατομμυρίων ευρώ, δεν λαμβάνονται υπόψη.*
*Πηγή: Στοιχεία της εταιρείας, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή ή λογιστή.*

*(1) Τα γραφεία είναι ακίνητα που αναφέρονται στους αριθμούς 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 22, 23, 24, 29, 30, 33, 35, 36, 37, 43, 59, 60 της από 31 Δεκεμβρίου 2025 Κατάστασης Επενδύσεων και ένα ακίνητο που κατέχει η θυγατρική μας SALERCO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.*

*(2) 5, 7, 9, 17, 21, 25, 26, 28, 31, 41, 44, 47, 54 της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 και ένα ακίνητο που κατέχεται από τη θυγατρική μας Μίλητος Μ.Α.Ε.*

*(3) Λιανική είναι τα ακίνητα που ορίζονται στα αρ. 15, 16, 18, 32, 39, 40, 42, 45, 51, 53, 56 και 57 της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025.*

*(4) Μικτής Χρήσης είναι τα ακίνητα που αναφέρονται στα αρ. 27, 34, 38, 46, 49, 50, 52, 55 της από 31 Δεκεμβρίου 2025 Δήλωσης Επενδύσεών μας και ένα ακίνητο που κατέχει η θυγατρική μας TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. μέσω της EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED.*

*(5) Άλλα είναι τα ακίνητα που αναφέρονται στους αριθμούς 48, 58, 61 και 62 της Δήλωσης Επενδύσεων μας με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025.*

Έχουμε συσταθεί ως Α.Ε.Ε.Α.Π. και ρυθμιζόμαστε από το Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Ως εκ τούτου, απαλλασσόμαστε από τον φόρο εισοδήματος εταιρειών στην Ελλάδα και υπαγόμαστε σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών μας και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων μας, σε τρέχουσες αξίες, όπως εμφανίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 που δημοσιεύονται σύμφωνα με το άρθρο 53 παράγραφος 1 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., με συντελεστή ίσο με το 10% του ισχύοντος συντελεστή παρέμβασης της ΕΚΤ (επιτόκιο αναφοράς) προσαυξημένο κατά μία ποσοστιαία μονάδα. Από την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου της Εταιρείας, ο συντελεστής παρέμβασης της ΕΚΤ είναι 2,15% και, ως εκ τούτου, ο ισχύων φορολογικός συντελεστής είναι 0,315% επί των Κερδών μας προ φόρων.

**Τα πλεονεκτήματά μας**

***Κορυφαία πλατφόρμα επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο κορυφαίων κτιρίων γραφείων και σύγχρονες εγκαταστάσεις logistics που προσφέρουν ελκυστικές αποδόσεις, στρατηγικά τοποθετημένη για να εκμεταλλευτεί την αναπτυσσόμενη ελληνική αγορά ακινήτων***

Είμαστε μια κορυφαία εισηγμένη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητα στην Ελλάδα, με επίκεντρο τα ποιοτικά κτίρια γραφείων και τα logistics, με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία να αντιπροσωπεύουν μαζί το 81,7% του συνολικού χαρτοφυλακίου μας με βάση την GAV στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Αυτή η στρατηγική εστίαση μας τοποθετεί στην πρώτη γραμμή της ελληνικής αγοράς ακινήτων, στοχεύοντας σε ρευστοποιήσιμες και υψηλής απόδοσης κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων. Εστιάζοντας σε μεγάλα, προνομιακά ακίνητα, θεσμικής ποιότητας, αποτυπώνουμε αξία σε τμήματα που παραμένουν ανθεκτικά κατά τη διάρκεια της οικονομικής αστάθειας και συνεχίζουν να παρουσιάζουν ισχυρή ζήτηση. Ως δείκτης αυτής της εστίασης, το 71% της GAV μας περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία αξίας 10 εκατομμυρίων ευρώ και άνω. Επιπλέον, καθώς η ελληνική αγορά ευνοεί όλο και περισσότερο τα υψηλής ποιότητας, ενεργειακά αποδοτικά κτίρια, η πλατφόρμα μας βρίσκεται σε μοναδική θέση για να επωφεληθεί από αυτή τη στροφή, δεδομένης της πειθαρχημένης προσέγγισής μας στην επιλογή περιουσιακών στοιχείων, των προτύπων ενοικιαστών και των ενεργών πρακτικών διαχείρισης χαρτοφυλακίου.

Εξυπηρετούμε κυρίως φερέγγυες πολυεθνικές εταιρείες, μεγάλες ελληνικές επιχειρήσεις και κρατικούς φορείς, οι οποίοι μαζί αντιπροσωπεύουν περίπου το 91,1% των εσόδων μας από ενοίκια. Αυτό το προφίλ ενοικιαστών όχι μόνο προσφέρει σταθερότητα και διαφοροποίηση, αλλά διασφαλίζει και την προβλεψιμότητα των εσόδων. Η ικανότητά μας να προσελκύουμε και να διατηρούμε κορυφαίους ενοικιαστές μας επέτρεψε να αυξήσουμε σημαντικά τα έσοδα από ενοίκια, με τα Ετησιοποιημένα Έσοδα να αυξάνονται από 4,6 εκατομμύρια ευρώ το 2017 σε 49,7 εκατομμύρια ευρώ το 2025, αντιπροσωπεύοντας σύνθετο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης 35%.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Απόδοση Επί του Κόστους σε επίπεδο χαρτοφυλακίου ήταν 7,4% και η Μικτή Απόδοση σε επίπεδο χαρτοφυλακίου ήταν 6,4% (σε κάθε περίπτωση, για ακίνητα διαθέσιμα προς μίσθωση). Η διαφορά μεταξύ Απόδοσης επί Κόστους και Μικτής Απόδοσης αντανακλά τη δημιουργία αξίας που είναι ενσωματωμένη στο χαρτοφυλάκιο, υποστηριζόμενη από πειθαρχημένες εξαγορές σε ελκυστικές τιμές εισόδου, αναδιαμορφώσεις από καφέ σε πράσινο και πρωτοβουλίες αναπροσαρμογής ενοικίων που έχουν οδηγήσει σε αύξηση της εύλογης αξίας σε σχέση με το αρχικό κόστος. Σε επίπεδο τομέα, το χαρτοφυλάκιο γραφείων μας κατέγραψε Απόδοση επί του Κόστους 7,7% και Μικτή Απόδοση 6,4%, ενώ το χαρτοφυλάκιο Logistics κατέγραψε Απόδοση επί του Κόστους 7,5% και Μικτή Απόδοση 6,5%, σε κάθε περίπτωση υπολογισμένες για τα διαθέσιμα προς μίσθωση περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Το μέγεθος, το θεσμικό προφίλ και το αποδεδειγμένο ιστορικό μας, που υποστηρίζονται από την εστίαση σε περιουσιακά στοιχεία μεγάλης κλίμακας και την ηγετική παρουσία σε δυναμικά τμήματα της αγοράς, μας τοποθετούν συλλογικά ως κορυφαία πλατφόρμα για την αξιοποίηση των ευκαιριών ανάπτυξης της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

***Ισχυρές λειτουργικές και οικονομικές επιδόσεις που καθοδηγούνται από μια έμπειρη ομάδα διοίκησης με αποδεδειγμένο ιστορικό επενδύσεων σε ακίνητα***

Η διοικητική μας ομάδα φέρνει βαθιά, σχετική τεχνογνωσία στην εκτέλεση της στρατηγικής μας. Ο Διευθύνων Σύμβουλός μας, Τάσος Καζίνος, διαθέτει 31 χρόνια διεθνούς εμπειρίας σε ανώτερους ρόλους σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες. Ο Διευθύνων Σύμβουλος Επενδύσεων (CIO) και ο Επικεφαλής Διεύθυνσης Περιουσίας & Χαρτοφυλακίου έχουν, αντίστοιχα, 23 χρόνια εμπειρίας στον τομέα των ακινήτων και 20 χρόνια εμπειρίας και η Οικονομική Διευθύντριά μας (CFO) έχει 25 χρόνια εμπειρίας σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και μεγάλες επιχειρήσεις. Από τον διορισμό της τρέχουσας διοικητικής μας ομάδας έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025, έχουμε αποκτήσει ακίνητη περιουσία ύψους 609,3 εκατομμυρίων ευρώ. Η Εταιρεία έχει εντοπίσει ένα υλοποιήσιμο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο περίπου €568 εκατομμυρίων (συμπεριλαμβανομένων των σχετικών κεφαλαιουχικών δαπανών), το οποίο περιλαμβάνει 55,5 εκατ. ευρώ για προτεραιότητα σε βραχυπρόθεσμες εξαγορές και επενδύσεις

σε αναβαθμίσεις και βελτιώσεις τριών προνομιακών ακινήτων γραφείων στην Αθήνα, συνδυάζοντας βραχυπρόθεσμες δυνατότητες εισοδήματος με μακροπρόθεσμες προοπτικές αύξησης των ενοικίων και ενισχύοντας περαιτέρω τη θέση μας ως ηγετικής ελληνικής Α.Ε.Ε.Α.Π. Δείτε «*Το επιχειρηματικό μας μοντέλο – Επενδύσεις Προτεραιότητας και Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο*». Επιπλέον, ο τριετής ετήσιος ρυθμός αύξησης της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού (NAV) κατά 25,0% είναι, βάσει δημοσίως διαθέσιμων πληροφοριών, ο υψηλότερος μεταξύ των εισηγμένων ελληνικών Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου της Εταιρείας.

Η λειτουργική μας απόδοση έχει ενισχυθεί ουσιαστικά, υποστηριζόμενη από την πειθαρχημένη εκτέλεση και την κλιμάκωση του κόστους. Το προσαρμοσμένο EBITDA αυξήθηκε κατά €8,7 εκατ., ή 40,4%, στα €30,1 εκατ. για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, από €21,5 εκατομμύρια για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, αντανακλώντας κυρίως τα υψηλότερα έσοδα από ενοίκια από την ετήσια συνεισφορά των εξαγορών που ολοκληρώθηκαν το 2024 και των περιουσιακών στοιχείων που παραδόθηκαν το 2025. Το προσαρμοσμένο περιθώριο EBITDA αυξήθηκε από 70,3% το 2024 σε 74,3% το 2025, καθώς η αύξηση των εσόδων από ενοίκια ξεπέρασε την αύξηση των πωλήσεων, των γενικών και διοικητικών εξόδων. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, περίπου το 80% του πρόσθετου εισοδήματος από ενοίκια μεταφράστηκε σε λειτουργικό κέρδος, αποδεικνύοντας την επεκτασιμότητα της δομής του κόστους μας καθώς επεκτείνεται το χαρτοφυλάκιο. Από το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 έως το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το προσαρμοσμένο EBITDA αυξήθηκε από 0,9 εκατομμύρια ευρώ σε 30,1 εκατομμύρια ευρώ, αντιπροσωπεύοντας σύνθετο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης 55,1%, που συμπίπτει με τη μετατροπή του χαρτοφυλακίου μας από κατακερματισμένα, μικρής κλίμακας παλαιά περιουσιακά στοιχεία σε μια εστιασμένη θεσμική πλατφόρμα που επικεντρώνεται σε κορυφαία περιουσιακά στοιχεία γραφείων και πράσινων logistics.

Κατά την τριετία από τις 31 Δεκεμβρίου 2023 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) μας αυξήθηκε κατά 51,4%, από 274,2 εκατομμύρια ευρώ σε 415,3 εκατομμύρια ευρώ, λόγω της οργανικής δημιουργίας κεφαλαίου από τη διαρκή κερδοφορία και την επαναλαμβανόμενη αύξηση των εσόδων από ενοίκια, μαζί με τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη εύλογης αξίας σε επενδυτικά ακίνητα και τις ενέργειες κεφαλαιακής διάρθρωσης. Επωφεληθήκαμε επίσης από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €75,0 εκατ. που ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2024, τη μετατροπή του μετατρέψιμου ομολόγου ύψους €43,7 εκατ. σε ίδια κεφάλαια, παρακρατηθέντα κέρδη και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη εύλογης αξίας. Η Καθαρής Αξίας Ενεργητικού (NAV) ανά μετοχή αυξήθηκε από 1,056€ στις 31 Δεκεμβρίου 2020 σε 1,697€ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, αντιπροσωπεύοντας αύξηση 60,7% κατά την πενταετία και αποδεικνύοντας διαρκή αύξηση της NAV ανά μετοχή παρά την έκδοση νέων μετοχών και τη μετατροπή του μετατρέψιμου ομολόγου.

***Ηγετική θέση στον τομέα βιωσιμότητας σε μια αγορά με υποπροσφορά «πράσινων πιστοποιημένων» ακινήτων, με αποδεδειγμένη δημιουργία αξίας από «καφέ» σε «πράσινα» ακίνητα***

Βρισκόμαστε στην πρώτη γραμμή μιας αγοράς όπου τα περιουσιακά στοιχεία με πράσινη πιστοποίηση έχουν σχεδόν μηδενικά ποσοστά κενών θέσεων και μόνο το 8% περίπου των logistics της Αττικής και το 12% των χώρων γραφείων της Αθήνας ανά περιοχή είναι πιστοποιημένα με πράσινο χρώμα. Επιπλέον, τα δεδομένα της αγοράς δείχνουν ότι τα πράσινα πιστοποιημένα γραφεία έχουν πλεονεκτήματα ενοικίασης (premiums) περίπου 15%, ενώ τα πράσινα περιουσιακά στοιχεία logistics απολαμβάνουν πλεονεκτήματα (premiums) 5.7%.

Είμαστε στρατηγικά τοποθετημένοι για να αξιοποιήσουμε τη στροφή της ελληνικής αγοράς ακινήτων προς τη βιωσιμότητα, καθώς ελέγχουμε, από τις 31 Ιανουαρίου 2026, περίπου το 47% του συνόλου των κτιρίων logistics με πράσινη πιστοποίηση στην περιοχή της Αττικής και με περίπου το 21,8% του χαρτοφυλακίου γραφείων μας με βάση την GAV να είναι πιστοποιημένα ως πράσινα. Στις 31 Ιανουαρίου 2026, επτά από τα περιουσιακά μας στοιχεία με με συνολική αξία GAV περίπου 232,6 εκατομμυρίων ευρώ κατείχαν «πράσινες» πιστοποιήσεις LEED και BREEAM, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 28,3% του συνολικού χαρτοφυλακίου μας βάσει GAV. Δίνουμε προτεραιότητα στις βιώσιμες επενδύσεις και σκοπεύουμε να επεκτείνουμε τη GAV των πράσινων πιστοποιημένων ακινήτων μας σε περίπου 300,9 εκατομμύρια ευρώ μέχρι το τέλος του 2026. Αυτό θα αντιπροσώπευε περισσότερο από το ένα τρίτο του συνολικού χαρτοφυλακίου μας με βάση την GAV.

Εκτός από την απόκτηση βιώσιμων και πράσινων πιστοποιημένων περιουσιακών στοιχείων, υιοθετούμε επίσης μια στρατηγική «από καφέ σε πράσινο» αποκτώντας εμβληματικά «καφέ» ακίνητα και αναβαθμίζοντάς τα σε σύγχρονα «πράσινα» ακίνητα με πρότυπα βιωσιμότητας. Η στρατηγική μας όχι μόνο επιδεικνύει περιβαλλοντική ευθύνη αλλά προσφέρει και μετρήσιμα οικονομικά οφέλη. Μια πρόσφατη ανάπλαση ενός περιουσιακού στοιχείου γραφείων στην Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή (CBD) της Αθήνας περιελάμβανε στρατηγικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που μας επέτρεψαν να αυξήσουμε το ενοίκιο που καταβάλλεται βάσει της μίσθωσης σε 2,1 φορές του προηγούμενου ποσού, επανατοποθετώντας με επιτυχία το περιουσιακό στοιχείο ώστε να αξιοποιήσει τη σημαντική ανοδική τάση της αγοράς

και να επιτύχει Απόδοση Επί του Κόστους 9% μετά την πιστοποίηση LEED Gold και τις ολοκληρωμένες εργασίες ανακαίνισης.

***Πειθαρχημένη χρηματοοικονομική δομή με συνετή μόχλευση και ευνοϊκούς όρους δανεισμού***

Μια ισχυρή και πειθαρχημένη χρηματοοικονομική δομή διασφαλίζει τη διαρκή ανάπτυξη και τη λειτουργική μας ευελιξία. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Δείκτης Χρέους προς Ενεργητικό διαμορφώνεται στο συνετό επίπεδο του 50,3%, σε μεγάλο βαθμό εντός του καθορισμένου εύρους του στόχου μας και σημαντικά κάτω από το όριο του 75% που επιτρέπεται από τη Νομοθεσία περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Αυτή η συντηρητική προσέγγιση στη μόχλευση υπογραμμίζει τη δέσμευσή μας για χρηματοπιστωτική σταθερότητα και παρέχει μια σταθερή βάση για την πλοήγηση στις μεταβαλλόμενες συνθήκες της αγοράς.

Οι επιτυχείς πρόσφατες διαπραγματεύσεις με τα πιστωτικά ιδρύματα οδήγησαν σε αξιοσημείωτη μείωση του Μέσου Σταθμισμένου Κόστους Χρέους μας, το οποίο μειώθηκε στο 3,9% για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 από 5,6% για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Αυτή η βελτίωση ενισχύει άμεσα την κερδοφορία και υποστηρίζει τις συνεχείς επενδύσεις στην επέκταση και ενίσχυση του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, την 1η Απριλίου 2026, προχωρήσαμε σε συμφωνία ανταλλαγής επιτοκίων σε σχέση με το Ομολογιακό Δάνειο Πειραιώς 2023, καθορίζοντας ουσιαστικά το EURIBOR 3 μηνών στο 2,71% έως τον Ιούνιο του 2029. Επιπλέον, το περιθώριο του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2023 και του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2025 (με τρέχον ανεξόφλητο υπόλοιπο €329,7 εκατ.) έχει μειωθεί στο 1,30%, μειώνοντας περαιτέρω το Μέσο Σταθμισμένο Κόστος Δανεισμού μας στο 3,64%. Το προφίλ του χρέους μας χαρακτηρίζεται περαιτέρω από Σταθμισμένη Μέση Διάρκεια Χρέους (WADM) 5,7 ετών, με το μεγαλύτερο μέρος του δανεισμού να λήγει μεταξύ 2030 και 2032, διασφαλίζοντας σημαντική μακροπρόθεσμη οικονομική ευελιξία και μειώνοντας τον βραχυπρόθεσμο κίνδυνο αναχρηματοδότησης.

Οι στενές και διαφοροποιημένες σχέσεις με κορυφαία χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ενισχύουν την πρόσβασή μας σε κεφάλαια. Βασικοί τραπεζικοί εταίροι είναι η Τράπεζα Πειραιώς, η οποία αντιπροσωπεύει το 75,7% του δανεισμού μας, μαζί με την Eurobank (11,2%), την Εθνική Τράπεζα (7,5%) και την Eurobank Κύπρου (5,5%). Αυτή η διαφοροποιημένη βάση δανειστών μετριάζει τον κίνδυνο συγκέντρωσης και υποστηρίζει τις τρέχουσες δραστηριότητες καθώς και τις μελλοντικές πρωτοβουλίες ανάπτυξης.

Με θέση ρευστότητας συνολικού ύψους €72,5 εκατομμυρίων στις 31 Δεκεμβρίου 2025, συμπεριλαμβανομένων τόσο μετρητών όσο και μη αναληφθεισών πιστωτικών διευκολύνσεων κατά την προαναφερθείσα ημερομηνία, είμαστε καλά εξοπλισμένοι για να επιδιώξουμε βραχυπρόθεσμες επενδυτικές ευκαιρίες και να συνεχίσουμε να ενισχύουμε τη θέση μας στην ελληνική αγορά ακινήτων. Αυτός ο συνδυασμός συνετής μόχλευσης, ευνοϊκών όρων χρέους και άφθονης ρευστότητας εξασφαλίζει την απαραίτητη οικονομική ισχύ για να επιτύχουμε τους στρατηγικούς μας στόχους και να προσφέρουμε διαχρονική αξία.

**Οι στρατηγικές μας**

***Επέκταση της παρουσίας μας στην αγορά μέσω περαιτέρω επενδύσεων αξίας***

Έχουμε διανύσει μια σημαντική περίοδο επέκτασης από το 2017, με την Ακαθάριστη Αξία Ενεργητικού (GAV) του χαρτοφυλακίου μας να αυξάνεται κατά περίπου 13,7 φορές, από €79,5 εκατομμύρια στις 31 Δεκεμβρίου 2017 σε €822,6 εκατομμύρια στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Παραμένουμε προσηλωμένοι στην επέκταση και περαιτέρω διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου μας μέσω στοχευμένων εξαγορών στο πλαίσιο της αναπτυξιακής μας στρατηγικής.

Αναμένουμε να αναπτύξουμε πρόσθετα κεφάλαια εντός της επόμενης 12μηνης περιόδου, χρηματοδοτούμενα μέσω δανειοδότησης, μεταξύ άλλων ενδεχομένως σε συνδυασμό με δημιουργία εσωτερικών ταμειακών ροών. Με την επιφύλαξη των συνθηκών της αγοράς και της διαθεσιμότητας ελκυστικών επενδυτικών ευκαιριών, σχεδιάζουμε να διαθέσουμε αυτό το κεφάλαιο σε μια σειρά νέων εξαγορών που επιλέχθηκαν για τις αυξητικές τους δυνατότητες ως μέρος του επενδυτικού μας χαρτοφυλακίου, μαζί με τις σχετικές κεφαλαιουχικές δαπάνες, υποστηρίζοντας την πειθαρχημένη ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου.

Μεσοπρόθεσμα, στοχεύουμε στην προγραμματισμένη αξιοποίηση κεφαλαίου που επιτυγχάνει Μικτή Απόδοση μεταξύ 6,5 και 7%, ξεπερνώντας την τρέχουσα Μικτή Απόδοση χαρτοφυλακίου μας που ανέρχεται σε 6,4%. Μέσω της προσεκτικά σχεδιασμένης προσέγγισής μας στις νέες επενδύσεις, θα προσπαθήσουμε να διασφαλίσουμε ότι τα νέα μας περιουσιακά στοιχεία όχι μόνο θα βοηθήσουν στην αύξηση των αποδόσεων του χαρτοφυλακίου μας, αλλά και θα οδηγήσουν σε βιώσιμη, μακροπρόθεσμη αξία για την επιχείρησή μας γενικότερα.

Έχουμε εντοπίσει ένα υλοποιήσιμο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο, που περιλαμβάνει 24 διαφορετικά περιουσιακά στοιχεία με συνολική εκτιμώμενη αξία περίπου 568 εκατομμυρίων ευρώ, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών κεφαλαιουχικών δαπανών και μέσου μεγέθους εισιτηρίου 24 εκατομμυρίων ευρώ. Από αυτές τις εντοπισμένες ευκαιρίες, συμπεριλαμβανομένων 55,5 εκατομμυρίων ευρώ βραχυπρόθεσμων εξαγορών και επενδύσεων σε αναβαθμίσεις και βελτιώσεις τριών προνομιακών ακινήτων γραφείων στην Αθήνα, συνδυάζοντας βραχυπρόθεσμες δυνατότητες εισοδήματος με μακροχρόνια μίσθωση ανοδικά και ενισχύοντας περαιτέρω τη θέση μας ως ηγετικής ελληνικής ΑΕΕΑΠ. Δείτε *«Το επιχειρηματικό μας μοντέλο — Επενδύσεις Προτεραιότητας και Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο»*. Μεσοπρόθεσμα, στοχεύουμε στην επίτευξη Απόδοσης επί του Κόστους βάσει Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας (ERV Yield on Cost) που κυμαίνεται από 7,0% έως 8,5% και στη δημιουργία Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης (IRR) χωρίς μόχλευση μεταξύ 12,0% και 13,3% για τέτοιες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις προτεραιότητας. Αυτό υπογραμμίζει την ποιότητα και την ελκυστικότητα αυτών των ευκαιριών και υπογραμμίζει την ικανότητά μας να στοχεύουμε σε επενδύσεις με σημαντικές δυνατότητες.

Συνολικά, η επιτυχής εκτέλεση της αύξησης κεφαλαίου θα μας φέρει σε θέση να επεκτείνουμε το χαρτοφυλάκιό μας από GAV των 822,6 εκατομμυρίων ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025 σε περίπου 1,2 δισεκατομμύρια ευρώ μεσοπρόθεσμα, αντιπροσωπεύοντας σημαντική βελτίωση της κλίμακας μας και ενισχύοντας περαιτέρω τη θέση μας ως κορυφαίου παίκτη στην ελληνική αγορά ακινήτων.

***Εξασφάλιση μια προβλέψιμης τροχιάς εισοδήματος με την υψηλή μας Πληρότητα, τις αναπροσαρμογές των μισθώσεων και την περαιτέρω προγραμματισμένη επέκτασή μας***

Το προφίλ εσόδων μας διακρίνεται για τη δύναμη και την προβλεψιμότητα του εισοδήματος, που υποστηρίζεται από μια πειθαρχημένη προσέγγιση στην επιλογή περιουσιακών στοιχείων και τη διάρθρωση των μισθώσεων. Η ανοδική πορεία των συμβατικών εσόδων παραμένει σημαντική, με τις συμβάσεις μίσθωσης που ισχύουν στις 31 Δεκεμβρίου 2025 να αποφέρουν πρόσθετα Ετησιοποιημένα Έσοδα ύψους €9,1 εκατομμυρίων και επιπλέον Ετησιοποιημένα Έσοδα ύψους €3,8 εκατομμυρίων από νέες μισθώσεις που υπογράφηκαν το 2026, υποδεικνύοντας μια ισχυρή βάση για μελλοντική αύξηση των εσόδων. Το ποσοστό πληρότητας 98,0% στα διαθέσιμα προς ενοικίαση ακίνητα (εξαιρουμένων των ακινήτων υπό ανακαίνιση, τα οποία έχουν συνολική συνολική GAV 46,2 εκατομμυρίων ευρώ) και ο Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT) 6,1 ετών, που αυξάνεται σε 8,9 έτη με τα δικαιώματα παράτασης των μισθωτών, προσφέρουν μεσοπρόθεσμη έως μακροπρόθεσμη ασφάλεια και σταθερότητα εσόδων.

Ενισχύοντας περαιτέρω την προβλεψιμότητα και την ανθεκτικότητα του εισοδήματος, το 95,6% των μισθώσεών μας αναπροσαρμόζονται με βάση τον ΔΤΚ, συν ένα σταθμισμένο μέσο περιθώριο 1,3% έναντι του ΔΤΚ. Αυτή η δομή εξασφαλίζει οργανική αύξηση του εισοδήματος από ενοίκια και αποτελεσματική προστασία από τον πληθωρισμό, ευθυγραμμίζοντας με τη δυναμική της αγοράς και διασφαλίζοντας τις αποδόσεις των μετόχων.

Αναμένουμε να συνεχίσουμε να ακολουθούμε αυτή τη στρατηγική με τις Επενδύσεις Προτεραιότητας και το Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο, τα οποία αναμένουμε ότι θα προσφέρουν περαιτέρω ανάπτυξη στα Ετησιοποιημένα Έσοδα μας.

***Συνεχής παροχή ελκυστικών αποδόσεων στους μετόχους μέσω κορυφαίων επιδόσεων***

Προσπαθούμε να διασφαλίσουμε ένα ισχυρό προφίλ απόδοσης μετόχων, παρέχοντας σταθερά ελκυστική και διαφοροποιημένη αξία στους επενδυτές μας μέσω στοχευμένης ανάπτυξης κεφαλαίων και πειθαρχημένης οικονομικής διαχείρισης. Η στρατηγική μας επικεντρώνεται στη μεγιστοποίηση των αποδόσεων συνδυάζοντας την ισχυρή αύξηση του εισοδήματος με την ανατίμηση του κεφαλαίου. Σύμφωνα με αυτήν την προσέγγιση, στοχεύουμε σε διανομή μερισμάτων περίπου 80% των διανεμητέων κερδών, διασφαλίζοντας ότι οι μέτοχοι επωφελούνται τόσο από το επαναλαμβανόμενο εισόδημα όσο και από την αύξηση κεφαλαίου. Η στρατηγική αυτή θα μπορούσε να υποστηριχθεί περαιτέρω από την προτεινόμενη αύξηση κεφαλαίου και από το προσδιορισμένο χαρτοφυλάκιο εξαγορών που θα προσθέσουν αξία.

Καθώς επενδύουμε κεφάλαια στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεών μας, που περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία υψηλής ποιότητας σε κατηγορίες «core» και «manage-to-core», είμαστε σίγουροι για την ικανότητά μας να διατηρήσουμε διαφοροποιημένες αποδόσεις για τους μετόχους. Μεσοπρόθεσμα, στοχεύουμε να επιτύχουμε ένα TAR της τάξης του 10 έως 12% ετησίως, ένα σημείο αναφοράς που μας τοποθετεί ευνοϊκά πάνω από τους ομοίους μας στον ευρωπαϊκό τομέα των εισηγμένων εταιρειών ακινήτων. Αυτή η φιλοδοξία υποστηρίζεται από τις ιστορικές μας επιδόσεις,

συμπεριλαμβανομένου ενός TAR 71,1% τα τελευταία πέντε χρόνια και ενός ετήσιου Διευρυμένου Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης (XIRR) 11,7%, ξεπερνώντας άλλες ευρωπαϊκές εισηγμένες εταιρείες ακινήτων και υπογραμμίζοντας την ικανότητά μας να προσφέρουμε βιώσιμη, μακροπρόθεσμη αξία.

Για να ενισχύσουμε τη δέσμευσή μας για διανομές στους μετόχους, έχουμε καταβάλει μέρισμα 0,04 € ανά μετοχή για το 2025, αύξηση από 0,03 € το 2024, που αντιστοιχεί σε συνολική διανομή 9,8 εκατομμυρίων ευρώ.

**Μεσοπρόθεσμες προοπτικές και κατευθυντήριες γραμμές**

*Με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, το επενδυτικό μας χαρτοφυλάκιο και τις προσδοκίες της διοίκησης για το μεσοπρόθεσμο μέλλον, έχουμε καταρτίσει τις ακόλουθες προοπτικές και κατευθυντήριες γραμμές για την επιχείρησή μας. Οι προοπτικές και οι κατευθυντήριες γραμμές αυτές βασίζονται σε υποθέσεις που θεωρούμε εύλογες, συμπεριλαμβανομένων υποθέσεων σχετικά με τη διαθεσιμότητα κατάλληλων ευκαιριών εξαγοράς, τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς, το χρηματοοικονομικό περιβάλλον και τις μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και την ΕΕ. Αυτές οι προοπτικές και κατευθυντήριες γραμμές αποτελούν προοπτικές δηλώσεις και δεν αποτελούν εγγυήσεις για μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιδόσεις, ενώ τα πραγματικά και μελλοντικά μας αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτά που εκφράζονται ή υπονοούνται από αυτές τις προοπτικές δηλώσεις, ως αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, εκείνων που περιγράφονται στις ενότητες «Προοπτικές δηλώσεις» και «Παράγοντες κινδύνου» αλλού στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας.*

*Οι επενδυτές δεν πρέπει να βασίζονται υπερβολικά σε αυτούς τους στόχους και τις κατευθυντήριες γραμμές κατά τη λήψη απόφασης για επένδυση σε Κοινές Μετοχές. Δεν μπορούμε να παρέχουμε καμία εγγύηση ότι οι προοπτικές που περιγράφονται παρακάτω θα υλοποιηθούν ή θα αποδειχθούν σωστές. Επειδή αυτές οι δηλώσεις βασίζονται σε υποθέσεις ή εκτιμήσεις και υπόκεινται σε κινδύνους και αβεβαιότητες, τα πραγματικά αποτελέσματα ή η έκβαση ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτά που περιγράφονται παρακάτω.*

***Ανάπτυξη κεφαλαίου και Ακαθάριστη Αξία Ενεργητικού (GAV)***

Μεσοπρόθεσμα, στοχεύουμε σε απόδοση επί του κόστους (Yield-on-Cost) για τις εν λόγω επενδύσεις της τάξης του 6,5% έως 7,0%. Αναμένουμε να διαθέσουμε πρόσθετα κεφάλαια εντός της επόμενης 12μηνης περιόδου, χρηματοδοτούμενο μέσω δανειακής χρηματοδότησης, ενδεχομένως σε συνδυασμό με εσωτερική δημιουργία ταμειακών ροών, υπό την επιφύλαξη των συνθηκών της αγοράς και της διαθεσιμότητας ελκυστικών επενδυτικών ευκαιριών.

Υποθέτοντας τη διάθεση πρόσθετης δανειακής χρηματοδότησης με τους όρους που περιγράφονται παραπάνω, στοχεύουμε στην επίτευξη GAV άνω των 1,2 δισ. ευρώ μεσοπρόθεσμα, σε σύγκριση με GAV 822,6 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Στόχος μας είναι να επιτύχουμε αυτή την αύξηση ενισχύοντας το χαρτοφυλάκιό μας με ακίνητα γραφείων υψηλής ποιότητας και πράσινων logistics.

***Στόχοι απόδοσης***

Στοχεύουμε σε Συνολική Λογιστική Απόδοση (TAR) της τάξης του 10,0% έως 12,0% ετησίως μεσοπρόθεσμα, υποθέτοντας σταθερές αποδόσεις στην αγορά. Το TAR μετρά την κερδοφορία μιας επένδυσης με βάση λογιστικές πληροφορίες και περιλαμβάνει τόσο τις αποδόσεις εισοδήματος (από εισοδήματα ενοικίων και διανομές μερισμάτων) όσο και την υπεραξία κεφαλαίου (από την αύξηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων μας).

***Λειτουργική απόδοση***

Στοχεύουμε σε αύξηση των ενοικίων της τάξης του 3,5% έως 4,0% ετησίως μεσοπρόθεσμα και σε περιθώριο προσαρμοσμένου EBITDA της τάξης του 80,0% έως 85,0% μεσοπρόθεσμα.

***Ισολογισμός και χρηματοδότηση***

Στοχεύουμε σε Καθαρό Δείκτη Δανείου προς Αξία (Net LTV) μεταξύ 40,0% και 45,0% μεσοπρόθεσμα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Καθαρός Δείκτης Δανείου προς Αξία (Net LTV) μας ήταν 48,3%.

***Αποδόσεις προς τους μετόχους***

Στοχεύουμε σε ποσοστό διανομής μερισμάτων περίπου 80,0% των Καθαρών Διανεμητέων Κερδών, υπό την επιφύλαξη της έγκρισης της ετήσιας Γενικής Συνέλευσης, της ισχύουσας νομοθεσίας και των όρων των χρηματοδοτικών μας συμφωνιών. Αναμένουμε τα μερίσματα να αυξάνονται σταδιακά μεσοπρόθεσμα. Για πληροφορίες σχετικά με την πολιτική μερισμάτων και τους περιορισμούς στις διανομές, ανατρέξτε στην ενότητα

*«Μερίσματα και πολιτική μερισμάτων»*. Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές και τις κατευθυντήριες γραμμές μας:

| **Δείκτης** | **Προοπτικές / Κατευθυντήριες γραμμές** |
|---|---|
| Στόχος Απόδοσης επί του κόστους από εξαγορές | 6,5% – 7,0% |
| Στόχος Αύξησης Μισθωμάτων | 3,5% – 4,0% ετησίως |
| Στόχος Προσαρμοσμένου Περιθωρίου EBITDA | 80% – 85% |
| Υπόθεση Αύξησης Εύλογης Αξίας | 3% – 4% ετησίως |
| Στόχος Καθαρό Δείκτη Δανείου προς Αξία | 40% – 45% |
| Στόχος Δείκτη Διανομής Μερίσματος | Περίπου 80% των διανεμητέων κερδών |
| Συνολική Λογιστική Απόδοση (TAR) | 10% – 12% ετησίως (υποθέτοντας σταθερές αποδόσεις) |

Οι παραδοχές στις οποίες βασίσαμε τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές και τις κατευθυντήριες γραμμές μας περιλαμβάνουν τα εξής:

- Η επίτευξη του στόχου κεφαλαιακής ανάπτυξης και GAV εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από την επιτυχή εντοπισμό και ολοκλήρωση εξαγορών με αποδεκτούς όρους, τη διαθεσιμότητα και το κόστος της χρηματοδότησης μέσω δανεισμού, το χρονοδιάγραμμα της αξιοποίησης των επενδύσεων, καθώς και τις μακροοικονομικές συνθήκες και τις συνθήκες της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.

- Η λειτουργική μας απόδοση θα υποστηριχθεί από συμβατικές διατάξεις αναπροσαρμογής στις συμβάσεις μίσθωσης (περίπου το 93,9% των οποίων, με βάση τα ετήσια έσοδα στις 31 Δεκεμβρίου 2025, περιλάμβανε ρήτρες αναπροσαρμογής ενοικίου συνδεδεμένες με τον ΔΤΚ, διατάξεις κλιμάκωσης ή άλλους μηχανισμούς αναπροσαρμογής), καθώς και από την αναμενόμενη αναπροσαρμογή ενοικίων κατά την ανανέωση μισθώσεων και την εκ νέου μίσθωση σε ένα περιβάλλον αγοράς με περιορισμένη προσφορά. Υποθέτουμε επίσης ότι θα αποκομίσουμε αύξηση των ενοικίων από τη μετατροπή των ακινήτων «brown-to-green» (από καφέ σε πράσινα) και την εκμίσθωση των αναπτυξιακών έργων που βρίσκονται υπό κατασκευή.

- Υποθέτουμε ότι θα διατηρήσουμε τα ποσοστά είσπραξης των ενοικίων.

- Υποθέτουμε αύξηση της εύλογης αξίας της τάξης του 3,0% έως 4,0% ετησίως μεσοπρόθεσμα. Οι υποθέσεις για την αύξηση της εύλογης αξίας ενσωματώνονται στους στόχους μας για τη Συνολική Λογιστική Απόδοση (TAR) και το Δείκτη Δανείου προς Αξία (LTV). Οι πραγματικές μεταβολές της εύλογης αξίας θα εξαρτηθούν από τις συνθήκες της αγοράς, τα επιτόκια, την απόδοση των ενοικίων, το χρονοδιάγραμμα και την επιτυχία του επενδυτικού μας προγράμματος και άλλους παράγοντες και ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από αυτές τις υποθέσεις. Βλ. *«Παράγοντες κινδύνου — Κίνδυνοι που σχετίζονται με την Επιχείρησή μας και τον Κλάδο— Ο ισολογισμός και η κατάσταση αποτελεσμάτων μας ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά από διακυμάνσεις στην εύλογη αγοραία αξία των ακινήτων μας ως αποτέλεσμα αναπροσαρμογών και απομειώσεων»*.

Έχουμε συμπεριλάβει επίσης παραδοχές σχετικά με εξωτερικούς παράγοντες που εκφεύγουν του ελέγχου μας, οι οποίοι περιλαμβάνουν τα εξής:

- Δεν θα συμβούν ουσιώδη απρόβλεπτα γεγονότα που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σημαντικούς ή μακροχρόνιους περιορισμούς στις τρέχουσες δραστηριότητές μας, όπως ανωτέρα βία (π.χ. πυρκαγιές, πλημμύρες, τυφώνες, καταιγίδες, σεισμοί ή τρομοκρατικές επιθέσεις), απεργίες, παγκόσμια πανδημία ή πόλεμος.

- Δεν θα υπάρξουν ουσιώδεις αρνητικές εξελίξεις στις μακροοικονομικές συνθήκες και στο χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και την ΕΕ.

- Δεν θα προκύψουν σημαντικές, απρόβλεπτες αλλαγές στο νομικό και κανονιστικό περιβάλλον που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων μας ή τις κεφαλαιακές μας απαιτήσεις ή τις απαιτήσεις ρευστότητας.

**Η ιστορία μας**

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1999 ως εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητα ειδικού σκοπού με την επωνυμία «Antium Tourism and Holdings Company». Το 2003, αυξήσαμε το μετοχικό μας κεφάλαιο για να αποπληρώσουμε τις εκκρεμείς δανειακές μας υποχρεώσεις, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του πρώην Νόμου 2778/1999 περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Η Τράπεζα Πειραιώς συμμετείχε στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και έτσι έγινε ο κύριος μέτοχός μας. Την ίδια χρονιά, η εταιρική μας επωνυμία άλλαξε σε «Πειραιώς Επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητα» και λάβαμε άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με την Απόφαση 5/266/14.03.2003 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθιστώντας μας έτσι την πρώτη Α.Ε.Ε.Α.Π. που έλαβε άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς βάσει του πρώην Νόμου 2778/1999 περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Το 2005, οι μετοχές μας εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στο Euronext Athens, και γίναμε η πρώτη Α.Ε.Ε.Α.Π. που εισήχθη στο Euronext Athens.

Τον Ιούνιο του 2008, η PASAL Ανώνυμη Εταιρεία Αναπτύξεως Ακινήτων απέκτησε μετοχικό μερίδιο 37,1% στην Εταιρεία. Κατά τη διάρκεια του ίδιου έτους, η Τράπεζα Πειραιώς πώλησε μετοχικό μερίδιο 5,00% στην Dimand S.A. Ως αποτέλεσμα αυτών των συναλλαγών, η συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς στο μετοχικό μας κεφάλαιο μειώθηκε στο 33,80%. Το 2009, η εταιρική μας επωνυμία άλλαξε σε «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Το 2015, η Τράπεζα Πειραιώς ανέκτησε τον έλεγχο της Εταιρείας μέσω ανταλλαγής χρέους με μετοχές. Μετά την υποβολή υποχρεωτικής δημόσιας προσφοράς από την Τράπεζα Πειραιώς για την απόκτηση όλων των μετοχών της Εταιρείας που δεν κατείχε ήδη, η συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς στο μετοχικό μας κεφάλαιο αυξήθηκε σε 91,74%. Η Εταιρεία απέκτησε άδεια Διαχειριστή Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΔΟΕΕ) σύμφωνα με την Απόφαση 10/740/26.11.2015 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Τον Ιούνιο του 2016, η Wert Red S.à r.l., ένα επενδυτικό όχημα της Värde Partners, απέκτησε το 33,8% του μετοχικού μας κεφαλαίου από την Τράπεζα Πειραιώς και, μετά την ολοκλήρωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους 20,2 εκατ. ευρώ τον Ιανουάριο του 2017, κατέστη ο μεγαλύτερος μέτοχός μας, κατέχοντας μετοχές που αντιπροσωπεύουν περίπου το 56% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Από το 2018, η Trastor ξεκίνησε το σχέδιο ανάπτυξής της με 12 νέες εξαγορές.

Τον Δεκέμβριο του 2019, η WRED LLC (εταιρεία συνδεδεμένη με την Värde Partners) απέκτησε άμεσα 61.760.434 μετοχές που αντιπροσωπεύουν το 56,57% του μετοχικού μας κεφαλαίου, μαζί με τα αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, τα οποία προηγουμένως κατείχε η Wert Red S.à r.l. Στις 28 Φεβρουαρίου 2022, η Τράπεζα Πειραιώς ολοκλήρωσε την εξαγορά του 52,0% των μετοχών μας από την WRED LLC και ανέλαβε τον έλεγχο της Εταιρείας, αυξάνοντας τη συμμετοχή της στο μετοχικό κεφάλαιο στο 98,3%.

Μεταξύ 2019 και 2024, ολοκληρώσαμε μια σειρά αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου για τη χρηματοδότηση της ανάπτυξής μας και την επέκταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας. Τον Αύγουστο του 2019, συγκεντρώσαμε 22,8 εκατομμύρια ευρώ μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε με εισφορά μετρητών, με δικαίωμα προτίμησης που παραχωρήθηκε στους υφιστάμενους μετόχους, και επεκτείναμε το χαρτοφυλάκιό μας με 17 νέες αποκτήσεις. Τον Ιούλιο του 2020, συγκεντρώσαμε 37,2 εκατομμύρια ευρώ μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η οποία πραγματοποιήθηκε εν μέρει με εισφορά μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαίτησης, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων.

Στις 3 Μαρτίου 2023, η Εταιρεία θέσπισε πρόγραμμα δανείου υποχρεωτικά μετατρέψιμων ομολόγων ύψους έως 55 εκατομμυρίων ευρώ, μέσω της έκδοσης έως 55.000.000 υποχρεωτικά μετατρέψιμων ομολόγων ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ. Στις 26 Μαρτίου 2024, τα ομόλογα μετατράπηκαν σε Κοινές Μετοχές, με αποτέλεσμα την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά 19.746.050 ευρώ, μέσω της έκδοσης 39.492.100 Κοινών Μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ η καθεμία.

Το 2024, η Εταιρεία συγκέντρωσε με επιτυχία 75,0 εκατ. ευρώ στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά μετρητών, η οποία καλύφθηκε πλήρως μέσω της άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης και προαγοράς υπέρ των υφιστάμενων μετόχων, και απέκτησε 9 περιουσιακά στοιχεία.

Στις 28 Μαρτίου 2025, η Εταιρεία πρότεινε να πραγματοποιήσει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά σε μετρητά ύψους έως 120.000.000 ευρώ και την έκδοση έως 240.000.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής

αξίας 0,50 ευρώ η καθεμία, με αποκλεισμό των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης και σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου 4548/2018, μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα κατά την έννοια του άρθρου 2(δ) του Prospectus Regulation. Στη συνέχεια, η Εταιρεία προχώρησε, αφενός, στον διορισμό δύο διαμορφωτών αγοράς και, αφετέρου, ξεκίνησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με αποκλεισμό των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων. Στις 20 Μαρτίου 2026, η Τακτική Γενική Συνέλευση ενέκρινε την ανάκληση της απόφασης της 28ης Μαρτίου 2025.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 20 Μαρτίου 2026 εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας να αποφασίσει σχετικά με την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου. Η Τακτική Γενική Συνέλευση αποφάσισε περαιτέρω ότι, ως προϋπόθεση για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σε περίπτωση που δεν επιτευχθεί η απαιτούμενη ελεύθερη διακίνηση, η οποία ανέρχεται σε τουλάχιστον δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του συνόλου των κοινών μετοχών της Εταιρείας, με βάση τη συνολική κεφαλαιοποίησή της, σύμφωνα με τον Νόμο 3371/2005 (άρθρο 4 παρ. 4) και του άρθρου 3.1.4.4 του Κανονισμού του Euronext Athens, τότε η Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θα ακυρωθεί στο σύνολό της. Στη συνέχεια, στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου που πραγματοποιήθηκαν στις 4 Μαΐου 2026 και στις 8 Μαΐου 2026, το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε, μεταξύ άλλων, την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου.

Το 2025, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας έφτασε τα 823 εκατομμύρια ευρώ Ακαθάριστης Αγοραίας Αξίας Ενεργητικού (GAV), αφού απέκτησε τη μεγαλύτερη και πιο σύγχρονη εγκατάσταση logistics στην Ελλάδα.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας (και χωρίς να έχει τεθεί σε ισχύ η Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου), το εκδοθέν μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 122.368.749 ευρώ, διαιρούμενο σε 244.737.498 πλήρως καταβεβλημένες μετοχές ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ η καθεμία. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει πληροφορίες σχετικά με κάθε πρόσωπο που ελέγχει, άμεσα ή έμμεσα, τουλάχιστον το 5% του συνόλου των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου της Εταιρείας:

| **Όνομα** | **Κοινές Μετοχές** [(2)] | **% των Κοινών Μετοχών** [(2)] |
|---|---|---|
| Τράπεζα Πειραιώς[(1)] ..... | 241.266.124 | 98,6% |
| Άλλοι μέτοχοι (<5%)..... | 3.471.374 | 1,4% |
| **Σύνολο**..... | **244.737.498** | **100,00**% |

(1) Η Τράπεζα Πειραιώς κατέχει άμεσα 241.266.124 μετοχές της Εταιρείας. Επιπλέον, στο πλαίσιο ορισμένων ενεχύρων μετοχών που έχουν συσταθεί υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς ως πιστωτή, η Τράπεζα Πειραιώς κατέχει 4.600 ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς και 2.041 ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου υπέρ των οφειλετών της Τράπεζας Πειραιώς, σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις ενεχύρου.

(2) Πληροφορίες κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας.

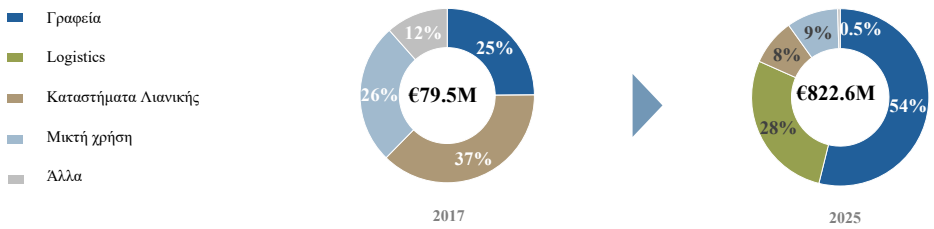
Ως αποτέλεσμα των προαναφερθεισών αυξήσεων κεφαλαίου και της επιτυχούς υλοποίησης της στρατηγικής ανάπτυξής μας, από το 2017 έχουμε διανύσει μια σημαντική περίοδο επέκτασης, ολοκληρώνοντας 61 εξαγορές περιουσιακών στοιχείων και 13 εξαγορές εταιρειών μέσω καθαρής συνολικής δαπάνης κεφαλαίων ύψους 609,3 εκατ. ευρώ, αυξάνοντας έτσι σημαντικά το επενδυτικό μας χαρτοφυλάκιο και την κερδοφορία μας. Ειδικότερα, ο συνολικός αριθμός των ακινήτων μας αυξήθηκε από 58 στις 31 Δεκεμβρίου 2019 σε 65 στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ενώ η GAV μας αυξήθηκε περίπου 13,7 φορές, από 79,5 εκατομμύρια ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2017 σε 822,6 εκατομμύρια ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Παραμένουμε προσηλωμένοι στην επέκταση και την περαιτέρω διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου μας μέσω στοχευμένων εξαγορών στο πλαίσιο της στρατηγικής ανάπτυξής μας. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, έχουμε συνάψει δεσμευτικές συμφωνίες σχετικά με την εξαγορά 3 επιπλέον ακινήτων, με συνολικό τίμημα εξαγοράς περίπου 38,7 εκατομμύρια ευρώ. Βλ. *«Επιχειρηματική Δραστηριότητα — Το Επιχειρηματικό μας Μοντέλο— Επενδύσεις Προτεραιότητας και Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο*."

**Σύνοψη χαρτοφυλακίου**

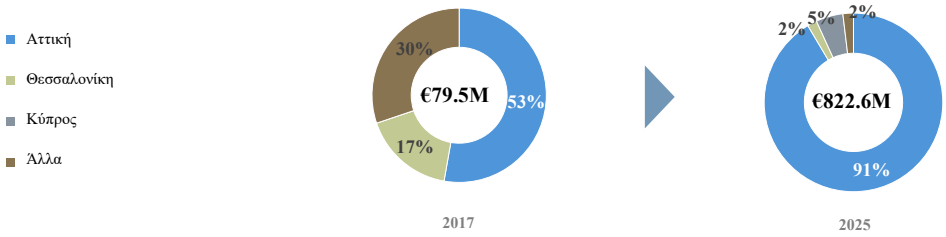
Διαθέτουμε ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων που είναι ποικίλο, αλλά με έμφαση στα κτίρια γραφείων και τις εγκαταστάσεις logistics. Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων μας από το 2017 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025 συνοψίζεται από την GAV ως εξής:

GAV ανά Τύπο Περιουσιακού Στοιχείου




(1) Τα λοιπά ακίνητα περιλαμβάνουν έναν χώρο στάθμευσης, ένα βενζινάδικο και δύο οικόπεδα

GAV ανά Γεωγραφική Κατανομή




***Κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων***

*Κτίρια γραφείων*

Διαθέτουμε σύγχρονα, πολυώροφα και αυτοτελή κτίρια γραφείων που βρίσκονται σε βασικούς αστικούς άξονες στο κέντρο και το βόρειο τμήμα της Αθήνας, συμπεριλαμβανομένης της Κεντρικής Επιχειρηματικής Περιοχής, του Κολωνακίου και του Μαρουσίου. Το χαρτοφυλάκιό μας αποτελείται από 26 ακίνητα και περιλαμβάνει κτίρια-ορόσημα όπως το Arcania Business Center, Αμαρούσιου-Χαλανδρίου18-20, Μαρούσι, (ii) Μιχαλακοπούλου 80, Αθήνα, και (iii) Σωρού 18-20 και Αμαρούσιου-Χαλανδρίου, Μαρούσι. Οι ενοικιαστές των γραφείων μας προέρχονται από διάφορους κλάδους και περιλαμβάνουν εταιρείες υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας (blue-chip) και φορείς του δημόσιου τομέα στους τομείς των χρηματοοικονομικών, της τεχνολογίας, της ενέργειας και της κυβέρνησης, όπως η Viva Wallet, η ΔΕΗ, η Ελληνική Τράπεζα Ανάπτυξης, η Bristol Myers Squibb, η Huawei, η ENAON (δίκτυα ενέργειας), ο Οργανισμός της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την Κυβερνοασφάλεια (ENISA) και το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο γραφείων μας είχε αξία GAV 443,2 εκατομμυρίων ευρώ και κάλυπτε συνολική επιφάνεια 171.611 τετραγωνικών μέτρων. Επιπλέον, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο γραφείων μας είχε ποσοστό πληρότητας περίπου 95,5% (εξαιρουμένων των ακινήτων υπό ανακαίνιση) και Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT) 4,8 ετών.

Επιλεγμένα παραδείγματα των κτιρίων γραφείων μας περιλαμβάνουν τα εξής:

**Arcania Business Center, οδός Αμαρούσιου Χαλανδρίου 18-20, Μαρούσι, Αττική**

Το ακίνητο αυτό είναι ένα ανεξάρτητο βιοκλιματικό κτίριο γραφείων με ισόγειο, ημιώροφο, τρεις ορόφους πάνω από το ισόγειο, ταράτσα και υπόγειους χώρους στάθμευσης. Έχει Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου (GBA) 19.743,79 τ.μ. και έχει κατασκευαστεί σε οικόπεδο 5.981,13 τ.μ. Το κτίριο είναι πιστοποιημένο με τα πρότυπα βιωσιμότητας BREEAM «in use». Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο στην Ανώνυμη Εταιρεία Viva Wallet για την ανάπτυξη λογισμικού.

| | |
|---|---|
| **Έτος κατασκευής** | 2001 |
| **Έτος απόκτησης** | 2024 |
| **Εύλογη αξία[(1)]** | 35.864.000€ |
| **Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου** | 19.743,79 τ.μ. |
| **Ανάλυση Μικτής Επιφάνειας Κτιρίου κατά χρήση** | 100% Γραφεία |
| **Ποσοστό πληρότητας** | 100% |
| **WAULT** | 8,9 |
| **Μικτή απόδοση** | 6,3% |

(1) Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης που εκπόνησε η Αξίες Α.Ε. (μέλος του δικτύου θυγατρικών της CBRE), με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025.

**Οδός Μιχαλακοπούλου 80, Αθήνα, Αττική**

Το ακίνητο αποτελείται από ένα ανεξάρτητο κτίριο γραφείων με ισόγειο και έξι ορόφους, καθώς και τρεις βοηθητικούς υπόγειους ορόφους. Η συνολική κτισμένη επιφάνεια του κτιρίου είναι 9.694,44 τ.μ. και έχει κατασκευαστεί σε οικόπεδο εμβαδού 2.004,68 τ.μ. Ορισμένες Οριζόντιες Ιδιοκτησίες του κτιρίου έχουν εκμισθωθεί και υπομισθωθεί περαιτέρω σε πολλαπλούς μισθωτές και υπομισθωτές.

| | |
|---|---|
| **Έτος κατασκευής (Μεγάλη Ανακαίνιση)** | 1969 (2020) |
| **Έτος απόκτησης** | 2023 |
| **Εύλογη αξία[(1)]** | 35.671.000€ |
| **Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου** | 9.694,44 τ.μ. |
| **Ανάλυση Μικτής Επιφάνειας Κτιρίου κατά χρήση** | 100% Γραφεία |
| **Ποσοστό πληρότητας** | 100% |
| **WAULT** | 2,4 |
| **Μικτή απόδοση** | 6,8% |

(1) Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης που εκπόνησε η Αξίες Α.Ε. (μέλος του δικτύου θυγατρικών της CBRE), με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025.

**Οδός Σωρού 18-20 & Αμαρούσιου Χαλανδρίου, Μαρούσι, Αττική**

Το ακίνητο αποτελείται από δύο κτίρια γραφείων με ισόγειο και δύο ορόφους πάνω από το ισόγειο, καθώς και υπόγειους χώρους στάθμευσης. Το ακίνητο έχει συνολική κτισμένη επιφάνεια 14.668,94 τ.μ. και έχει κατασκευαστεί σε οικόπεδο έκτασης 6.506,91 τ.μ. Το ακίνητο είναι βιοκλιματικό και έχει πιστοποιηθεί με BREEAM «Very Good». Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο σε τρεις ενοικιαστές και ένας από αυτούς έχει υπομισθώσει μέρος της μίσθωσής του σε συνδεδεμένες εταιρείες.

| | |
|---|---|
| **Έτος κατασκευής** | 2002 |
| **Έτος απόκτησης** | 2022 |
| **Εύλογη αξία[(1)]** | 34.950.000€ |
| **Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου** | 14.668,94 τ.μ. |
| **Ανάλυση Μικτής Επιφάνειας Κτιρίου κατά χρήση** | 100% Γραφεία |
| **Ποσοστό πληρότητας** | 100% |
| **WAULT** | 3,7 |
| **Μικτή απόδοση** | 6,2% |

(1) Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης που εκπόνησε η Αξίες Α.Ε. (μέλος του δικτύου θυγατρικών της CBRE), με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025.

*Logistics*

Διαθέτουμε ένα χαρτοφυλάκιο εγκαταστάσεων logistics στην Ελλάδα, το οποίο συγκεντρώνεται στη Δυτική Αττική, και ειδικότερα στον άξονα Ασπροπύργου-Μάνδρας-Μαγούλας, ο οποίος αποτελεί βασικό βιομηχανικό κόμβο και κόμβο logistics στην Ελλάδα. Λόγω της θέσης τους, οι εγκαταστάσεις logistics μας εξυπηρετούνται από το εθνικό οδικό δίκτυο και διαθέτουν άμεσες συνδέσεις με σημαντικούς κόμβους μεταφορών, όπως αεροδρόμια και λιμάνια.

Δίνουμε έμφαση σε νεόδμητα ακίνητα και ακίνητα με πιστοποίηση βιωσιμότητας, με περίπου το 79% των εν λόγω ακινήτων, σε όρους συνολικής εύλογης αξίας των θυγατρικών μας, μετά την αφαίρεση του χρέους, να έχουν αναπτυχθεί ή αποκτηθεί μετά το 2020, και περίπου το 59% των εν λόγω ακινήτων, με βάση την καθαρή αξία χαρτοφυλακίου (GAV), να διαθέτουν πιστοποιήσεις LEED, κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας. Η βάση των ενοικιαστών μας είναι διαφοροποιημένη σε διάφορους τομείς, συμπεριλαμβανομένων των τομέων της εφοδιαστικής τρίτων και της μεταφοράς εμπορευμάτων, των καταναλωτικών προϊόντων, των κατασκευών και του δημόσιου τομέα, και περιλαμβάνει ενοικιαστές όπως οι M&M Militzer & Münch, Goldair Cargo, BSH Home Appliances, Σκλαβενίτης, Westnet και BMW Hellas. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο logistics μας είχε GAV 228,6 εκατομμυρίων ευρώ και κάλυπτε Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου (GBA) 242.020 τετραγωνικών μέτρων. Επιπλέον, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο logistics μας είχε ποσοστό πληρότητας 100,0% και WAULT 8,1 ετών.

Επιλεγμένα παραδείγματα των εγκαταστάσεων logistics μας περιλαμβάνουν τα εξής:

**Βαρυμάτσι - Άνω Φούσα, Ασπρόπυργος, Αττική**

Δίπλα στον κύριο κόμβο logistics της Ελλάδας, το ακίνητο αποτελεί τη μεγαλύτερη ενιαία εγκατάσταση logistics στην Ελλάδα, με Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου (GBA) 76.468,44 τ.μ. και χτισμένο σε οικόπεδο 185.109,64 τ.μ. Το οικόπεδο βρίσκεται δίπλα στο έργο αναδιαμόρφωσης του Θριασίου Πεδίου και στην Αττική Οδό. Είναι μισθωμένο στη Σκλαβενίτης Α.Ε., τη μεγαλύτερη αλυσίδα σούπερ μάρκετ στην Ελλάδα.

| | |
|---|---|
| **Έτος κατασκευής** | 2023 |
| **Έτος απόκτησης** | 2025 |
| **Εύλογη αξία[(1)]** | 84.202.605 |
| **Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου** | 76.468,44 τ.μ. |
| **Ανάλυση Μικτής Επιφάνειας Κτιρίου κατά χρήση** | 100% Logistics |
| **Ποσοστό πληρότητας** | 100% |
| **WAULT** | 14,3 |
| **Μικτή απόδοση** | 6,4% |

_____

(1) Σύμφωνα με την αξία του ενεργητικού την ημέρα της συναλλαγής.

**Ρύκια, Ασπρόπυργος, Αττική**

Το ακίνητο αποτελείται από δύο ξεχωριστά κτίρια αποθηκών ισογείου με ορόφους γραφείων, συνολικής κτιστικής επιφάνειας 22.350,88 τ.μ., χτισμένα σε οικόπεδο 44.991,30 τ.μ. Πρόκειται για το πρώτο ακίνητο logistics στην Ελλάδα με πιστοποίηση LEED, το οποίο αποκτήθηκε μέσω σύμβασης προαγοράς, μειώνοντας τον κίνδυνο ανάπτυξης και εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα μειωμένη τιμή εισόδου και ελκυστικό τρέχον μίσθωμα. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο.

| | |
|---|---|
| **Έτος κατασκευής** | 2021 |
| **Έτος απόκτησης** | 2023 |
| **Εύλογη αξία[(1)]** | 21.961.000€ |
| **Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου** | 22.350,88 τ.μ. |
| **Ανάλυση Μικτής Επιφάνειας Κτιρίου κατά χρήση** | 100% Logistics |
| **Ποσοστό πληρότητας** | 100% |
| **WAULT** | 4,9 |
| **Μικτή απόδοση** | 6,2% |

_____

(1) Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης που εκπόνησε η ΔΑΝΟΣ, Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. (μέλος της συμμαχίας της BNP Paribas Real Estate), με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025.

**Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Αττική**

Το ακίνητο είναι μια βιοκλιματική εγκατάσταση logistics, η οποία έχει λάβει πιστοποίηση LEED «Gold» και αποτελείται από χώρους logistics που εκτείνονται σε τρεις ορόφους, καθώς και από χώρους γραφείων στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο. Το ακίνητο αυτό έχει συνολική δαπέζια επιφάνεια 8.704,80 τ.μ., είναι χτισμένο σε οικόπεδο 21.046,40 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο στην ΛΟΥΚΑΣ Α.Ε.

| | |
|---|---|
| **Έτος κατασκευής** | 2023 |
| **Έτος απόκτησης** | 2022 |
| **Εύλογη αξία[(1)]** | 8.648.000€ |
| **Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου** | 8.704,80 τ.μ. |
| **Ανάλυση Μικτής Επιφάνειας Κτιρίου κατά χρήση** | 100% Logistics |
| **Ποσοστό πληρότητας** | 100% |
| **WAULT** | 4,5 |
| **Μικτή απόδοση** | 6,7% |

_____

(1) Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης που εκπόνησε η ΔΑΝΟΣ, Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. (μέλος του δικτύου συνεργατών της BNP Paribas Real Estate), με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025.

*Μικτής χρήσης*

Το χαρτοφυλάκιο μικτής χρήσης της εταιρείας μας περιλαμβάνει ακίνητα που συνδυάζουν χρήσεις γραφείων με χρήσεις λιανικής πώλησης, ενώ ένα ακίνητο μικτής χρήσης συνδυάζει επίσης διαμερίσματα κατοικιών. Το χαρτοφυλάκιο μικτής χρήσης της εταιρείας μας συγκεντρώνεται γεωγραφικά στην Αττική, συμπεριλαμβανομένων ακινήτων στο Μαρούσι, την Κηφισιά, την Αγία Παρασκευή και τη Γλυφάδα, με επιλεκτική έκθεση στη Θεσσαλονίκη, το Ηράκλειο (Κρήτη), την Πάτρα και την Κύπρο. Ο εμβληματικός πύργος LABS στη Λευκωσία της Κύπρου, ένα πολυώροφο κτίριο, αποτελεί αξιοσημείωτη προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο μικτής χρήσης μας, με ορόφους γραφείων, ορόφους κατοικιών και χώρο στάθμευσης που εκτείνονται σε Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου περίπου 11.378 τετραγωνικών μέτρων. Οι ενοικιαστές του χαρτοφυλακίου μικτής χρήσης μας δραστηριοποιούνται σε διάφορους τομείς, όπως η ενέργεια, οι επαγγελματικές υπηρεσίες, ο τραπεζικός τομέας, οι ναυτιλιακές/θαλάσσιες υπηρεσίες και η τεχνολογία, και περιλαμβάνουν εταιρείες όπως η NRG Supply & Trading, η Ernst & Young, η Τράπεζα Πειραιώς και η Karenta. Στη Λευκωσία, οι εμπορικοί όροφοι του LABS Tower έχουν μισθωθεί στην Whitestreet Investments Ltd, η οποία διαχειρίζεται και υπενοικιάζει χώρους, ενώ οι οικιστικοί όροφοι έχουν μισθωθεί στην Greatvision Trading Ltd, σε κάθε περίπτωση έως τις 30 Απριλίου 2030. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο μικτής χρήσης μας είχε GAV 77,4 εκατομμυρίων ευρώ και κάλυπτε GBA 31.105 τετραγωνικών μέτρων. Επιπλέον, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο μικτής χρήσης μας είχε ποσοστό πληρότητας περίπου 96,9% και WAULT 3,7 ετών.

Συγκεκριμένα, ο Πύργος LABS στην Κύπρο είναι ένα πολυώροφο κτίριο μικτής χρήσης που βρίσκεται στο κέντρο της Λευκωσίας. Αποτελείται από τρία υπόγεια, έναν ημιώροφο και 22 ορόφους πάνω από το ισόγειο, με Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου (GBA) 11.377,56 τ.μ. Έχει κατασκευαστεί σε οικόπεδο έκτασης 1.440 τ.μ. Έχει καθαρή αξία ακινήτου (GAV) 40,3 εκατ. ευρώ (4,9% του συνολικού χαρτοφυλακίου), ετήσιο εισόδημα 2,4 εκατ. ευρώ (4,9% του συνολικού χαρτοφυλακίου) και απόδοση επί του κόστους (Yield-on-Cost) 6,3%. Οι χώροι εκμισθώνονται ως εξής:

- Οι χώροι γραφείων από το ισόγειο έως τον 14ο όροφο και από τον 21ο έως τον 22ο όροφο, μαζί με τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης, έχουν εκμισθωθεί στην Whitestreet Investments Limited, βάσει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 1η Νοεμβρίου 2024 και λήξης την 30ή Απριλίου 2030.

- Οι κατοικίες από τον 15ο έως τον 20ο όροφο εκμισθώνονται στην Greatvision Trading Limited, βάσει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 1η Νοεμβρίου 2024 και λήξης την 30ή Απριλίου 2030.

| | |
|---|---|
| **Έτος κατασκευής** | 2023 |
| **Έτος απόκτησης** | 2024 |
| **Εύλογη αξία[(1)]** | 40.340.000€ |
| **Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου** | 11.377,56 τ.μ. |
| **Ανάλυση Μικτής Επιφάνειας Κτιρίου κατά χρήση** | 74% Χώροι γραφείων και κοινόχρηστων εγκαταστάσεων, 26% Χώροι κατοικιών, 11 πολυτελή διαμερίσματα |
| **Ποσοστό πληρότητας** | 100% (εξαιρουμένων των κοινόχρηστων ορόφων και των χώρων που δεν προορίζονται προς ενοικίαση) |
| **WAULT** | 4,2 |
| **Μικτή απόδοση** | 6,1% |

_____

(1) Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης που εκπόνησε η ΔΑΝΟΣ, Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. (μέλος του δικτύου συνεργατών της BNP Paribas Real Estate), με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025.

*Καταστήματα λιανικής*

Το χαρτοφυλάκιο καταστημάτων λιανικής πώλησης περιλαμβάνει καταστήματα σε κεντρικές οδούς καθώς και καταστήματα λιανικής και αγορών μεγαλύτερου μεγέθους, τα οποία βρίσκονται στην Αθήνα (Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή/Χαλάνδρι), τη Θεσσαλονίκη και την Κομοτήνη. Σημαντικά παραδείγματα περιλαμβάνουν δύο μπουτίκ στην οδό Βουκουρεστίου, στο κέντρο της Αθήνας, ένα ακίνητο σούπερ μάρκετ στο Χαλάνδρι (Αττική), το οποίο έχει εκμισθωθεί εξ ολοκλήρου στην αλυσίδα σούπερ μάρκετ Άλφα Βήτα Βασιλόπουλος έως το 2053, και το Kosmopolis Center στην Κομοτήνη, το οποίο έχει εκμισθωθεί σε μια σειρά ενοικιαστών από τον κλάδο της μόδας και της λιανικής πώλησης προϊόντων καθημερινής χρήσης. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο λιανικής μας είχε GAV 69,6 εκατ. ευρώ, κάλυπτε Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου (GBA) 28.605 τ.μ., είχε ποσοστό πληρότητας περίπου 95,1% και WAULT 9,8 έτη.

Επιλεγμένα παραδείγματα του χαρτοφυλακίου λιανικής μας περιλαμβάνουν τα εξής:

**Οδός Λεσβού 5-7 & Ανδριανού, Χαλάνδρι, Αττική**

Το ακίνητο αυτό είναι ένα ανεξάρτητο κτίριο καταστημάτων που αποτελείται από ισόγειο και δύο ορόφους πάνω από το ισόγειο, καθώς και δύο υπόγεια επίπεδα με Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου (GBA) 5.440,27 τ.μ. Έχει κατασκευαστεί σε οικόπεδο έκτασης 2.021,30 τ.μ. και λειτουργεί ως υπεραγορά τροφίμων. Το σύνολο του ακινήτου έχει εκμισθωθεί στην Άλφα Βήτα Βασιλόπουλος Μονοπρόσωπη Α.Ε. βάσει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 1η Οκτωβρίου 2023 και ημερομηνία λήξης την 30ή Σεπτεμβρίου 2053.

| | |
|---|---|
| **Έτος κατασκευής** | 2004 |
| **Έτος απόκτησης** | 2023 |
| **Εύλογη αξία(1)** | 13.498.000€ |
| **Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου** | 5.440,27 |
| **Ανάλυση Μικτής Επιφάνειας Κτιρίου κατά χρήση** | 100% Λιανική |
| **Ποσοστό πληρότητας** | 100% |
| **WAULT** | 27,7 |
| **Μικτή απόδοση** | 7,3% |

_____

(1) Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης που εκπόνησε η ΔΑΝΟΣ, Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. (μέλος του δικτύου συνεργατών της BNP Paribas Real Estate), με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025.

**Οδός Τσιμισκή 64, Θεσσαλονίκη**

Το ακίνητο είναι ένα ανεξάρτητο πολυώροφο κτίριο με δύο υπόγεια και συνολική δαπέδου 2.322,74 τ.μ., αποτελούμενο από 11 Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, χτισμένο σε οικόπεδο 302,20 τ.μ. και λειτουργεί ως πολυκατάστημα. Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου με ημερομηνία έναρξης την 8η Ιανουαρίου 2019 και ημερομηνία λήξης την 7η Ιανουαρίου 2039.

| | |
|---|---|
| **Έτος κατασκευής** | 1998 |
| **Έτος απόκτησης** | 2017 |
| **Εύλογη αξία(1)** | 10.036.000 € |
| **Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου** | 2.322,74 |
| **Ανάλυση Μικτής Επιφάνειας Κτιρίου κατά χρήση** | 100% Λιανική |
| **Ποσοστό πληρότητας** | 100% |
| **WAULT** | 12,9 |
| **Μικτή απόδοση** | 6,2% |

_____

(1) Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης που εκπόνησε η Αξίες Α.Ε. (μέλος του δικτύου θυγατρικών της CBRE), με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025.

**Οδός Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Αττική**

Το ακίνητο είναι ένα γωνιακό κατάστημα ενός κτιρίου, με εμβαδόν 138,00 τ.μ., που αποτελείται από δύο Οριζόντιες Ιδιοκτησίες με τις βοηθητικές αποθήκες τους, και βρίσκεται σε έναν από τους πιο ακριβούς πεζόδρομους της Αθήνας, όπου συγκεντρώνονται γνωστές διεθνείς εταιρείες ενδυμάτων, υποδημάτων και κοσμημάτων. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο στην ΙΜΑΜΟΓΛΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΙΜΑΝΟΓΛΟΥ) βάσει μισθωτικής σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 1η Οκτωβρίου 2020 και ημερομηνία λήξης την 29η Ιανουαρίου 2031.

| | |
|---|---|
| **Έτος κατασκευής** | 1940 |
| **Έτος απόκτησης** | 2018 |
| **Εύλογη αξία[(1)]** | 4.776.000€ |
| **Μικτή Επιφάνεια Κτιρίου** | 138,00 |
| **Ανάλυση Μικτής Επιφάνειας Κτιρίου κατά χρήση** | 100% Λιανική |
| **Ποσοστό πληρότητας** | 100% |
| **WAULT** | 5,0 έτη |
| **Μικτή απόδοση** | 5,4% |

_____

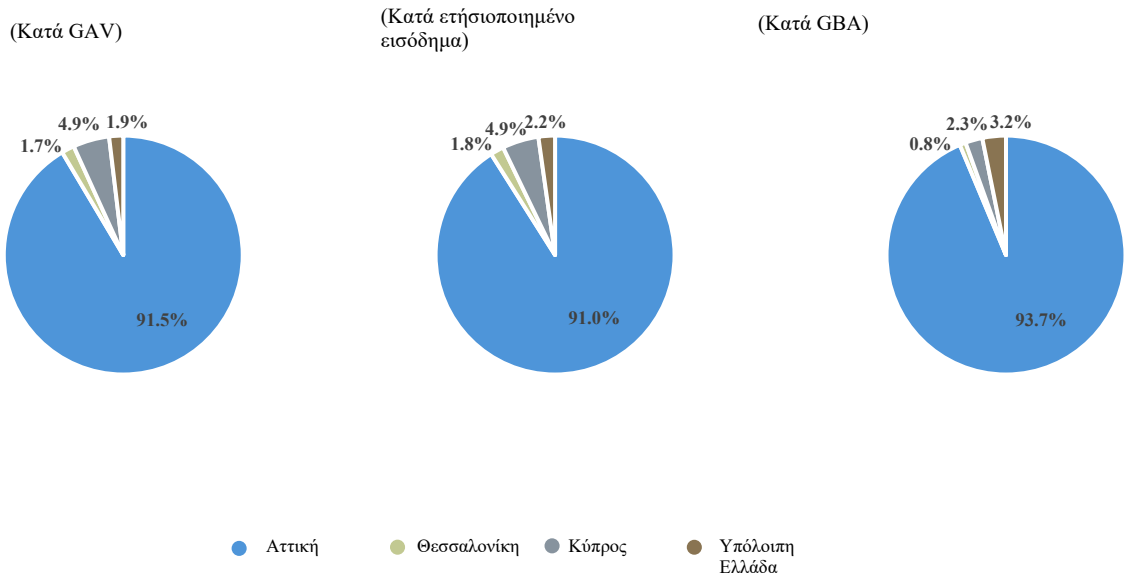
(1) Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης που εκπόνησε η Αξίες Α.Ε. (μέλος του δικτύου θυγατρικών της CBRE), με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025.

*Άλλα*

Το χαρτοφυλάκιο «Άλλα» αποτελείται από τέσσερα ακίνητα που δεν μπορούν να ταξινομηθούν σε καμία από τις παραπάνω κατηγορίες. Πρόκειται για μικρά ακίνητα που αποκτήθηκαν πριν από το 2003. Πιο συγκεκριμένα, περιλαμβάνουν έναν χώρο στάθμευσης στο Μαρούσι, ένα βενζινάδικο στο Βόλο και δύο μικρά οικόπεδα στην ύπαιθρο. Η GAV ανέρχεται σε 3,8 εκατομμύρια ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ενώ το χαρτοφυλάκιο «Άλλα» είχε ποσοστό πληρότητας 100,0% και μέσο χρόνο μίσθωσης (WAULT) 1,4 έτη.

***Γεωγραφική Κατανομή του χαρτοφυλακίου μας***

Διαθέτουμε κυρίως ακίνητα που βρίσκονται σε αστικά κέντρα της Αθήνας και σε κόμβους διανομής στην περιοχή της Δυτικής Αττικής. Ως εκ τούτου, πάνω από το 91,5% του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας (με βάση την GAV) βρίσκεται στην Αθήνα και στην περιοχή της Δυτικής Αττικής. Η γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου ακινήτων μας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει ως εξής:



| Τοποθεσία | Αριθμός ακινήτων | Εκτίμηση ανεξάρτητου Εκτιμητή (31 Δεκεμβρίου 2025) | % της συνολικής αποτίμησης | GBA *(τ.μ.)* | Ποσοστό επί της συνολικής GBA | Ετησιοποιημένο εισόδημα | Ποσοστό επί του συνολικού Ετησιοποιημένου Εισοδήματος | Ποσοστό πληρότητας** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *(ποσά σε χιλιάδες €, εκτός από τη GBA και τα ποσοστά)** | | | | | | | | |
| **Αθήνα *(Κέντρο)*** | 16 | 225.091 | 27,4% | 67,3 | 13,7% | 11.928 | 24,0% | 99,0% |
| **Αθήνα *(Περιφέρεια)*** | 26 | 298.708 | 36,3% | 151,5 | 30,8% | 18.550 | 37,3% | 94,6% |
| **Δυτική Αττική** | 14 | 228.597 | 27,8% | 242,0 | 49,2% | 14.776 | 29,7% | 100,0% |
| **Θεσσαλονίκη** | 2 | 14.267 | 1,7% | 4,0 | 0,8% | 907 | 1,8% | 100,0% |
| **Υπόλοιπη Ελλάδα** | 6 | 15.640 | 1,9% | 15,7 | 3,2% | 1.112 | 2,2% | 92,9% |
| **Κύπρος** | 1 | 40.340 | 4,9% | 11,4 | 2,3% | 2.448 | 4,9% | 100,0% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **65** | **822.643** | **100,0%** | **492,0** | **100,0%** | **49.721** | **100,0%** | **98,0%** |

** Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους στοιχείων οφείλονται σε στρογγυλοποίηση.*
***Για τον υπολογισμό του ποσοστού πληρότητας, έχουν ληφθεί υπόψη μόνο τα ακίνητα που είναι διαθέσιμα προς ενοικίαση. Τα ακίνητα που βρίσκονται υπό ανακαίνιση, τα οποία έχουν συνολική αξία GAV 46,2 εκατομμυρίων ευρώ, δεν έχουν ληφθεί υπόψη.*

*Πηγή: Εταιρικά στοιχεία, μη ελεγμένα από πιστοποιημένο ελεγκτή ή λογιστή.*

### *Κύριοι μισθωτές*

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, οι βασικοί μας μισθωτές, με βάση το Ετησιοποιημένο Εισόδημα, ήταν η Σκλαβενίτης Α.Ε. που αντιπροσώπευε το 10,8% του Ετησιοποιημένου Εισοδήματος μας (μετά την εξαγορά της εγκατάστασης logistics στο Βαρυμάτσι - Άνω Φούσα, Ασπρόπυργος, στις 31 Δεκεμβρίου 2025), η ΑΒΑΞ Α.Ε., που αντιπροσώπευε το 5,6% του Ετησιοποιημένου Εισοδήματος μας, και η Viva Wallet A.E., που αντιπροσώπευε το 4,5% του Ετησιοποιημένου Εισοδήματος μας. Συνολικά, αυτοί οι βασικοί μισθωτές αντιπροσώπευαν το 20,9% του Ετησιοποιημένου Εισοδήματος μας για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η σύμβαση μίσθωσης με την Σκλαβενίτης Α.Ε. αφορά το ακόλουθο ακίνητο:

- Logistics στο Βαρυμάτσι - Άνω Φούσα, Ασπρόπυργος, Αττική, ιδιοκτησίας της θυγατρικής Μίλητος Μ.Α.Ε., μια σύγχρονη εγκατάσταση logistics υψηλής χωρητικότητας που αποκτήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, με εύλογη αξία 84,2 εκατ. ευρώ κατά την ημερομηνία αυτή, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 10,2% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 10,8% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η οποία λήγει στις 31 Μαΐου 2040.

Οι συμβάσεις μίσθωσης με την ΑΒΑΞ Α.Ε. αφορούν τα ακόλουθα ακίνητα:

- Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 16, Μαρούσι, Αττική, κτίριο γραφείων με υπόγειο χώρο στάθμευσης, με εύλογη αξία 35,1 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 4,3% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 4,4% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, κατά την ημερομηνία και για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η οποία λήγει στις 28 Μαΐου 2032· και
- Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 29, Μαρούσι, Αττική, ένα κτίριο γραφείων με υπόγειο χώρο στάθμευσης, με εύλογη αξία 9,1 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 1,1% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) και το 1,2% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, κατά το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η οποία λήγει στις 28 Μαΐου 2032.

Η σύμβαση μίσθωσης με τον Οργανισμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την Κυβερνοασφάλεια (ENISA) και το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, ως τρίτο συμβαλλόμενο μέρος, αφορά το ακόλουθο ακίνητο:

- Εθνικής Αντιστάσεως 72, Χαλάνδρι, Αττική, κτίριο γραφείων με υπόγειο χώρο στάθμευσης, με εύλογη αξία 20,8 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 2,5% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 2,7% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, κατά τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η οποία λήγει στις 28 Φεβρουαρίου 2030.

Η σύμβαση μίσθωσης με το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης αφορά το ακόλουθο ακίνητο:

- Φραγκούδη 11 & Αλ. Πάντου, Καλλιθέα, Αττική, ένα κτίριο γραφείων με υπόγειο χώρο στάθμευσης, με εύλογη αξία 16,1 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 2,0% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 2,0% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας, κατά τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η οποία λήγει στις 23 Μαΐου 2034.

Η σύμβαση μίσθωσης με την Viva Wallet A.E. αφορά το ακόλουθο ακίνητο:

- Αμαρούσιου Χαλανδρίου 18-20, Μαρούσι, Αττική, ένα βιοκλιματικό κτίριο γραφείων με υπόγειο χώρο στάθμευσης πιστοποιημένο με BREEAM «in use», με εύλογη αξία 35,9 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, που αντιπροσωπεύει το 4,4% της Ακαθάριστης Αξίας Ενεργητικού (GAV) μας και το 4,5% των Ετησιοποιημένων Εσόδων μας για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η οποία λήγει στις 19 Δεκεμβρίου 2034.

**Το επιχειρηματικό μας μοντέλο**

***Επενδυτικοί στόχοι και στρατηγική***

Η στρατηγική μας επικεντρώνεται στη δημιουργία μιας εστιασμένης επενδυτικής πλατφόρμας που στοχεύει σε εμπορικά ακίνητα πρώτης κατηγορίας στους πιο ρευστούς και αποδοτικούς τομείς ακινήτων. Αποκτούμε ακίνητα σε κορυφαίες τοποθεσίες με ελκυστικές εκπτώσεις σε σχέση με συγκρίσιμα ακίνητα της αγοράς και ενισχύουμε την αξία τους μέσω της ενεργού διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένης της αναπροσαρμογής των μισθώσεων, των βελτιώσεων κεφαλαίου, της επανατοποθέτησης και των ενεργειακών αναβαθμίσεων. Αυτή η προσέγγιση έχει σχεδιαστεί για να προσφέρει υψηλές αποδόσεις κόστους, ενώ ταυτόχρονα αναβαθμίζει την ποιότητα και τη βιωσιμότητα των περιουσιακών στοιχείων μέσω της απόκτησης πράσινων πιστοποιήσεων. Εντοπίζουμε και αξιοποιούμε επενδυτικές ευκαιρίες που πιστεύουμε ότι θα δημιουργήσουν μακροπρόθεσμη αξία μέσω της μεγιστοποίησης της πληρότητας και της σταθερότητας των εσόδων από ενοίκια, εξασφαλίζοντας βιώσιμες ταμειακές ροές και παρέχοντας υπεραξία κεφαλαίου στους μετόχους μας. Η επενδυτική μας στρατηγική βασίζεται σε μια πολυδιάστατη ανάλυση μακροοικονομικών δεδομένων, των θεμελιωδών στοιχείων της τοπικής αγοράς ακινήτων και των προοπτικών του εκάστοτε τομέα ακινήτων. Αυτό μας επιτρέπει να εντοπίζουμε συγκεκριμένα ακίνητα ικανά να αποδώσουν χρηματοοικονομική απόδοση υψηλότερη από την αγορά.

Σύμφωνα με τα κριτήρια αξιολόγησης επενδύσεων που εφαρμόζουμε, όλες οι πιθανές επενδύσεις πρέπει να πληρούν στόχο απόδοσης διψήφιου ποσοστού, τόσο σε βάση χωρίς μόχλευση όσο και με μόχλευση, υποθέτοντας πενταετή ορίζοντα διακράτησης. Σύμφωνα με την επενδυτική μας στρατηγική και την προσέγγιση διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων, στοχεύουμε σε πενταετείς αποδόσεις χωρίς μόχλευση περίπου 10,0% έως 12,0% για τις βασικές επενδύσεις και άνω του 12,0% για τις επενδύσεις που προορίζονται να εξελιχθούν σε βασικές.

Ακολουθώντας αυτή τη στρατηγική, εστιάζουμε σε κέντρα μεγάλων αστικών περιοχών όπου η ζήτηση είναι ισχυρή, εκμεταλλευόμενοι τη διαρθρωτική υποπροσφορά νέων έργων. Διαφοροποιούμαστε εστιάζοντας σε σύγχρονα γραφεία και εγκαταστάσεις logistics με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά, αξιοποιώντας την αυξημένη ζήτηση και την αύξηση των ενοικίων για σύγχρονους, λειτουργικούς χώρους εργασίας που ενισχύουν την παραγωγικότητα και προάγουν την ευημερία των εργαζομένων.

Έχουμε επίσης αναλάβει την επιλεκτική κατασκευή σύγχρονων κτιρίων γραφείων και εγκαταστάσεων logistics, παράλληλα με την επένδυση στην ενεργειακή και λειτουργική αναβάθμιση των υφιστάμενων ακινήτων μας. Στόχος μας είναι η βελτιστοποίηση του ενεργειακού προφίλ των ακινήτων μας, σύμφωνα με τα σύγχρονα πρότυπα βιωσιμότητας, μειώνοντας το λειτουργικό ενεργειακό κόστος τόσο για εμάς όσο και για τους ενοικιαστές μας.

Η μεσοπρόθεσμη επενδυτική πολιτική μας είναι να συνεχίσουμε την απόκτηση κορυφαίων αυτόνομων γραφείων και κέντρων logistics με καθαρή μίσθωση, δίνοντας έμφαση στις μακροχρόνιες μισθώσεις, την υψηλής ποιότητας κατασκευή και τις ανώτερες ενεργειακές πιστοποιήσεις. Επιπλέον, στοχεύουμε να αξιοποιήσουμε το πρόσφατο εκσυγχρονισμένο ελληνικό κανονιστικό πλαίσιο βάσει του άρθρου 46 του Νόμου 5193/2025, το οποίο μας επιτρέπει να διαχειριζόμαστε ενεργά το χαρτοφυλάκιό μας μέσω ευέλικτων νομικών οντοτήτων ειδικού σκοπού. Αυτό θα μας

επιτρέψει να μεγιστοποιήσουμε τα πιθανά έσοδα από τα επενδυτικά ακίνητά μας, διατηρώντας παράλληλα ισχυρούς μηχανισμούς εποπτείας και διαφάνειας.

Η επενδυτική μας στρατηγική ενδέχεται να προσαρμοστεί στο πλαίσιο του επιχειρηματικού σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις στις χρηματοπιστωτικές αγορές και στην αγορά ακινήτων, καθώς και τις διατάξεις του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., κατά περίπτωση, ο οποίος καθορίζει τους τύπους των επιτρεπόμενων επενδύσεων.

Η Επενδυτική Επιτροπή μας, η οποία αποτελείται από πέντε μέλη με σημαντική επαγγελματική εμπειρία, είναι υπεύθυνη για την εφαρμογή της επενδυτικής μας στρατηγικής.

***Η προσέγγιση «Manage-to-Core»***

Ακολουθούμε μια προσέγγιση «manage-to-core», η οποία επικεντρώνεται σε στοχευμένες κεφαλαιουχικές δαπάνες με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας των κτιρίων, την ενίσχυση της βιωσιμότητας και της ενεργειακής απόδοσης, καθώς και την απόκτηση πιστοποιήσεων πράσινης ενέργειας. Εστιάζουμε στην απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που δεν είναι ακόμη πλήρως βασικά — συνήθως παλαιότερα, υπομισθωμένα ή ενεργειακά αναποτελεσματικά κτίρια που αποκτώνται με ελκυστικές αρχικές αποδόσεις. Τα περιουσιακά αυτά στοιχεία βρίσκονται σε περιοχές με ισχυρή βασική δομή, αλλά απαιτούν κεφαλαιουχικές δαπάνες και ενεργή διαχείριση για να αξιοποιήσουν πλήρως το δυναμικό τους και να μετατραπούν σε ακίνητα τύπου «core», επιτυγχάνοντας υψηλότερα ενοίκια και ισχυρότερα ποσοστά πληρότητας, ενώ παράλληλα επωφελούνται από την αύξηση της αποτίμησης τους.

Στο πλαίσιο αυτών των στρατηγικών, αναλαμβάνουμε στοχευμένα έργα ανάπτυξης, αναδιαμόρφωσης και ανακαίνισης στα ακίνητά μας, με σκοπό την αναβάθμισή τους ώστε να πληρούν τα πρότυπα και τις πιστοποιήσεις πράσινης δόμησης (π.χ. LEED/BREEAM) και να γίνουν πιο ενεργειακά αποδοτικά. Επιπλέον, πραγματοποιούμε συνεχή συντήρηση για τη διατήρηση και την ενίσχυση της αξίας και της ικανότητας δημιουργίας εσόδων των ακινήτων μας. Επιπλέον, πραγματοποιούμε συναλλαγές προαγοράς, βάσει των οποίων δεσμευόμαστε εκ των προτέρων να αποκτήσουμε ένα ακίνητο που πρόκειται να αναπτυχθεί ή να ολοκληρωθεί στο μέλλον, συνήθως στο πλαίσιο συμβατικών όρων που συμφωνούνται σε πρώιμο στάδιο. Ο κατασκευαστής είναι υπεύθυνος για την κατασκευή του ακινήτου σύμφωνα με προκαθορισμένες προδιαγραφές (συμπεριλαμβανομένων της ποιότητας, της βιωσιμότητας και του χρονοδιαγράμματος), ενώ εμείς αποκτούμε το ακίνητο μετά την ολοκλήρωσή του — ή το χρηματοδοτούμε σταδιακά ανάλογα με τα ορόσημα — μόλις πληρωθούν οι συμφωνηθέντες όροι. Σημαντικά παραδείγματα περιλαμβάνουν τα ακίνητα περιουσιακά μας στοιχεία στην Αμαρούσιου Χαλανδρίου & Αττικής Οδού, στο Μαρούσι της Αττικής (ένα έργο ανάπτυξης γραφείων) και την αποθήκη που αποκτήσαμε πρόσφατα στο Βαρυμάτσι - Άνω Φούσα, στον Ασπρόπυργο, μέσω μιας σύμβασης προαγοράς.

Αυτό μας επιτρέπει να αξιοποιήσουμε την αυξανόμενη ζήτηση στην Ελλάδα για τους περιορισμένους χώρους που πληρούν τα κριτήρια πράσινης ανάπτυξης και βιωσιμότητας, καθώς οι επιχειρήσεις συνεχίζουν να μεταφέρονται σε νεότερα και πιο ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα. Αναμένουμε ότι αυτό θα αποτελέσει βασικό παράγοντα αύξησης των ενοικίων, της πληρότητας και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων στον τομέα των γραφείων και της εφοδιαστικής μεσοπρόθεσμα.

Στις 31 Ιανουαρίου 2026, επτά από τα ακίνητά μας, με συνολική αξία GAV περίπου 232,6 εκατομμυρίων ευρώ, κατείχαν «πράσινες» πιστοποιήσεις LEED και BREEAM, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 28,3% του συνολικού χαρτοφυλακίου μας βάσει GAV. Η έκθεσή μας σε πράσινα ακίνητα καθορίζεται επί του παρόντος κυρίως από ακίνητα logistics. Στόχος μας είναι να αυξήσουμε σημαντικά το «πράσινο πιστοποιημένο» χαρτοφυλάκιό μας, στοχεύοντας σε περίπου δέκα πράσινα πιστοποιημένα ακίνητα που αντιπροσωπεύουν περίπου 300,9 εκατομμύρια ευρώ GAV στο τέλος του 2026 (με βάση τις εκτιμώμενες αξίες των ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2025), ποσό που αντιστοιχεί σε πάνω από το ένα τρίτο του συνολικού χαρτοφυλακίου μας με βάση το GAV στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η ανάπτυξη αυτή αναμένεται να υποστηριχθεί από δύο αναδιαρθρώσεις περιουσιακών στοιχείων από «καφέ» σε «πράσινα», οι οποίες βρίσκονται επί του παρόντος σε εξέλιξη.

Σημαντικά παραδείγματα των έργων αναβάθμισης που πραγματοποιούμε περιλαμβάνουν τα εξής:

- Ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου γραφείων στη διασταύρωση των οδών Σωρού 18-20 (Μαρούσι) με συνολική μικτή επιφάνεια 14.669 τ.μ., πιστοποιημένο ως BREEAM Very Good.
- Δημιουργία του πρώτου πιστοποιημένου κατά LEED περιουσιακού στοιχείου logistics στην Ελλάδα στο πλαίσιο συμφωνίας μελλοντικής αγοράς, με το περιουσιακό στοιχείο Πηλέας Logistics στον Ασπρόπυργο, συνολικής μικτής επιφάνειας 22.351 τ.μ.

- Αναβάθμιση κτιρίου γραφείων Κατηγορίας Α στην Κεντρική Επιχειρηματική Περιοχή (CBD) της Αθήνας (Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 94) σε ένα σύγχρονο, υπερσύγχρονο, πιστοποιημένο ως πράσινο ορόσημο.
- Ανάπτυξη ενός σύγχρονου, διασυνδεδεμένου συγκροτήματος 3PL μέσω της απόκτησης δύο εγκαταστάσεων ξηρής αποθήκευσης, επέκταση της χωρητικότητας του κτιρίου μέσω της απόκτησης ενός παρακείμενου οικοπέδου και κατασκευή τριών νέων εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης μιας μονάδας ψυκτικής αποθήκευσης.

***Επενδύσεις προτεραιότητας και Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο***

*Επενδύσεις προτεραιότητας*

Στις 27 Φεβρουαρίου 2026, συνάψαμε ένα μη δεσμευτικό μνημόνιο κατανόησης για την απόκτηση τριών ακινήτων γραφείων πρώτης κατηγορίας στην Αθήνα. Η τιμή απόκτησης αυτών των ακινήτων, μαζί με τις προβλεπόμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες για αναβαθμίσεις και βελτιώσεις, αναμένεται να ανέλθει σε περίπου 55,5 εκατομμύρια ευρώ. Η απόκτηση αυτών των ακινήτων αναμένεται να ολοκληρωθεί έως τον Οκτώβριο του 2026. Ακολουθεί μια σύνοψη των ακινήτων:

**Οδός Καραγιώργη Σερβίας 8, Αθήνα**

Το ακίνητο είναι ένα επταώροφο κτίριο γραφείων, συμπεριλαμβανομένου ενός υπογείου, με GBA 6.469 τ.μ., χτισμένο σε οικόπεδο εμβαδού 930 τ.μ. Αναμένουμε να βελτιώσουμε και να ανακαινίσουμε αυτό το ακίνητο μέσω κεφαλαιουχικών δαπανών ύψους περίπου 9,1 εκατ. ευρώ, με την αναγνώριση εσόδων να αναμένεται μετά από 18 μήνες.

| | |
|---|---|
| **Έτος απόκτησης** | 2026 (αναμενόμενο) |
| **Αναμενόμενη τιμή απόκτησης** | 26.000.000€ |
| **Αναμενόμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες[(1)]** | 9.100.000€ |
| **GBA** | 6.469 τ.μ. |
| **Απόδοση επί του Κόστους βάσει Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας (ERV Yield on Cost) [(2)]** | 7,1% |
| **Στοχευόμενος Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR) [(2)]** | 12,3% |

(1) Το συνολικό κόστος επενδύσεων ενδέχεται να διαφέρει λόγω, μεταξύ άλλων, παραγόντων που σχετίζονται με το έργο, παραγόντων που σχετίζονται με το κόστος, της εκτέλεσης/χρονικής στιγμής, καθώς και εμπορικών, στρατηγικών αποφάσεων και αποφάσεων που αφορούν τους ενοικιαστές, ή λόγω μη υλοποίησης των επενδύσεων όπως είχε προγραμματιστεί.

(2) Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης.

**Οδός Αθηνάς 58, Αθήνα**

Το ακίνητο είναι ένα εννιάροφο κτίριο γραφείων, συμπεριλαμβανομένου ενός υπογείου, με συνολική κτισμένη επιφάνεια 3.836 τ.μ., χτισμένο σε οικόπεδο εμβαδού 504,68 τ.μ. Το ακίνητο είναι επί του παρόντος πλήρως μισθωμένο.

| | |
|---|---|
| **Έτος απόκτησης** | 2026 (αναμενόμενο) |
| **Αναμενόμενη τιμή απόκτησης** | 5.350.000 € |
| **GBA** | 3.836 τ.μ. |
| **Απόδοση επί του Κόστους βάσει Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας (ERV Yield on Cost) [(1)]** | 8,5% |
| **Στοχευόμενος Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR) [(1)]** | 12,9% |
| **Ποσοστό πληρότητας[(1)]** | 100% μισθωμένο |

(1) Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης.

**Οδός Λυκούργου 5, Ευπόλιδος 6 και Απελλού 1, Αθήνα**

Το ακίνητο είναι ένα εννιάροφο κτίριο γραφείων, συμπεριλαμβανομένου του υπογείου, με συνολική κτισμένη επιφάνεια 5.081 τ.μ., χτισμένο σε οικόπεδο εμβαδού 499,8 τ.μ.

| | |
|---|---|
| **Έτος απόκτησης** | 2026 (αναμένεται) |
| **Αναμενόμενη τιμή εξαγοράς** | 7.295.000 ευρώ |
| **Αναμενόμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες[(1)]** | 7.700.000 |
| **GBA** | 5.081 τ.μ. |
| **Απόδοση επί του Κόστους βάσει Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας (ERV Yield on Cost) [(2)]** | 8,2% |
| **Στοχευόμενος Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR) [(2)]** | 13,3% |

(1) Οι συνολικές κεφαλαιουχικές δαπάνες μπορεί να ποικίλλουν λόγω, μεταξύ άλλων, παραγόντων που σχετίζονται με το έργο, παραγόντων που σχετίζονται με το κόστος, της εκτέλεσης/ χρονοδιαγράμματος, καθώς και εμπορικών, στρατηγικών αποφάσεων και αποφάσεων που αφορούν τους ενοικιαστές, ή λόγω μη υλοποίησης των επενδύσεων όπως είχε προγραμματιστεί.

(2) Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης.

*Επενδυτικό χαρτοφυλάκιο*

Έχουμε εντοπίσει ένα χαρτοφυλάκιο επενδύσεων που περιλαμβάνει 24 περιουσιακά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένων των Επενδύσεων Προτεραιότητας) κατάλληλα για μελλοντικές εξαγορές, με συνολική εκτιμώμενη αξία περίπου 568 εκατομμυρίων ευρώ συμπεριλαμβανομένων των κεφαλαιουχικών δαπανών και μέσο μέγεθος συναλλαγής 24 εκατομμύρια ευρώ. Το χαρτοφυλάκιο καλύπτει ένα ευρύ φάσμα τιμών:

| **Εύρος τιμών** | **Αριθμός περιουσιακών στοιχείων** | **Συνολική αξία** |
|---|---|---|
| 5–10 εκατομμύρια ευρώ | 7 | 47 εκατομμύρια ευρώ |
| 10–20 εκατομμύρια ευρώ | 7 | 114 εκατομμύρια ευρώ |
| 20–30 εκατομμύρια ευρώ | 4 | 90 εκατομμύρια ευρώ |
| 30–40 εκατομμύρια ευρώ | 3 | 103 εκατομμύρια ευρώ |
| 40–50 εκατομμύρια ευρώ | 1 | 45 εκατομμύρια ευρώ |
| > 50 εκατομμύρια ευρώ | 2 | 169 εκατομμύρια ευρώ |
| **Σύνολο** | **24** | **568 εκατομμύρια ευρώ** |

Περίπου το 61% του χαρτοφυλακίου χαρακτηρίζεται ως βασικές επενδύσεις και το 39% ως επενδύσεις με δυνατότητα μετατροπής σε βασικές (manage-to-core), υπογραμμίζοντας την προσέγγισή μας για την απόκτηση σταθερών, εισοδηματικών περιουσιακών στοιχείων, καθώς και ευκαιριών προστιθέμενης αξίας, όπου οι αναβαθμίσεις από «καφέ» σε «πράσινο» και η ενεργή διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων μπορούν να οδηγήσουν σε αύξηση της αξίας των ενοικίων και του κεφαλαίου. Επιπλέον, το 82% του χαρτοφυλακίου αποτελείται από άμεσες συναλλαγές χωρίς διαδικασίες ανταγωνιστικής υποβολής προσφορών.

***Προσέγγιση στις εξαγορές***

Η διαδικασία απόκτησης ακινήτων ξεκινά με τη λήψη αρχικών πληροφοριών σχετικά με ένα ακίνητο, οι οποίες μπορεί να προέρχονται από μεσίτη ή μεσιτική εταιρεία, απευθείας από τον πωλητή, από ανακοινώσεις δημοπρασιών ή από δημοσιεύσεις ιδιωτικών προσφορών. Σε περιπτώσεις όπου εμπλέκεται μεσίτης, συνήθως υπογράφεται «Εντολή Εισαγωγής Ακινήτου» από τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό μας, στην οποία καθορίζεται σαφώς η αμοιβή του μεσίτη. Το Τμήμα Διαχείρισης Επενδύσεων συλλέγει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες, όπως την περιγραφή του ακινήτου, τα οικονομικά στοιχεία, τις συμβάσεις μίσθωσης (εάν υπάρχουν) και την ζητούμενη τιμή, προκειμένου να προχωρήσει στην προκαταρκτική αξιολόγηση.

Στο επόμενο στάδιο, το Τμήμα Διαχείρισης Επενδύσεων αξιολογεί εάν η ενδεχόμενη απόκτηση συνάδει με την επενδυτική πολιτική μας. Εάν η αρχική αξιολόγηση είναι θετική, πραγματοποιείται επιτόπια επίσκεψη. Ταυτόχρονα, καταρτίζεται εκτίμηση των ενδεχόμενων κεφαλαιουχικών δαπανών και ενσωματώνεται στη συνολική αξιολόγηση.

Στη συνέχεια, πραγματοποιείται χρηματοοικονομική ανάλυση. Εάν η επενδυτική περίπτωση παραμείνει θετική, ενημερώνεται ο πωλητής και ξεκινούν οι εμπορικές διαπραγματεύσεις σχετικά με την τιμή και τους βασικούς όρους

της συναλλαγής. Παράλληλα, καταρτίζεται πλήρης επενδυτικός φάκελος, ο οποίος περιλαμβάνει όλα τα απαιτούμενα έγγραφα που παρέχονται από τον πωλητή.

Η φάση του ελέγχου δέουσας επιμέλειας περιλαμβάνει νομικό έλεγχο δέουσας επιμέλειας και τεχνικό έλεγχο δέουσας επιμέλειας. Σε περίπτωση εξαγοράς εταιρείας, πραγματοποιείται επιπλέον χρηματοοικονομικός και φορολογικός έλεγχος δέουσας επιμέλειας, καθώς και νομικός έλεγχος δέουσας επιμέλειας της εταιρείας. Επιπλέον, λαμβάνεται αποτίμηση από ανεξάρτητο εκτιμητή σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο. Για ακίνητα που ανήκουν σε μετόχους που κατέχουν ποσοστό άνω του 5% της Εταιρείας, απαιτούνται δύο ανεξάρτητες αποτιμήσεις.

Το Τμήμα Διαχείρισης Επενδύσεων της εταιρείας μας συμπληρώνει έναν κατάλογο ελέγχου κανονιστικής συμμόρφωσης, ο οποίος συνυπογράφεται από τον Υπεύθυνο Συμμόρφωσης, ο οποίος διενεργεί επίσης έλεγχο KYC/AML του πωλητή. Σε περίπτωση που εντοπιστεί οποιαδήποτε παραβίαση κανονισμών, η επένδυση απορρίπτεται. Παράλληλα, ολοκληρώνεται μια αξιολόγηση επενδυτικού κινδύνου.

Μετά την ολοκλήρωση όλων των ελέγχων, ο Διευθύνων Σύμβουλος Επενδύσεων διαμορφώνει την τελική αξιολόγηση και προτείνει τη σύγκληση της Επενδυτικής Επιτροπής. Η υποβολή περιλαμβάνει όλα τα δικαιολογητικά έγγραφα, συμπεριλαμβανομένων των λιστών ελέγχου συμμόρφωσης και κινδύνου, των εκτιμήσεων, των εκθέσεων δέουσας επιμέλειας και των βασικών όρων της προτεινόμενης συναλλαγής.

Η Επενδυτική Επιτροπή αξιολογεί την πρόταση και, ανάλογα με την εξουσιοδότηση που της έχει ανατεθεί, είτε εγκρίνει την επένδυση είτε προτείνει την αναφορά της στο Διοικητικό Συμβούλιο. Σε περίπτωση αρνητικής απόφασης, η πρόταση απορρίπτεται.

Μετά την εξέτασή της, η Επενδυτική Επιτροπή μπορεί να εγκρίνει την επένδυση, τους συμφωνηθέντες όρους αγοράς ή δημοπρασίας και να εξουσιοδοτήσει τον αρμόδιο εκπρόσωπο να υπογράψει τη συμβολαιογραφική πράξη ή να συμμετάσχει στη διαδικασία δημοπρασίας. Όλα τα σχετικά δικαιολογητικά επισυνάπτονται στα πρακτικά της συνεδρίασης. Όπου απαιτείται από το νόμο, συγκαλείται Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

*Ενσωμάτωση μετά την απόκτηση*

Μετά την ολοκλήρωση μιας εξαγοράς, το ακίνητο καταχωρίζεται επίσημα, ασφαλίζεται και καταγράφεται στα εσωτερικά συστήματα και τα μητρώα περιουσιακών στοιχείων. Οι ομάδες Τεχνικής και Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων αναλαμβάνουν την ευθύνη για την επιχειρησιακή παρακολούθηση, τον προγραμματισμό της συντήρησης, τον συντονισμό των ενοικιαστών (εάν το ακίνητο είναι μισθωμένο) και τη συμμόρφωση με τους κανονισμούς πολεοδομίας και ασφάλειας. Η χρηματοοικονομική παρακολούθηση περιλαμβάνει την παρακολούθηση των εσόδων, τις επικαιροποιήσεις αποτιμήσεων και την υποβολή εκθέσεων επιδόσεων. Περιοδικές επανεκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, όπως απαιτείται από το νόμο. Η Εταιρεία διασφαλίζει επίσης τη συνεχή συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Α.Ε.Ε.Α.Π., την παρακολούθηση των κινδύνων και την υποβολή εκθέσεων προς τη διοίκηση, την Επενδυτική Επιτροπή και τις εποπτικές αρχές, με σκοπό τη διαφύλαξη της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των συμφερόντων των επενδυτών.

***Προσέγγιση στις εκποιήσεις***

Στο πλαίσιο της στρατηγικής μας, προβαίνουμε επίσης σε επιλεκτικές εκποιήσεις μη στρατηγικών ακινήτων, τα οποία θεωρούμε μη βασικά και δεν πληρούν πλέον τα επενδυτικά μας κριτήρια ή έχουν ήδη αξιοποιήσει το ουσιαστικό δυναμικό ανάπτυξής τους. Αποφασίζουμε για την εκποίηση ακινήτων κατά περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη την εύλογη αξία του ακινήτου, καθώς και τις μακροοικονομικές και τοπικές τάσεις και εξελίξεις της αγοράς. Η διαδικασία εκποίησης διαχειρίζεται με τρόπο παρόμοιο με τη διαδικασία απόκτησης, ιδίως όσον αφορά τις διαπραγματεύσεις της συμφωνίας εκποίησης. Ωστόσο, οι εκποιήσεις από το χαρτοφυλάκιό μας επιδιώκονται μόνο ως μέσο απελευθέρωσης αξίας και βελτιστοποίησης της συνολικής σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, όπως μέσω της επένδυσης σε περιουσιακά στοιχεία με υψηλότερες αποδόσεις και πιο στρατηγική ευθυγράμμιση. Σκοπεύουμε να επανεπενδύσουμε τα έσοδα από την εκποίηση ακινήτων στην απόκτηση νέων ακινήτων.

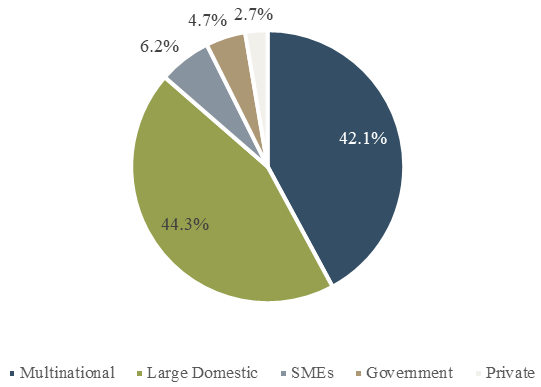
Από το 2017, έχουμε πραγματοποιήσει συνολικά 26 εκποιήσεις, εκ των οποίων 13 αφορούσαν παλαιά περιουσιακά στοιχεία και 13 μη βασικά περιουσιακά στοιχεία, τα τελευταία από τα οποία έχουν αποφέρει απόδοση κεφαλαίου 34,4% και κεφαλαιακά κέρδη ύψους 7 εκατομμυρίων ευρώ.

**Μίσθωση και διαχείριση περιουσιακών στοιχείων**

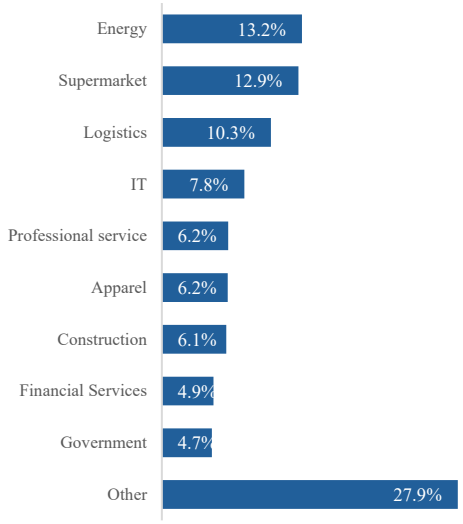
***Επιλογή και Παρακολούθηση Ενοικιαστών***

Επιδιώκουμε κυρίως ενοικιαστές με καλή πιστοληπτική ικανότητα και θεσμικού επιπέδου, οι οποίοι μπορούν να προσφέρουν οικονομικές εγγυήσεις για τη διασφάλιση της εκπλήρωσης των υποχρεώσεών τους βάσει της μίσθωσης. Επιλέγουμε τους ενοικιαστές μετά από εκτενή αξιολόγηση της πιστοληπτικής τους ικανότητας και ευρύτερη ανάλυση του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιούνται. Λαμβάνουμε επίσης υπόψη τη φήμη, το μέγεθος, τον τύπο της οργάνωσής τους και τη συμβατότητα με το συγκεκριμένο ακίνητο. Επιδιώκουμε ενεργά να μειώσουμε την εξάρτηση από μεμονωμένους ενοικιαστές και να διαφοροποιήσουμε την έκθεσή μας σε διάφορους κλάδους της βιομηχανίας. Για παράδειγμα, έχουμε μειώσει σημαντικά την εξάρτησή μας από τα έσοδα ενοικίων από την Τράπεζα Πειραιώς, η οποία είναι ο κύριος μέτοχός μας, από το 32,0% των συνολικών Ετησιοποιημένων Εσόδων το 2020 στο 3,4% το 2025.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, περίπου το 91,1% των ενοικιαστών μας, με βάση τα έσοδα από ενοίκια, ήταν πολυεθνικές εταιρείες, μεγάλες ελληνικές εταιρείες ή κρατικοί φορείς. Η ανάλυση των εσόδων από ενοίκια ανά τύπο ενοικιαστή για την περίοδο αυτή παρουσιάζεται παρακάτω:




Το παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζει την ανάλυση των εσόδων από ενοίκια ανά κλάδο των ενοικιαστών που αποτελούσαν το χαρτοφυλάκιό μας στις 31 Δεκεμβρίου 2025, χωρίς κανένας κλάδος να αντιπροσωπεύει περισσότερο από το 13,2% των συνολικών εσόδων από ενοίκια:




Επανεξετάζουμε περιοδικά τους ενοικιαστές μας, με τη συχνότητα της αναθεώρησης να κυμαίνεται από ετήσια έως κάθε τρία έτη, ανάλογα με τη σημαντικότητα και το επίπεδο κινδύνου του ενοικιαστή. Οι ενοικιαστές ταξινομούνται κατά σημαντικότητα με βάση τα ετήσια έσοδα από ενοίκια: Αξιόλογοι (>1 εκατ. ευρώ), Σημαντικοί (600 χιλ. ευρώ – 1 εκατ. ευρώ) και Λοιποί (<600 χιλ. ευρώ). Στη συνέχεια, ο πιστωτικός κίνδυνος αξιολογείται με βάση χρηματοοικονομικά στοιχεία, ποιοτικά κριτήρια και συμπεριφορά πληρωμών, με αποτέλεσμα την κατάταξη σε

κατηγορίες κινδύνου (3: Κανονικός, 2: Υψηλός Κίνδυνος, 1: Λίστα Παρακολούθησης/Μη Εξυπηρετούμενος Μισθωτής). Οι ενοικιαστές με καθυστερήσεις άνω των δύο συνεχόμενων μηνών ταξινομούνται αυτόματα ως Μη Εξυπηρετούμενοι Μισθωτές. Αυτή τη διαδικασία ταξινόμησης διαχειρίζονται από κοινού τα Τμήματα Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων & Χαρτοφυλακίου και Οικονομικών και πραγματοποιείται σε ετήσια βάση. Σε περιπτώσεις που προκύπτουν προβλήματα που αφορούν συγκεκριμένους ενοικιαστές ή πρόωρη καταγγελία μίσθωσης, αυτά αντιμετωπίζονται μέσω ενεργητικής διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων.

***Χαρακτηριστικά μισθώσεων***

*Διάρκεια*

Η αρχική διάρκεια των περισσότερων μισθώσεων στο χαρτοφυλάκιό μας κυμαίνεται από τρία έως δεκαπέντε έτη, με δικαιώματα παράτασης που μπορούν να ασκηθούν από εμάς ή τον μισθωτή, ανάλογα με τη συμφωνία. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Σταθμισμένος Μέσος Υπολειπόμενος Χρόνος Μίσθωσης (WAULT) του χαρτοφυλακίου μας ήταν περίπου 6,1 έτη χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα δικαιώματα παράτασης (υποθέτοντας ότι δεν θα υπάρξει πρόωρη καταγγελία των μισθώσεων) και περίπου 8,9 έτη λαμβάνοντας υπόψη τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των ενοικιαστών. Η ανάλυση της WAULT ανά κατηγορία χαρτοφυλακίου στις 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει ως εξής:

| **Κατηγορία** | **WAULT (σε έτη) με βάση την ελάχιστη συμβατική διάρκεια*(1)** | **WAULT (σε έτη) με βάση τη μέγιστη συμβατική διάρκεια*(2)** |
|---|---|---|
| **Γραφεία** | 4,8 | 6,1 |
| **Logistics** | 8,1 | 14,3 |
| **Καταστήματα Λιανικής** | 9,8 | 10,3 |
| **Μικτή χρήση** | 3,7 | 6,2 |
| **Άλλα** | 1,4 | 1,3 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | 6,1 | 8,9 |

** Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους στοιχείων οφείλονται σε στρογγυλοποίηση.*

*(1) Αγνοώντας τυχόν δικαιώματα μονομερούς παράτασης και υποθέτοντας ότι δεν ασκούνται δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας.*

*(2) Υποθέτοντας ότι ο μισθωτής ασκεί οποιοδήποτε μονομερές δικαίωμα παράτασης και υποθέτοντας ότι δεν ασκούνται δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας.*

*Πηγή: Εταιρικά στοιχεία, μη ελεγμένα από πιστοποιημένο ελεγκτή ή λογιστή.*

Ο WAULT διαφέρει ανάλογα με τις κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων, λόγω της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου και των στρατηγικών προτεραιοτήτων. Η ισχυρή μας έκθεση σε περιουσιακά στοιχεία logistics και γραφείων υψηλής ποιότητας συνήθως έχει ως αποτέλεσμα μεγαλύτερης διάρκειας μισθώσεις, καθώς τα ακίνητα αυτά εκμισθώνονται σε εταιρικούς μισθωτές με ισχυρότερα πιστωτικά προφίλ και σημαντικές επενδύσεις σε διαμόρφωση χώρων. Αυτό ενισχύει την προβλεψιμότητα των εσόδων και τη σταθερότητα της χρηματοδότησης. Από την άλλη πλευρά, τα περιουσιακά στοιχεία λιανικής ή μικτής χρήσης ενδέχεται να έχουν μικρότερης διάρκειας μισθώσεις, ώστε να επιτρέπουν ευελιξία και αναπροσαρμογή των τιμών της αγοράς. Κατά τον καθορισμό της διάρκειας των μισθώσεων, λαμβάνουμε υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα των ενοικιαστών, τις συνθήκες της αγοράς, τη στρατηγική για τα περιουσιακά στοιχεία, τις χρηματοδοτικές απαιτήσεις και τους μακροπρόθεσμους στόχους του χαρτοφυλακίου, με στόχο την εξισορρόπηση των σταθερών ταμειακών ροών με τη λειτουργική ευελιξία και τη δημιουργία αξίας. Πρωταρχικός μας στόχος είναι να τηρούμε την αρχική (προ της απόκτησης) επενδυτική/μισθωτική στρατηγική και να ακολουθούμε τις τρέχουσες τάσεις της αγοράς για κάθε τμήμα κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Συνήθως, σε μια ανοδική αγορά, στοχεύουμε σε συντομότερες περιόδους μίσθωσης, ενώ σε μια πτωτική αγορά, στοχεύουμε σε μακρύτερες περιόδους μίσθωσης.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το ποσοστό των συνολικών εσόδων από ενοίκια που αντιπροσωπεύουν οι συμβάσεις μίσθωσης κατά τη διάρκεια διαφόρων ετών, υποθέτοντας ότι κανένας μισθωτής δεν ασκεί δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας και αγνοώντας τυχόν μονομερή δικαιώματα παράτασης που έχουν στη διάθεσή τους οι μισθωτές:

| **Έτος λήξης μίσθωσης** | **% των εσόδων από ενοίκια** |
|---|---|

| | |
|---|---|
| **2026** | 5,2% |
| **2027** | 9,5% |
| **2028** | 14,3% |
| **2029** | 6,5% |
| **Μεταγενέστερα** | 64,5% |

** Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους στοιχείων οφείλονται σε στρογγυλοποίηση.*

*Πηγή: Στοιχεία της εταιρείας, μη ελεγμένα από πιστοποιημένο ελεγκτή ή λογιστή.*

*Ενοίκιο και αναπροσαρμογή*

Για την αντιστάθμιση του πληθωρισμού, περίπου το 93,9% (σε όρους Ετησιοποιημένου Εισοδήματος) των συμβάσεων μίσθωσης που είχαμε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 προέβλεπαν ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή («ΔΤΚ») ή/και υπόκειντο σε ρήτρες κλιμακωτής αύξησης. Συγκεκριμένα, (i) περίπου το 92,2% των μισθώσεων μας περιλάμβανε ετήσιες αυξήσεις ενοικίου με βάση τις αντίστοιχες αυξήσεις του ΔΤΚ (συν ένα περιθώριο), (ii) περίπου το 1,7% των μισθώσεων μας περιλάμβανε σταθερές ετήσιες αυξήσεις ενοικίου ή περιοδικές κλιμακώσεις (δηλ. αυξήσεις ενοικίου κατά προκαθορισμένα σταθερά ποσά ή ποσοστά σε συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα, ανεξάρτητα από τον πληθωρισμό ή τον κύκλο εργασιών) κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, και (iii) περίπου το 1,7% των μισθώσεων μας περιλάμβανε ρήτρες αναπροσαρμογής ενοικίου βάσει κύκλου εργασιών («TOR»), οι οποίες προέβλεπαν αναπροσαρμογές ενοικίου με βάση τις καθαρές πωλήσεις του μισθωτή που υπερέβαιναν ένα σταθερό βασικό ενοίκιο, ενώ το υπόλοιπο περίπου 4,4% των μισθώσεων μας δεν περιλάμβανε διατάξεις αναπροσαρμογής ενοικίου.

Για τον μετριασμό των κινδύνων αντισυμβαλλομένου, επιδιώκουμε να εξασφαλίσουμε τις υψηλότερες δυνατές χρηματοοικονομικές εγγυήσεις από τον μισθωτή, συνήθως υπό τη μορφή καταθέσεων μετρητών ή τραπεζικών εγγυήσεων. Ανάλογα με τη φορολογική μεταχείριση της μίσθωσης, οι μισθώσεις υπόκεινται συνήθως σε τέλος χαρτοσήμου 3,6% ή σε ΦΠΑ 25%, το οποίο συνήθως βαρύνει τον μισθωτή.

Οι εγκρίσεις μισθώσεων και οι σημαντικές τροποποιήσεις μισθώσεων εποπτεύονται μέσω διαδικασιών διακυβέρνησης στις οποίες μπορεί να εμπλέκονται ο Διευθύνων Σύμβουλος, η Επενδυτική Επιτροπή ή/και το Διοικητικό Συμβούλιο, ανάλογα με τη σπουδαιότητα.

***Διαχείριση ακινήτων***

*Είσπραξη ενοικίων*

Τιμολογούμε τα ενοίκια μηνιαία και παρέχουμε εσωτερική αναφορά για τις καθυστερήσεις μετά την 10η ημερολογιακή ημέρα. Οι καθυστερήσεις ταξινομούνται σε τρία επίπεδα (T+1, T+2, T+3), ανάλογα με τη διάρκεια και το οφειλόμενο ποσό. Τα μέτρα κλιμάκωσης κυμαίνονται από υπενθυμιστικά μηνύματα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου έως γραπτές ειδοποιήσεις και, σε υψηλότερα επίπεδα, νομικές ενέργειες επιβολής ή αναδιάρθρωση χρέους. Οι αποφάσεις μπορεί να εμπλέκουν τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, το Νομικό Τμήμα, το Τμήμα Οικονομικών, την Επενδυτική Επιτροπή ή το Διοικητικό Συμβούλιο, ανάλογα με τα όρια σπουδαιότητας. Η διαδικασία εξασφαλίζει συστηματική παρακολούθηση, έγκαιρη δράση, συμμόρφωση με τους κανονισμούς και προστασία των οικονομικών μας συμφερόντων.

*Δραστηριότητες διαχείρισης εγκαταστάσεων*

Η διαχείριση εγκαταστάσεων και οι λειτουργικές υπηρεσίες ανατίθενται γενικά σε τρίτους διαχειριστές ακινήτων, οι οποίοι επιλέγονται κατά περίπτωση.

**Προσέγγιση Αποτίμησης**

***Πλαίσιο αποτίμησης σύμφωνα με τον νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π.***

Σύμφωνα με τον νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διενεργούν περιοδική αποτίμηση του επενδυτικού τους χαρτοφυλακίου, καθώς και ad hoc αποτίμηση σε σχέση με την απόκτηση ή τη μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων της Α.Ε.Ε.Α.Π. Οι περιοδικές αποτιμήσεις πραγματοποιούνται στο τέλος κάθε εξαμήνου από ανεξάρτητο εκτιμητή, ο οποίος διορίζεται από την τακτική Γενική Συνέλευση της Α.Ε.Ε.Α.Π. Κατά τη διενέργεια της αποτίμησης, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψη τυχόν γεγονότα που συνέβησαν έως την ημερομηνία

ένταξης ενός ακινήτου στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Α.Ε.Ε.Α.Π. και τα οποία ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Βλ. *«Ρυθμιστικό Πλαίσιο*».

***Μεθοδολογία Αποτίμησης***

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές Αξίες Α.Ε. και ΔΑΝΟΣ, Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. συνέταξαν εκθέσεις αποτίμησης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου μας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 («**Έκθεση Αποτίμησης**»). Εφάρμοσαν μία ή περισσότερες από τις ακόλουθες μεθόδους σε κάθε ακίνητο, ανάλογα με την περίπτωση:

- Μέθοδος εισοδήματος - Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF)
- Προσέγγιση αγοράς - Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων
- Προσέγγιση εισοδήματος - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)
- Προσέγγιση κόστους - Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC)
- Προσέγγιση εισοδήματος - Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας.

Παρακάτω παρουσιάζεται μια σύνοψη κάθε μεθόδου:

*Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος - Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF)*

Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων με την προεξόφληση των προβλεπόμενων καθαρών ταμειακών ροών κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης περιόδου διακράτησης. Το μοντέλο ταμειακών ροών ενσωματώνει τα προβλεπόμενα έσοδα και έξοδα, την εκτίμηση του εκτιμητή σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και τάσεις της αγοράς, καθώς και άλλους σχετικούς παράγοντες. Οι καθαρές ταμειακές ροές προεξοφλούνται με επιτόκιο που αντανακλά την απόδοση που απαιτεί ένας επενδυτής. Η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης χρησιμοποιείται στο πλαίσιο της DCF για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου πέραν της προβλεπόμενης περιόδου, αντιπροσωπεύοντας την τελική ή διαρκή αξία του. Η εύλογη αξία του ακινήτου είναι το άθροισμα των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και της τελικής αξίας.

*Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων*

Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, η αξία του ακινήτου εκτιμάται με βάση πρόσφατες συναλλαγές συγκρίσιμων ακινήτων. Η ανάλυση λαμβάνει υπόψη παράγοντες όπως η τοποθεσία, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, οι πολεοδομικοί κανονισμοί και ο χρόνος των συγκρίσιμων πωλήσεων. Εφαρμόζονται κατάλληλες τιμές μονάδας για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου.

*Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος - Άμεση κεφαλαιοποίηση*

Η μέθοδος αυτή αποτιμά ένα ακίνητο με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία των εισοδημάτων από ενοίκια που θα μπορούσε να αποφέρει. Οι παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη περιλαμβάνουν τη χρήση του ακινήτου, την τοποθεσία, τις συνθήκες της αγοράς για συγκρίσιμα ακίνητα και συγκεκριμένα χαρακτηριστικά όπως η ηλικία, η διαρρύθμιση, η ποιότητα κατασκευής, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και η κατάσταση συντήρησης. Το εκτιμώμενο ενοίκιο της αγοράς κεφαλαιοποιείται χρησιμοποιώντας ένα κατάλληλο ποσοστό κεφαλαιοποίησης για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

*Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC)*

Η μέθοδος DRC εκτιμά την αγοραία αξία προσδιορίζοντας την αγοραία αξία του οικοπέδου και στη συνέχεια υπολογίζει την αξία για την κατασκευή των κτιρίων ως καινούργιων. Στη συνέχεια, εφαρμόζεται απόσβεση με βάση την ηλικία, την κατάσταση και την τεχνολογική ή λειτουργική απαξίωση των κτιρίων. Η εύλογη αξία είναι το άθροισμα της μη αποσβεσμένης αξίας του οικοπέδου και της αποσβεσμένης αξίας του κτιρίου.

*Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας.*

Η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας εκτιμά την αξία ενός ακινήτου με βάση το δυναμικό του για ανάπτυξη, αναδιαμόρφωση ή ανακατασκευή. Υπολογίζει το ποσό που ένας επενδυτής θα μπορούσε εύλογα να πληρώσει για ένα ακίνητο σήμερα, λαμβάνοντας υπόψη το κεφάλαιο που απαιτείται για τη μεγιστοποίηση της οικονομικής απόδοσης μέσω της βέλτιστης χρήσης, πώλησης ή ανάπτυξης. Αυτή η μέθοδος εφαρμόζεται συνήθως σε οικόπεδα προς ανάπτυξη ή σε ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται με τον βέλτιστο και καλύτερο τρόπο.

**Μεθοδολογία Αποτίμησης και Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η αποτίμηση των περισσότερων ακινήτων του χαρτοφυλακίου καθορίστηκε με τη σταθμισμένη εφαρμογή της Μεθόδου Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) και της μεθόδου Συγκρίσιμων Πωλήσεων. Δεδομένου ότι το χαρτοφυλάκιο αποτελείται κυρίως από επενδυτικά ακίνητα που αποφέρουν έσοδα, η προσέγγιση κεφαλαιοποίησης εσόδων ήταν η κύρια μέθοδος αποτίμησης. Η προσέγγιση συγκρίσιμων πωλήσεων χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση των αξιών με αναφορά σε πρόσφατες συναλλαγές της αγοράς για συγκρίσιμα ακίνητα στις σχετικές τοπικές αγορές ακινήτων.

Οι δύο μέθοδοι αποτίμησης σταθμίστηκαν ώστε να αντικατοπτρίζουν τις συνθήκες της αγοράς και να αντιμετωπίζουν πιθανές διαφορές μεταξύ των τιμών συναλλαγών, των επιπέδων ενοικίων και των αναμενόμενων αποδόσεων των επενδύσεων. Όταν δεν υπήρχαν επαρκείς πληροφορίες για την εφαρμογή μιας από τις μεθόδους, η εν λόγω μέθοδος δεν χρησιμοποιήθηκε για το σχετικό ακίνητο.

Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίστηκε με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση κάθε ακινήτου, η οποία ορίζεται ως η χρήση που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η αποτίμηση έλαβε υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, την ισχύουσα χωροθέτηση και τις επιτρεπόμενες χρήσεις, καθώς και το κόστος ευκαιρίας που συνδέεται με τις σχετικές επενδύσεις.

Στην Έκθεση Αποτίμησης που καλύπτει το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου μας, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων της θυγατρικής μας, Trastor Holdings, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι αποτίμησης, ανά κατηγορία εμπορικών ακινήτων:

| **Ημερομηνία αποτίμησης: 31 Δεκεμβρίου 2025** | |
|---|---|
| **Χρήση** | **Μέθοδοι εκτίμησης** |
| Γραφεία | 80% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 20% Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων |
| Logistics | 80% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 20% Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων |
| Καταστήματα Λιανικής | 80% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 20% Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων |
| Μικτή χρήση | 80% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 20% Μέθοδος σύγκρισης Συγκρίσιμων Πωλήσεων |
| Άλλα ακίνητα (Βενζινάδικο) | 80% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 20% Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC) |
| Άλλα ακίνητα (Χώρος στάθμευσης) | 20% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 80% Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων |
| Άλλα ακίνητα (Οικόπεδα) | 100% Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων |

Οποιεσδήποτε αλλαγές στις σταθμίσεις αποτίμησης ή στους συντελεστές στάθμισης εφαρμόζονται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, με βάση τα γεγονότα και τις συνθήκες που υφίστανται κατά τη στιγμή της αποτίμησης.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η εύλογη αξία των ακινήτων και των ταμειακών διαθεσίμων μας ήταν η εξής:

| *(ποσά σε χιλιάδες ευρώ)* | **31 Δεκεμβρίου 2025** |
|---|---|
| Σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα | 822.642.605 |
| % της αξίας των ακινήτων επί των περιουσιακών στοιχείων | 94,8% |
| Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα* | 38.780.075 |
| % των περιουσιακών στοιχείων | 4,5% |
| **Σύνολο επενδύσεων και ταμειακών διαθεσίμων** | 861.422.680 |

**Μετρητά και δεσμευμένα μετρητά*

*Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.*

Οι αξίες των ακινήτων που αναγνωρίζονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι σύμφωνες με τις αξίες που αναφέρονται στην Έκθεση Αποτίμησης των Ανεξάρτητων Εκτιμητών. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, δεν έχουν σημειωθεί ουσιώδεις μεταβολές στις εύλογες αξίες των ακινήτων από την ημερομηνία εκτίμησης της 31ης Δεκεμβρίου 2025:

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται αναλυτική κατανομή των μεθόδων αποτίμησης που εφαρμόστηκαν σε κάθε κατηγορία ακινήτων μας για το οικονομικό έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025:

| **Χρήση** | **Εύλογη αξία** *(ποσά σε χιλιάδες ευρώ)* | **Μέθοδος εκτίμησης** | **Εκτιμώμενο μηνιαίο μίσθωμα** *(ποσά σε €)* | **Προσαρμογή του εκτιμώμενου ενοικίου της αγοράς** | **Προεξοφλητικό επιτόκιο**[1] | **Ποσοστό απόδοσης κατά τη λήξη**[2] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Γραφεία | 443.185 | 80% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 20% Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων | 2.438.102 | 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔΤΚ έως ΔΤΚ+1,00% & στη συνέχεια 2,00% έως 3,50% & ΔΤΚ+1,00% | 8% – 10,25% | 6% – 8,25% |
| Logistics | 228.597 | 80% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 20% Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων | 1.278.017 | ΔΤΚ+1,00% | 9% – 10% | 7%–8% |
| Καταστήματα λιανικής | 69.630 | 80% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 20% Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων | 400.423 | 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔΤΚ έως ΔΤΚ+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,50% & ΔΤΚ έως ΔΤΚ+1,00% | 7,5% – 10,5% | 5,75% – 8,5% |
| Μικτή χρήση | 77.395 | 80% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 20% Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων | 443.349 | 2 έτη 4,00% & ΔΤΚ+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,00% & ΔΤΚ+1,00% | 8,2% – 9,5% | 6,2% – 7,5% |
| Άλλα ακίνητα *(Βενζινάδικο)* | 385 | 80% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 20% Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης | 2.660 | ΔΤΚ+1,00% | 10,5% | 8,5% |

| Χρήση | Εύλογη αξία *(ποσά σε χιλιάδες ευρώ)* | Μέθοδος εκτίμησης | Εκτιμώμενο μηνιαίο μίσθωμα *(ποσά σε €)* | Προσαρμογή του εκτιμώμενου ενοικίου της αγοράς | Προεξοφλητικό επιτόκιο[1] | Ποσοστό απόδοσης κατά τη λήξη[2] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Άλλα ακίνητα *(Χώρος στάθμευσης)* | 3.410 | 20% Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) & 80% Μέθοδοι σύγκρισης πωλήσεων | 26.493 | ΔΤΚ+1,00% | 11,5% | 9,5% |
| Άλλα ακίνητα *(Οικόπεδα)* | 41 | Μέθοδος Συγκρίσιμων Πωλήσεων 100% | - | - | - | - |
| **Σύνολο** | **822.643** | | | | | |

(1) Το προεξοφλητικό επιτόκιο αντιπροσωπεύει την απαιτούμενη απόδοση που αναμένει ένας επενδυτής από το δικαίωμα χρήσης ενός ακινήτου για μια συγκεκριμένη περίοδο. Υπολογίζεται ως το άθροισμα της πιο σταθερής απόδοσης με ελάχιστο κίνδυνο (το επιτόκιο χωρίς κίνδυνο) και ενός επιπλέον επιτοκίου που αντανακλά τον συγκεκριμένο κίνδυνο της επένδυσης (το επιτόκιο κινδύνου). Αυτό το επιτόκιο χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF), προκειμένου να προσδιοριστεί η παρούσα αξία του ακινήτου κατά τη διάρκεια του επενδυτικού ορίζοντα. Ενσωματώνει κινδύνους όπως η πιστοληπτική ικανότητα του μισθωτή, η δομή της μίσθωσης και άλλοι παράγοντες που σχετίζονται με το συγκεκριμένο ακίνητο.

(2) Ο συντελεστής απόδοσης κατά τη λήξη είναι ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόζεται στα προβλεπόμενα έσοδα από ενοίκια στο τέλος της επενδυτικής περιόδου. Προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η διάρκεια της επένδυσης, η απόσβεση του ακινήτου, τα προβλεπόμενα έξοδα ανακαίνισης ή βελτίωσης, οι προβλέψεις της αγοράς για την περίοδο πώλησης, το αναμενόμενο ενοίκιο της αγοράς σε σχέση με το εισπραττόμενο ενοίκιο και άλλες σχετικές παράμετροι.

(3) Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εκφράζει τη σχέση μεταξύ των καθαρών εσόδων που αποφέρει ένα ακίνητο και της τρέχουσας αγοραίας αξίας ή της τιμής απόκτησής του. Αντικατοπτρίζει τον συνολικό κίνδυνο που συνδέεται με την επένδυση, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών συνθηκών, των τάσεων του κλάδου και των παραγόντων που αφορούν συγκεκριμένα το ακίνητο.

Όσον αφορά τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την κατάρτιση της Έκθεσης Αποτίμησης, σημειώνονται τα εξής:

1. Σύμφωνα με τη Μέθοδος Προεξοφλημένων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF), η υποτιθέμενη περίοδος κενών θέσεων για υφιστάμενες και μελλοντικές κενές μισθώσεις που προκύπτουν από τη λήξη μισθώσεων κυμάνθηκε από ένα (1) έως έξι (6) μήνες.

2. Εάν, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση DCF διέφερε κατά ±50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις μας, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά περίπου 22.480 χιλιάδες ευρώ χαμηλότερη ή κατά 23.983 χιλιάδες ευρώ υψηλότερη, αντίστοιχα.

3. Εάν, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το ποσοστό απόδοσης κατά τη λήξη που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση DCF διέφερε κατά ±50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις μας, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά περίπου 22.815 χιλιάδες ευρώ χαμηλότερη ή κατά 26.923 χιλιάδες ευρώ υψηλότερη, αντίστοιχα.

**Δικαστικές και διοικητικές διαδικασίες**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες ύψους 2.041.987 ευρώ έναντι του συνολικού υπολοίπου απαιτήσεων από την Seagull, μισθωτή ακινήτων της Εταιρείας. Η πρόβλεψη αναγνωρίστηκε επειδή η Seagull, αντιμετωπίζοντας οικονομικές δυσκολίες, υπέβαλε αίτηση στις 26 Μαΐου 2025 ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά και της χορηγήθηκαν προσωρινά ασφαλιστικά μέτρα από τα οποία, ωστόσο, η Εταιρεία εξαιρέθηκε ρητά. Η ισχύς αυτής της απόφασης παρέμεινε σε ισχύ έως την υποβολή της κατωτέρω αναφερόμενης αίτησης επικύρωσης συμφωνίας αναδιάρθρωσης από την Seagull, ή το αργότερο έως την παρέλευση τεσσάρων (4) μηνών από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης, η οποία εκδόθηκε στις 27 Οκτωβρίου 2025. Στη συνέχεια, στις 28 Νοεμβρίου 2025, η Seagull υπέβαλε ενώπιον του ίδιου Δικαστηρίου αίτηση για την επικύρωση συμφωνίας αναδιάρθρωσης που συνήφθη με τους πιστωτές της. Σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας

αναδιάρθρωσης, για τον διακανονισμό της απαίτησης της Εταιρείας, η Seagull θα μεταβιβάσει και θα εκχωρήσει στην Εταιρεία το σύνολο του πάγιου εξοπλισμού της που βρίσκεται εντός των μισθωμένων ακινήτων προκειμένου να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι του οφειλόμενου μισθώματος. Η εκδίκαση της αίτησης έλαβε χώρα στις 11 Φεβρουαρίου 2026, και η έκδοση της απόφασης του Δικαστηρίου εκκρεμεί κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας. Ακολούθως, στις 27 Μαρτίου 2026, η Seagull υπέβαλε αίτηση ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Πειραιά και της χορηγήθηκαν περαιτέρω, εν μέρει, προσωρινά ασφαλιστικά μέτρα έως την έκδοση της προαναφερθείσας απόφασης του Δικαστηρίου για την επικύρωση της συμφωνίας αναδιάρθρωσης. Επιπλέον, από τις 26 Φεβρουαρίου 2026, όλα τα ακίνητα που είχαν προηγουμένως εκμισθωθεί στη Seagull έχουν επιστραφεί στην Εταιρεία και έχουν ήδη εκμισθωθεί εκ νέου σε νέους μισθωτές, επιτυγχάνοντας αύξηση των εσόδων από ενοίκια κατά περίπου 19% σε σύγκριση με τις προηγούμενες συμβάσεις μίσθωσης.

**Περιβάλλον, Κοινωνία και Διακυβέρνηση (ESG)**

Παραμένουμε σταθερά προσηλωμένοι στη βιώσιμη ανάπτυξη και η ενσωμάτωση των κριτηρίων ESG αποτελεί βασικό μοχλό για τη μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας, την ανθεκτικότητα των επιχειρήσεων και την προστασία των ενδιαφερόμενων μερών. Κατά τη διάρκεια του 2025 ενισχύσαμε το πλαίσιο στρατηγικού σχεδιασμού, παρακολούθησης και διακυβέρνησης σύμφωνα με τις κανονιστικές εξελίξεις και τις διεθνείς βέλτιστες πρακτικές, θέτοντας στόχους στους τρεις πυλώνες ESG. Οι δεσμεύσεις μας, συμπεριλαμβανομένης της υπεύθυνης χρήσης των πόρων, της βελτίωσης της εμπειρίας των ενοικιαστών μας και της ανοιχτής και ουσιαστικής επικοινωνίας με τα ενδιαφερόμενα μέρη μας, βασίζονται σε τρεις βασικούς πυλώνες, δηλαδή την προστασία του περιβάλλοντος και τη μείωση του περιβαλλοντικού μας αποτυπώματος, την υγεία, την ασφάλεια και την ευημερία όσων επηρεάζονται από τις δραστηριότητές μας, καθώς και τη διαφάνεια, την ηθική διακυβέρνηση και την υπεύθυνη συνεργασία με τα ενδιαφερόμενα μέρη.

Για να εφαρμόσουμε το πλαίσιό μας, επισημοποιήσαμε τον ρόλο του Υπεύθυνου Βιωσιμότητας (Sustainability Manager) για να συντονίζει και να συμβουλεύει τη διοίκηση σε θέματα βιωσιμότητας, υποστηρίζοντας τον στρατηγικό σχεδιασμό και την ομάδα εργασίας ESG, μεταξύ άλλων, με αναφορά στον Διευθύνοντα Σύμβουλό μας και στο ESG Steering Group. Η Επιτροπή Ελέγχου επιβλέπει, μεταξύ άλλων, την επάρκεια του συστήματος εσωτερικού ελέγχου μας όσον αφορά τους κινδύνους ESG και τους κλιματικούς κινδύνους, την κανονιστική συμμόρφωση και τη λειτουργία του πλαισίου αναφορών. Συνεργάζεται με το ESG Steering Group, τον Υπεύθυνο Βιωσιμότητας και τις λειτουργίες Διαχείρισης Κινδύνων, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Εσωτερικού Ελέγχου και αναφέρει θέματα ESG στο Διοικητικό Συμβούλιο και τους μετόχους. Το 2025, πραγματοποιήσαμε δύο συνεδριάσεις της Συντονιστικής Ομάδας ESG και η Επιτροπή Ελέγχου εξέτασε την εφαρμογή της πολιτικής βιωσιμότητας.

Όσον αφορά τα επιτεύγματά μας, στο περιβαλλοντικό μέτωπο, εξασφαλίσαμε πιστοποιήσεις όπως LEED GOLD και BREEAM VERY GOOD για διάφορα ακίνητα. Στο πλαίσιο του κοινωνικού πυλώνα, υλοποιήσαμε πρωτοβουλίες στήριξης οργανώσεων όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, η ΕΛΙΖΑ, η ΕΛΕΠΑΠ και η Assistance Dogs Greece και διοργανώσαμε εθελοντική αιμοδοσία. Προωθήσαμε την ευημερία των εργαζομένων και του ανθρώπινου δυναμικού μέσω συνεδριών διαχείρισης άγχους, ομαδικής ασφάλισης ζωής και υγείας, δωρεάν προληπτικών ελέγχων, συνεχούς εκπαίδευσης και διαφανών προσλήψεων. Ενισχύσαμε τις σχέσεις μας με ενοικιαστές και προμηθευτές μέσω πρωτοβουλιών όπως συμφωνίες προμήθειας ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και ένα πρόγραμμα δέσμευσης ενδιαφερομένων. Όσον αφορά τη διακυβέρνηση, εξετάσαμε και επικαιροποιήσαμε βασικές εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες (πολιτική καταλληλότητας, στρατηγική διαχείρισης κινδύνων και σχέδιο επιχειρησιακής συνέχειας) παράλληλα με άλλες εξελίξεις, συμπεριλαμβανομένης της ενίσχυσης του πλαισίου μας για την καταγγελία δυσλειτουργιών και της ενσωμάτωσης του κινδύνου κλιματικής μετάβασης στον σχεδιασμό επιχειρησιακής συνέχειας.

Όλοι οι προγραμματισμένοι στόχοι και δράσεις ESG που έχουν προγραμματιστεί για το 2025 υλοποιήθηκαν με επιτυχία στο πλαίσιο δομημένης παρακολούθησης της Εταιρείας. Παρακολουθούμε συστηματικά την κατανάλωση ενέργειας και νερού, τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου και τη διαχείριση αποβλήτων σε ευθυγράμμιση με τις αρχές του GRESB και τις διεθνείς βέλτιστες πρακτικές ESG στον τομέα των ακινήτων και η συγκριτική αξιολόγηση του GRESB που ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2025 οδήγησε στη βελτίωση της συνολικής βαθμολογίας ESG και έφτασε το 60/100 (έναντι μέσου όρου 71/100 για τις ομοειδείς εταιρείες).

**Κυβερνητική ρύθμιση**

Πιστεύουμε ότι συμμορφωνόμαστε ουσιαστικά με όλους τους νόμους και τις κανονιστικές απαιτήσεις που ισχύουν για εμάς. Έχουμε αναπτύξει και εφαρμόσει ένα αυστηρό εσωτερικό σύστημα διαχείρισης κινδύνων και συμμόρφωσης για να διασφαλίσουμε ότι συμμορφωνόμαστε με τις νομικές απαιτήσεις που επιβάλλονται σε σχέση με τις δραστηριότητές μας, καθώς και με τις νομικές απαιτήσεις που ισχύουν γενικά για όλες τις εισηγμένες εταιρείες. Είμαστε σταθερά προσηλωμένοι στην πλήρη συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες νόμους, προκειμένου να αποτρέψουμε την παραβίαση ενός ή περισσότερων νόμων ή κανονισμών. Βλ. *«Ρυθμιστικό Πλαίσιο»*.

**Εργαζόμενοι**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, απασχολούσαμε 20 υπαλλήλους, εκ των οποίων το 55% ήταν γυναίκες και το 45% άνδρες. Οι θυγατρικές μας δεν απασχολούσαν καθόλου προσωπικό. Πρωταρχικός μας στόχος είναι η ενίσχυση των δεξιοτήτων του προσωπικού μας μέσω εκπαιδευτικών σεμιναρίων σε τομείς όπου οι δεξιότητες των εργαζομένων χρειάζονται ενίσχυση. Τα σεμινάρια αυτά υπογραμμίζουν τη δέσμευσή μας για τη συνεχή ανάπτυξη του προσωπικού μας, την ενίσχυση των δεξιοτήτων του και την προώθηση της επαγγελματικής του εξέλιξης. Ταυτόχρονα, καλλιεργούμε ένα εργασιακό περιβάλλον που ενδυναμώνει, καινοτομεί και υποστηρίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη.

## ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

**Ισχύον ελληνικό δίκαιο**

Μέχρι την ψήφιση του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., η σύσταση, η αδειοδότηση και η λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π. με έδρα στην Ελλάδα διέπονταν από τα άρθρα 21-31 του Νόμου 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε. Σήμερα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με τα άρθρα 40 - 64 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Οι υφιστάμενες Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τη στιγμή της έναρξης ισχύος του νέου Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνταν να πληρούν τις οργανωτικές, κεφαλαιακές και λοιπές απαιτήσεις που επιβάλλει ο Νόμος περί Α.Ε.Ε.Α.Π. εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του (11 Απριλίου 2025), εφόσον και στο βαθμό που δεν πληρούσαν ήδη τις εν λόγω απαιτήσεις, σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 63 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Η μη τήρηση των εν λόγω απαιτήσεων συνιστά λόγο ανάκλησης της άδειας λειτουργίας τους από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με το στοιχείο (γ) της παραγράφου 1 του άρθρου 51 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.

Επιπλέον, εφαρμόζονται και οι σχετικές διατάξεις του Νόμου 4209/2013, ο οποίος μετέφερε την Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (AIFMs), στο μέτρο που οι Α.Ε.Ε.Α.Π. έχουν λάβει άδεια και λειτουργούν ως Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΔΟΕΕ).

Η Εταιρεία έχει λάβει άδεια και λειτουργεί ως ΔΟΕΕ σύμφωνα με τον Νόμο 4209/2013, καθώς το άρθρο 53 του Νόμου 4209/2013, πριν από την τροποποίησή του από τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., απαιτούσε από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. να λάβουν άδεια ΔΟΕΕ. Μετά τη θέσπιση του νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., και συγκεκριμένα σύμφωνα με το άρθρο 63 αυτού, οι υφιστάμενες Α.Ε.Ε.Α.Π. που έχουν επίσης λάβει άδεια ως ανώνυμες εταιρείες διαχείρισης οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, μπορούν, εάν το επιθυμούν, να ζητήσουν την ανάκληση της σχετικής άδειας, υποβάλλοντας δήλωση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με το άρθρο 63 παράγραφος 7 του νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Σε αυτή την περίπτωση, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δέχεται το αίτημα ανάκλησης της άδειας λειτουργίας σύμφωνα με το άρθρο 11 του Νόμου 4209/2013 και σύμφωνα με τους όρους αυτού, έτσι ώστε οι εν λόγω Α.Ε.Ε.Α.Π. να υπάγονται εφεξής αποκλειστικά στον νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Σημειώνεται ότι, κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, η Εταιρεία δεν έχει υποβάλει αίτημα ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της ως ΔΟΕΕ, αλλά εξετάζει επί του παρόντος τη δυνατότητα υποβολής τέτοιου αιτήματος εντός του 2026.

Θέματα εταιρικού δικαίου που δεν ρυθμίζονται από τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π. διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Νόμου 4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών.

Εκτός από τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας για τις κεφαλαιαγορές σχετικά με τις εισηγμένες εταιρείες και τις διατάξεις του Νόμου 4706/2020 περί Εταιρικής Διακυβέρνησης, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, οι οποίες εφαρμόζονται σε όλες τις ελληνικές εισηγμένες εταιρείες, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται επίσης σε αποφάσεις που εκδίδονται από τον Υπουργό Οικονομικών βάσει της εξουσιοδότησης του νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και σε αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που εκδίδονται βάσει της εξουσιοδότησης του νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με τον Νόμο 4209/2013 (εάν η Α.Ε.Ε.Α.Π. λειτουργεί επίσης ως ΔΟΕΕ) και του Νόμου 4514/2018 (ο οποίος μετέφερε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2014/65/ΕΕ σχετικά με τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει), καθώς και των αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που εκδίδονται βάσει του Νόμου 2778/1999 (ο οποίος αντικαταστάθηκε από τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π.) στο βαθμό που παραμένουν σε ισχύ (όπως προβλέπεται στις μεταβατικές διατάξεις του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.) έως ότου εκδοθούν νέες αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς βάσει των εξουσιοδοτικών διατάξεων του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., συμπεριλαμβανομένων των αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002, όπως τροποποιήθηκαν από τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.7.2016, και 4/452/1.11.2007, όπως τροποποιήθηκε από την απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 3/894/23.10.2020.

Ως εισηγμένη εταιρεία, η Εταιρεία υπόκειται επίσης στις διατάξεις του άρθρου 20 του Νόμου 4936/2022, βάσει του οποίου υποχρεούται να δημοσιεύει ετήσια έκθεση για το αποτύπωμα άνθρακα. Επιπλέον, η Εταιρεία θα υπόκειται σε υποχρεώσεις υποβολής εκθέσεων βιωσιμότητας για τα οικονομικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2027 και μετά, σύμφωνα με το άρθρο 57 του Νόμου 5255/2025, ο οποίος τροποποίησε τις υποχρεώσεις υποβολής εκθέσεων βιωσιμότητας βάσει του Νόμου 5164/2024 (ο οποίος ενσωμάτωσε την Οδηγία CSRD στο ελληνικό δίκαιο), ευθυγραμμίζοντάς τις με την οδηγία 2025/794/ΕΕ της ΕΕ.

**Βασικές διατάξεις του νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Σύμφωνα με τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., αποκλειστικός σκοπός των Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι η άμεση ή έμμεση απόκτηση, διάθεση, διαχείριση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων, με οποιοδήποτε πρόσοφορο μέσο, όπως ειδικότερα προβλέπεται στον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π.
Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ οι μετοχές τους πρέπει να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα εντός δύο ετών από την έκδοση της άδειας, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 40 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να συμμορφώνονται με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ισχύουν για τις εισηγμένες εταιρείες μετά την εισαγωγή των μετοχών τους ή άλλων τίτλων τους σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 24Α του Νόμου 4706/2020 περί Εταιρικής Διακυβέρνησης των ανωνύμων εταιρειών, όπως ισχύει, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις που εκδίδει η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς βάσει της εξουσιοδότησης των προαναφερθεισών διατάξεων του Νόμου 4706/2020.

***Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο***

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 43 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διαθέτουν ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο ύψους 40.000.000 ευρώ, το οποίο πρέπει να καταβληθεί εξ ολοκλήρου κατά τη σύστασή τους.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ισχύουν για την Εταιρεία και τις σχετικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία, βλ. «Διοίκηση και Εταιρική Διακυβέρνηση».

***Επιτρεπόμενες επενδύσεις και επενδυτικοί περιορισμοί***

Το άρθρο 46 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. καθορίζει τις επενδύσεις στις οποίες μπορούν να προβαίνουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π., με την επιφύλαξη των περιορισμών που αναφέρονται στο εν λόγω άρθρο.

Πιο συγκεκριμένα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να επενδύουν σε:

**α)** Ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της ΕΕ και κράτος μέλος του ΕΟΧ, ή σε τρίτη χώρα. Τα ακίνητα που βρίσκονται σε τρίτες χώρες εκτός της ΕΕ και του ΕΟΧ δεν μπορούν να υπερβαίνουν το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων του ομίλου Α.Ε.Ε.Α.Π. Η επένδυση σε ακίνητα πραγματοποιείται είτε άμεσα από την ίδια την Α.Ε.Ε.Α.Π. είτε έμμεσα μέσω:

**αα)** θυγατρική οντότητα στην οποία κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, τουλάχιστον εβδομήντα τοις εκατό (70%) των μετοχών ή των μεριδίων, και η οποία είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της ΕΕ ή στον ΕΟΧ ή σε τρίτη χώρα. Η εν λόγω οντότητα μπορεί να είναι οποιουδήποτε είδους εταιρεία (πλην προσωπικών εταιρειών), μια εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητα (Α.Ε.Ε.Α.Π.) ή μια εταιρεία ισοδύναμη με Α.Ε.Ε.Α.Π.,

**ββ)** επένδυση σε Οργανισμούς Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες («**ΟΣΕΚΑ**»), οι οποίοι επενδύουν τουλάχιστον το εβδομήντα τοις εκατό (70%) των περιουσιακών τους στοιχείων σε τίτλους εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητα ή εταιρειών που ασχολούνται με την ανάπτυξη, τη διαχείριση και την εκμετάλλευση ακινήτων, ή σε Οργανισμό Εναλλακτικών Επενδύσεων («**ΟΕΕ**»):

i) στον οποίο έχει χορηγηθεί άδεια λειτουργίας σε κράτος μέλος της ΕΕ, διέπεται από τη νομοθεσία και εποπτεύεται από την αρμόδια εποπτική αρχή του εν λόγω κράτους μέλους της ΕΕ, ή διαχειρίζεται από Διαχειριστή Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΔΟΕΕ) αδειοδοτημένο σύμφωνα με την Οδηγία 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 8ης Ιουνίου 2011· και

ii) του οποίου τα διαθέσιμα περιουσιακά στοιχεία επενδύονται κατά τουλάχιστον εβδομήντα τοις εκατό (70%) σε τίτλους εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητα ή εταιρειών που ασχολούνται με την ανάπτυξη, τη διαχείριση και την εκμετάλλευση ακινήτων, ή σε ακίνητα, και οι οποίες υπόκεινται σε κανόνες επενδυτικής πολιτικής ισοδύναμους με εκείνους του νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.,

**γγ)** συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, μέσω της συμμετοχής της Α.Ε.Ε.Α.Π. στο μετοχικό κεφάλαιο ανωνύμων εταιρειών ειδικού σκοπού ή μέσω οποιωνδήποτε άλλων συμβάσεων ισοδύναμου περιεχομένου.

**β)** Συμμετοχή τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των μετοχών ή μεριδίων οποιουδήποτε είδους εταιρείας (εκτός από τις εταιρικές σχέσεις) ή μιας Α.Ε.Ε.Α.Π. ή μιας εταιρείας ισοδύναμης με Α.Ε.Ε.Α.Π., ή ενός ΟΣΕΚΑ ή ενός ΟΕΕ σύμφωνα με το υποσημείο (ββ) του σημείου (α), η οποία έχει συσταθεί στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της ΕΕ ή στον ΕΟΧ ή σε τρίτη χώρα, σύμφωνα με το σημείο (α), του οποίου κύριος σκοπός είναι η απόκτηση (συμπεριλαμβανομένης της πραγματοποίησης επενδύσεων σε ακίνητα κατά την έννοια του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.), η κατασκευή, η διαχείριση, η ανάπτυξη, η εκμετάλλευση ακινήτων, καθώς και η παροχή υπηρεσιών που συνδέονται άμεσα και σχετίζονται με τη χρήση, τη λειτουργία και την εκμετάλλευση των εν λόγω ακινήτων. Όταν η Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν ελέγχει τις ανωτέρω οντότητες, συμμετέχει στο διοικητικό τους συμβούλιο ή σε ισοδύναμο διοικητικό όργανο με τουλάχιστον ένα (1) μέλος με δικαίωμα ψήφου.

**γ)** Συμμετοχή έως και δέκα τοις εκατό (10%) των μετοχών ή μεριδίων οποιουδήποτε είδους εταιρείας (εκτός από τις εταιρικές σχέσεις) ή μιας Α.Ε.Ε.Α.Π. ή ισοδύναμης εταιρείας, η οποία έχει συσταθεί στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της ΕΕ ή του ΕΟΧ ή σε τρίτη χώρα, και η οποία επενδύει σε ακίνητα σύμφωνα με το στοιχείο (α) ή σε ΟΣΕΚΑ ή ΟΕΕ του υποστοιχείου (ββ) του στοιχείου (α).

Το σύνολο των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. που αναφέρονται στην περίπτωση αυτή δεν μπορεί να υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου των επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως αυτό αποτυπώνεται στην πιο πρόσφατα δημοσιευθείσα εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων.

**δ)** Μετοχές ή μερίδια οποιουδήποτε είδους εταιρείας (εκτός από εταιρική σχέση) που παρέχει υπηρεσίες στα ακίνητα του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και των εταιρειών στις οποίες η Α.Ε.Ε.Α.Π. συμμετέχει, με τουλάχιστον είκοσι τοις εκατό (20%) του μετοχικού τους κεφαλαίου.

Οι οντότητες των περιπτώσεων (α) έως (δ) ανωτέρω μπορούν να αποκτούν κινητά περιουσιακά στοιχεία και οποιονδήποτε άλλο εξοπλισμό απαιτείται για τη χρήση, τη λειτουργία και την εκμετάλλευση ακινήτων και για τη γενική προώθηση του εταιρικού τους σκοπού.

Οι επενδύσεις του ομίλου Α.Ε.Ε.Α.Π. που αναφέρονται ανωτέρω, επί των οποίων η Α.Ε.Ε.Α.Π. ασκεί αποκλειστικό ή κοινό έλεγχο, πρέπει να αποτελούν τουλάχιστον το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του συνόλου των επενδύσεων του ομίλου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως αποτυπώνεται στην πιο πρόσφατη δημοσιευμένη εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων.

Η Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να διατηρεί τα ταμειακά της διαθέσιμα, έως ότου πραγματοποιηθούν επενδύσεις σύμφωνα με τα ανωτέρω, σε:

**α)** καταθέσεις ή προθεσμιακές καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα, υπό την προϋπόθεση ότι το πιστωτικό ίδρυμα έχει την έδρα του σε κράτος μέλος της ΕΕ ή, εάν το πιστωτικό ίδρυμα έχει την έδρα του σε τρίτη χώρα, εφόσον υπόκειται σε καθεστώς προληπτικής εποπτείας που θεωρείται τουλάχιστον ισοδύναμο με αυτό που προβλέπεται από το δίκαιο της ΕΕ,

**β)** μέσα χρηματαγοράς και Αμοιβαία Κεφάλαια Χρηματαγοράς («**ΑΚΧΑ**»), και

**γ)** ομόλογα που εκδίδονται από κράτη μέλη του ΕΟΧ, με διάρκεια έως ένα (1) έτος.

Επίσης, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν επιπλέον, άμεσα ή έμμεσα, να προβαίνουν στην αγορά, κατασκευή και εκμετάλλευση σταθμών παραγωγής και αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας («**ΑΠΕ**»), συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής και λειτουργίας φωτοβολταϊκών συστημάτων, αποκλειστικά για σκοπούς ιδιοκατανάλωσης και αυτοκατανάλωσης, από κοινού ή όχι, σε συνδυασμό με σύστημα αποθήκευσης (μπαταρία). Η μέγιστη εγκατεστημένη ισχύς των συστημάτων ΑΠΕ δεν μπορεί να υπερβαίνει το άθροισμα της συμφωνηθείσας ισχύος των τροφοδοτικών του ακινήτου.

Τα εν λόγω συστήματα ΑΠΕ εγκαθίστανται στα ακίνητα της Α.Ε.Ε.Α.Π. και των εταιρειών του ομίλου της και αποσκοπούν, σωρευτικά ή εναλλακτικά:

i) να καλύψουν τις ενεργειακές ανάγκες των ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π., των εταιρειών του ομίλου της, καθώς και των ενοικιαστών ή χρηστών της,
ii) να μειώσουν το ενεργειακό τους κόστος, και
iii) να μειώσουν το ανθρακικό τους αποτύπωμα.

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

Η αξία όλων των ακινήτων επί των οποίων η Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει, άμεσα ή έμμεσα, μόνο δικαίωμα επικαρπίας ή ψιλή κυριότητα δεν πρέπει να υπερβαίνει, κατά τη στιγμή της απόκτησής τους, το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Εταιρείας, άμεσα ή έμμεσα, κατά τη στιγμή της απόκτησής του από την Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με τα ανωτέρω (βάσει του άρθρου 46 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.), δεν πρέπει να υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) του συνόλου των επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες (capex) για την ανάπτυξη ακινήτων δεν μπορούν να υπερβαίνουν, συνολικά, το σαράντα τοις εκατό (40%) των συνολικών επενδύσεων του ομίλου Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητα, όπως αποτυπώνεται στην πιο πρόσφατα δημοσιευμένη εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων και όπως διαμορφώνεται μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης.

Επιπλέον, στα συμβολαιογραφικά προσυμφωνητικά ή σε άλλες συμφωνίες ισοδύναμου περιεχομένου που, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, είναι δεσμευτικές για τα συμβαλλόμενα μέρη και με τις οποίες τα μέρη συμφωνούν την απόκτηση ακινήτων από την Α.Ε.Ε.Α.Π. ή τη συμμετοχή της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε οντότητα των στοιχείων (α) έως (δ) της παραγράφου 1 του άρθρου 46 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., πρέπει να περιλαμβάνονται τουλάχιστον τα εξής:

**α)** το αντάλλαγμα της συναλλαγής,

**β)** ο χρόνος σύναψης της τελικής σύμβασης ή της τελικής συμφωνίας ή της πράξης απόκτησης,

**γ)** την προκαταβολή του τιμήματος της απόκτησης, η οποία δεν πρέπει να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού τιμήματος που καταβάλλεται, είτε εφάπαξ είτε σε δόσεις, και υπό την προϋπόθεση ότι, κατά την ημερομηνία καταβολής της προκαταβολής και των δόσεων, η αξία του ακινήτου ή της συμμετοχής στην οντότητα που αποκτάται, όπως προσδιορίζεται από τον τακτικό ανεξάρτητο εκτιμητή του άρθρου 54 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., είναι τουλάχιστον ίση με το συνολικό ποσό της προκαταβολής, και

**δ)** την παροχή εμπράγματων ή συμβατικών εξασφαλίσεων εκ μέρους του πωλητή.

Η μη τήρηση των ανωτέρω απαιτήσεων δεν επηρεάζει την εγκυρότητα της συναλλαγής από την άποψη του εμπραγμάτου δικαίου.

***Αποτίμηση επενδύσεων***

Σύμφωνα με το άρθρο 54 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διενεργούν περιοδικές αποτιμήσεις του επενδυτικού τους χαρτοφυλακίου, καθώς και προγενέστερη αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης ή διάθεσης των περιουσιακών τους στοιχείων. Η περιοδική αποτίμηση διενεργείται στο τέλος κάθε εξαμήνου από ανεξάρτητο εκτιμητή, ο οποίος διορίζεται από την τακτική Γενική Συνέλευση της Α.Ε.Ε.Α.Π. μαζί με τον ορκωτό ελεγκτή της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Κατά τη διάρκεια της αποτίμησης, λαμβάνεται υπόψη κάθε γεγονός που μπορεί να επηρεάσει την αξία του συγκεκριμένου ακινήτου μέχρι την ημερομηνία ένταξής του στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Α.Ε.Ε.Α.Π. Ο εκτιμητής συντάσσει έκθεση αποτίμησης πριν από τη σύναψη της πρώτης δεσμευτικής συμφωνίας της Α.Ε.Ε.Α.Π. για τη σχετική επένδυση και μετά από κάθε τροποποίηση της τιμής. Η έκθεση αποτίμησης είναι δεσμευτική κατά τη λήψη της επενδυτικής απόφασης. Τα ανωτέρω ισχύουν επίσης για τη διάθεση των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. Το

αντίτιμο που καταβάλλει η Α.Ε.Ε.Α.Π. για την απόκτηση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να είναι έως και δεκαπέντε τοις εκατό (15%) υψηλότερο από την αξία της, όπως αυτή προσδιορίζεται από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Το αντίτιμο που λαμβάνει η Α.Ε.Ε.Α.Π. για τη διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να είναι έως και δεκαπέντε τοις εκατό (15%) χαμηλότερο από την αξία της, όπως αυτή προσδιορίζεται από τον ανεξάρτητο εκτιμητή.

***Εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων***

Σύμφωνα με το άρθρο 53 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως εφαρμόζεται με την Απόφαση 8/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε με τις Αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.7.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (οι οποίες εκδόθηκαν βάσει του Νόμου 2778/1999 και παρέμειναν σε ισχύ βάσει των μεταβατικών διατάξεων του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.), η Α.Ε.Ε.Α.Π. δημοσιεύει εξαμηνιαία κατάσταση των επενδύσεών της, με ξεχωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων και στα ταμειακά της διαθέσιμα ανά κατηγορία. Η κατάσταση περιλαμβάνει την περιγραφή κάθε ακινήτου, τον προορισμό χρήσης του, την αγοραία αξία του, καθώς και κάθε άλλη πληροφορία που κρίνεται χρήσιμη για την αξιολόγηση των επενδύσεων της εταιρείας. Για τα εμπράγματα δικαιώματα της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας ακινήτων, καθώς και τα ενοχικά δικαιώματα που απορρέουν από τη μίσθωση και τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων περιέχει περιγραφή του δικαιώματος, της αξίας του και οποιωνδήποτε άλλων χρήσιμων πληροφοριών για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων. Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων στην εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων πραγματοποιείται σύμφωνα με το άρθρο 54 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων δημοσιεύεται κατά τη δημοσίευση της εξαμηνιαίας και ετήσιας οικονομικής έκθεσης, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 5 και την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του Νόμου 3556/2007 (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2004/109 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 15ης Δεκεμβρίου 2004 σχετικά με την εναρμόνιση των απαιτήσεων διαφάνειας όσον αφορά τις πληροφορίες για τους εκδότες των οποίων οι τίτλοι είναι εισηγμένοι προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά), αντίστοιχα.

Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων ελέγχεται από ορκωτό λογιστή – ελεγκτή ή ελεγκτική εταιρεία του Νόμου 4449/2017, υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και δημοσιεύεται στον ιστότοπο της εταιρείας και στον ιστότοπο της αγοράς στην οποία διαπραγματεύονται οι μετοχές της εταιρείας, ή μόνο στον ιστότοπο της εταιρείας εάν οι μετοχές της εταιρείας δεν έχουν ακόμη εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε αγορά.

***Υποχρεωτική Ασφαλιστική κάλυψη***

Τα ακίνητα στα οποία επενδύει η Α.Ε.Ε.Α.Π., άμεσα ή έμμεσα μέσω των θυγατρικών της, πρέπει υποχρεωτικά να ασφαλίζονται έναντι ορισμένων κινδύνων, για ποσό τουλάχιστον ίσο με το συνολικό κόστος επισκευής ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την αγοραία αξία του ακινήτου ή το κόστος αντικατάστασης ή ανακατασκευής του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 57 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. και την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αριθ. 7/259/19.12.2002.

Η ασφαλιστική κάλυψη για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι επίσης υποχρεωτική για την αστική ευθύνη έναντι τρίτων, καλύπτοντας υλικές ζημίες και σωματικές βλάβες, καθώς και λειτουργικές απώλειες, η οποία πρέπει να καλύπτει περίοδο δώδεκα (12) μηνών.

Συγκεκριμένα, σε περίπτωση που πραγματοποιηθούν εργασίες ολοκλήρωσης, αποκατάστασης, ανακαίνισης, αλλαγής χρήσης ή επισκευής σε οποιοδήποτε από τα ακίνητα της Α.Ε.Ε.Α.Π., η Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούται να συνάψει ασφάλιση για όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με υλικές ζημίες στο ακίνητο, καθώς και για την αστική ευθύνη έναντι τρίτων για υλικές ζημίες και σωματικές βλάβες που προκλήθηκαν κατά τη διάρκεια ή ως αποτέλεσμα των εν λόγω εργασιών. Στο βαθμό που έχουν προσληφθεί ανεξάρτητοι εργολάβοι για την εκτέλεση των εν λόγω εργασιών, η Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούται επιπλέον να εξασφαλίσει εγγυήσεις καλής εκτέλεσης και άλλες σχετικές εγγυήσεις από τους εν λόγω εργολάβους.

***Πιστώσεις και δάνεια***

Σύμφωνα με το άρθρο 56 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν, για τους σκοπούς της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας, να λαμβάνουν κάθε είδους δάνεια και πιστωτικές διευκολύνσεις ή χρηματοδοτικές συμβάσεις,

για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 75% των περιουσιακών τους στοιχείων σε ενοποιημένη βάση.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να ιδρύουν θυγατρικές εταιρείες, ο μοναδικός σκοπός των οποίων είναι η λήψη δανείων και η χρήση των εσόδων από τα δάνεια για τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Α.Ε.Ε.Α.Π. και των θυγατρικών της.

Επιπλέον, για την εξασφάλιση των εν λόγω δανείων/πιστωτικών διευκολύνσεων και χρηματοδοτικών ρυθμίσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να παρέχουν εμπράγματες και ενοχικές εξασφαλίσεις επί των περιουσιακών στοιχείων και λοιπών δικαιωμάτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. και του ομίλου της. Τέλος, για τη χορήγηση δανείων, πιστώσεων και εξασφαλίσεων μεταξύ των εταιρειών του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π. (συμπεριλαμβανομένων των συμμετοχών της), εφαρμόζεται ο Νόμος 4548/2018.

***Συναλλαγές των Α.Ε.Ε.Α.Π. με συνδεδεμένα μέρη που αφορούν ακίνητα***

Το άρθρο 48 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. προβλέπει ειδικές υποχρεώσεις όσον αφορά τη σύναψη συναλλαγών που αφορούν ακίνητα μεταξύ μιας Α.Ε.Ε.Α.Π. και ενός συνδεδεμένου μέρους (όπως ορίζεται παρακάτω), η αξία των οποίων υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της Α.Ε.Ε.Α.Π. Για τους σκοπούς της παρούσας διάταξης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται: α) μέτοχοι της Α.Ε.Ε.Α.Π. που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέσω συνδεδεμένων μερών σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 ή μέσω προσώπων που ελέγχονται από αυτούς σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27 (στοιχείο α) της παραγράφου 2 του άρθρου 99 του Νόμου 4548/2018), τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των θυγατρικών της, β) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, γενικοί διευθυντές ή διευθυντές της Α.Ε.Ε.Α.Π. και των θυγατρικών της, καθώς και οι σύζυγοί τους και οι σύντροφοί τους βάσει σύμβασης συμβίωσης, και των συγγενών τους έως δεύτερου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, και γ) νομικά πρόσωπα που ελέγχονται, κατά την έννοια του στοιχείου (γ) της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Νόμου 3556/2007, από τα πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις (α) και (β) ανωτέρω. Στις περιπτώσεις αυτές, εφαρμόζεται το άρθρο 101 του Νόμου 4548/2018 περί δημοσιοποίησης συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη. Για την εφαρμογή της εν λόγω απαίτησης δημοσιοποίησης, λαμβάνονται υπόψη οι συναλλαγές των τελευταίων δώδεκα (12) μηνών.
Στην ανωτέρω περίπτωση, η απόφαση της Α.Ε.Ε.Α.Π. για τη σύναψη των σχετικών συναλλαγών λαμβάνεται κατόπιν αποτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Νόμου 4548/2018, σχετικά με τις εισφορές σε είδος και την αποτίμησή τους. Η έκθεση αποτίμησης υπόκειται στις απαιτήσεις δημοσιοποίησης του άρθρου 13 του Νόμου 4548/2018. Επιπλέον, η απόφαση για τη σύναψη της συναλλαγής πρέπει να κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημέρες πριν από τη σύναψη της συναλλαγής και πρέπει να τεκμηριώνει ότι η μεταβίβαση πραγματοποιείται υπό όρους αγοράς και ότι είναι επωφελής για την Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η απόφαση δημοσιεύεται στον ιστότοπο της Α.Ε.Ε.Α.Π. μαζί με την έκθεση αποτίμησης.

Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση της ανωτέρω απόφασης, μπορεί να υποβάλει ερωτήσεις στην Α.Ε.Ε.Α.Π., εάν έχει εύλογες αμφιβολίες ότι πληρούνται οι απαιτούμενες προϋποθέσεις για τη συναλλαγή. Εάν κρίνει ότι δεν έχει λάβει ικανοποιητικές εξηγήσεις, μπορεί να ζητήσει από την Α.Ε.Ε.Α.Π. να δημοσιεύσει στον ιστότοπό της τις ερωτήσεις που υπέβαλε η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς καθώς και την αντίστοιχη απάντηση.

Εφαρμόζονται επίσης οι γενικές διατάξεις του άρθρου 100 του Νόμου 4548/2018, που διέπουν τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, η εξουσιοδότηση για τη σύναψη συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος χορηγείται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, η οποία ισχύει για έξι μήνες (ή ένα έτος για επαναλαμβανόμενες συμβάσεις με τον ίδιο αντισυμβαλλόμενο). Η εξουσία του διοικητικού συμβουλίου να χορηγεί την εν λόγω εξουσιοδότηση δεν μπορεί να ανατεθεί.

Εντός δέκα ημερών από τη δημοσίευση της απόφασης του διοικητικού συμβουλίου, οι μέτοχοι που κατέχουν τουλάχιστον το 1/20 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου (το οποίο μπορεί να μειωθεί σε ελάχιστο 1% από το καταστατικό) μπορούν να ζητήσουν να παραπεμφθεί το θέμα στη Γενική Συνέλευση για να αποφασίσει σχετικά με τη χορήγηση της εξουσιοδότησης. Η συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος θεωρείται οριστικά έγκυρη μόνο μετά τη λήξη αυτής της περιόδου των 10 ημερών χωρίς να υποβληθεί τέτοιο αίτημα, ή εάν η Γενική Συνέλευση χορηγήσει την εν λόγω εξουσιοδότηση, ή εάν όλοι οι μέτοχοι της εταιρείας παραιτηθούν εγγράφως από το δικαίωμά τους να ζητήσουν

τη σύγκληση τέτοιας γενικής συνέλευσης. Σε περίπτωση που η συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος έχει ήδη συναφθεί πριν η Γενική Συνέλευση αποφασίσει σύμφωνα με τα ανωτέρω, η εξουσιοδότηση ακυρώνεται εάν αντιταχθούν σε αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν τουλάχιστον το 1/20 του μετοχικού κεφαλαίου που εκπροσωπείται στη Γενική Συνέλευση. Το εν λόγω ποσοστό μπορεί να μειωθεί στο ελάχιστο του 1% από το καταστατικό.

Σε περιπτώσεις όπου το συνδεδεμένο μέρος είναι μέτοχος της εταιρείας ή μέτοχος συνδεδεμένος με τον αντισυμβαλλόμενο κατά την έννοια του άρθρου 99(2) του Νόμου 4548/2018, ο εν λόγω μέτοχος εξαιρείται από την ψηφοφορία, την απαρτία και τους υπολογισμούς πλειοψηφίας στη Γενική Συνέλευση, αν και η εξαίρεση αυτή δεν ισχύει (μεταξύ άλλων) για εισηγμένες εταιρείες όπου η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου για τη χορήγηση εξουσιοδότησης για τη συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος ελήφθη από την πλειοψηφία των ανεξάρτητων μελών του· σε όλες τις περιπτώσεις, ωστόσο, η αντίθεση μετόχων που εκπροσωπούν τουλάχιστον το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου που εκπροσωπείται στη Γενική Συνέλευση, εμποδίζει την έγκριση της συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος. Τέλος, όταν η Γενική Συνέλευση ενέκρινε αρχικά μια συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος, μεταγενέστερες τροποποιήσεις της εν λόγω συναλλαγής μπορούν να εγκριθούν από το διοικητικό συμβούλιο, εκτός εάν η Γενική Συνέλευση διατήρησε το δικαίωμα αυτό για τον εαυτό της.

***Διανομή κερδών***

Σύμφωνα με το άρθρο 55 του νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των διανεμητέων κερδών τους, με την εξαίρεση ότι το τμήμα των κερδών που σχετίζεται με κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση ακινήτων μπορεί να εξαιρείται από την εν λόγω διανομή, ή η Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να αποφασίσει να διανείμει μέρος αυτού. Το ποσοστό αυτό (δηλ. το 50%) μπορεί να μειωθεί σύμφωνα με το άρθρο 161 του Νόμου 4548/2018 σχετικά με τα ελάχιστα μερίσματα.

Σύμφωνα με το άρθρο 160 του Νόμου 4548/2018, όπως ισχύει, για τον υπολογισμό των διανεμητέων κερδών, αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών στοιχείων της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιηθέντα κέρδη (δεν περιλαμβάνονται τα κέρδη από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία), καθώς και τα ποσά για τη σύσταση του τακτικού αποθεματικού.
Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 159 του Νόμου 4548/2018, η κατανομή των καθαρών κερδών της εταιρείας πραγματοποιείται μετά την αφαίρεση των ποσών των πιστωτικών στοιχείων της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιηθέντα κέρδη και μετά την αφαίρεση τουλάχιστον του ενός εικοστού των καθαρών κερδών για τη σύσταση του νόμιμου αποθεματικού, σύμφωνα με το νόμο.
Κάθε μέτοχος που είναι εγγεγραμμένος στο Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία αποκοπής μερίσματος, όπως αυτή καθορίζεται από την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων, δικαιούται μέρισμα.

Το δικαίωμα λήψης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό μεταβιβάζεται στο Ελληνικό Δημόσιο, μετά την παρέλευση πέντε ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο η διανομή του εγκρίθηκε από την τακτική Γενική Συνέλευση.
Σύμφωνα με το άρθρο 162 του Νόμου 4548/2018, η εταιρεία μπορεί, με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, να καταβάλει ενδιάμεσο μέρισμα, υπό την προϋπόθεση ότι καταρτίζονται οικονομικές καταστάσεις που αποδεικνύουν την ύπαρξη των απαραίτητων ποσών για τον σκοπό αυτό και ότι οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις υποβάλλονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις δημοσιότητας του Νόμου 4548/2018 δύο (2) μήνες πριν από τη διανομή του ενδιάμεσου μερίσματος. Το ποσό που θα διανεμηθεί ως ενδιάμεσο μέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών που καθορίζεται βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 159 του Νόμου 4548/2018, δηλαδή δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών του τελευταίου οικονομικού έτους που έχει λήξει, αυξημένο κατά τα κέρδη προηγούμενων ετών που δεν έχουν διανεμηθεί και τα αποθεματικά των οποίων η διανομή επιτρέπεται και έχει αποφασιστεί από τη γενική συνέλευση, και μειωμένο κατά: (α) το ποσό των πιστωτικών στοιχείων της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν συνιστούν πραγματοποιηθέντα κέρδη, (β) το ποσό των ζημιών προηγούμενων οικονομικών ετών, και (γ) τα ποσά που απαιτείται να διατεθούν για τη σύσταση αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

Σύμφωνα με το άρθρο 159 του Νόμου 4548/2018, με την επιφύλαξη των διατάξεων περί μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου, δεν επιτρέπεται η διανομή στους μετόχους εάν, στο τέλος του τελευταίου οικονομικού έτους, τα συνολικά ίδια κεφάλαια της εταιρείας (καθαρή θέση), όπως ορίζονται από το νόμο, είναι ή, μετά από τέτοια διανομή, θα γίνουν χαμηλότερα από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου, αυξημένο κατά: (α) τα αποθεματικά των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά στοιχεία της καθαρής θέσης που δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών στοιχείων της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν συνιστούν

πραγματοποιηθέντα κέρδη, και μειωμένο κατά το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου που έχει εγγραφεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται ως ενεργητικό στον ισολογισμό.

Η Εταιρεία διανέμει μερίσματα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η εν λόγω διανομή είναι εφικτή, λαμβάνοντας υπόψη τη συνολική χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, και (β) δεν παραβιάζεται η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας και η ισχύουσα νομοθεσία. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις σχετικά με το ποσό του μερίσματος που θα καταβάλει η Εταιρεία στο μέλλον.

**Βασικές διατάξεις που ισχύουν για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. ως ΔΟΕΕ**

Στο βαθμό που οι Α.Ε.Ε.Α.Π. λειτουργούν ως ΔΟΕΕ σύμφωνα με τον Νόμο 4209/2013 (όπως συμβαίνει με την Εταιρεία), πρέπει να συμμορφώνονται με ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο υποχρεώσεων οργανωτικής φύσης, διαφάνειας και επιχειρηματικής δεοντολογίας. Συγκεκριμένα, υποχρεούνται να υιοθετήσουν και να εφαρμόσουν κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη διαχείριση κινδύνων, τη διαχείριση ρευστότητας, τις συγκρούσεις συμφερόντων, τις αποτιμήσεις ακινήτων, την ανάθεση αρμοδιοτήτων σε τρίτους, τη συμμόρφωση με τους κανονισμούς, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές.

Οι ΔΟΕΕ υπόκεινται επίσης σε διαρκείς κεφαλαιακές απαιτήσεις και πρέπει να συμμορφώνονται με συνεχείς υποχρεώσεις διαφάνειας, υποβολής εκθέσεων και ενημέρωσης των επενδυτών. Κυρίως, οι ΔΟΕΕ υπόκεινται στις υποχρεώσεις υποβολής εκθέσεων που ορίζονται στα άρθρα 22 και 24 του Νόμου 4209/2013, συμπεριλαμβανομένης της κατάρτισης και δημοσίευσης ετήσιας έκθεσης για κάθε οικονομικό έτος και της τακτικής υποβολής κανονιστικών εκθέσεων στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, οι οποίες καλύπτουν, μεταξύ άλλων, τα υπό διαχείριση περιουσιακά στοιχεία, τη μόχλευση, τα κύρια ανοίγματα κεφαλαίου και τις συγκεντρώσεις κινδύνου.

Επιπλέον, οι ΔΟΕΕ υπόκεινται σε υποχρεώσεις φορολογικής διαφάνειας και υποβολής εκθέσεων βάσει του Κοινού Προτύπου Αναφοράς (CRS), όπως αυτό εφαρμόζεται στην Ελλάδα με τον Νόμο 4428/2016 και τον Νόμο 4170/2013.

Επιπλέον, οι ΔΟΕΕ υπόκεινται σε απαιτήσεις ψηφιακής επιχειρησιακής ανθεκτικότητας σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2022/2554, συμπεριλαμβανομένης της υποχρέωσης τήρησης και υποβολής μητρώου πληροφοριών σχετικά με τρίτους παρόχους υπηρεσιών ΤΠΕ στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με τα άρθρα 2(1) και 28(3) του Κανονισμού (ΕΕ) 2022/2554 και το άρθρο 148 παρ. (2)(στ) του Νόμου 5193/2025.
Οι ΔΟΕΕ και οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται επίσης να υποβάλλουν περιοδικές στατιστικές εκθέσεις στην Τράπεζα της Ελλάδος, μεταξύ άλλων, σχετικά με τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τους, σύμφωνα με την Πράξη 2695/23.6.2025 του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, όπως τροποποιήθηκε με την Πράξη 2696/21.11.2025 αυτής.

***Χρήση θεματοφύλακα***

Σύμφωνα με το άρθρο 21 του Νόμου 4209/2013, στο βαθμό που η Εταιρεία λειτουργεί ως ΔΟΕΕ, οι επενδύσεις της τηρούνται σε πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο φορέα που είναι νομίμως εξουσιοδοτημένος να παρέχει υπηρεσίες θεματοφύλακα, ο οποίος έχει συσταθεί και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Η Εταιρεία έχει ορίσει την Τράπεζα Πειραιώς ως θεματοφύλακά της βάσει σύμβασης θεματοφυλακής της 19ης Μαΐου 2015.

Ο θεματοφύλακας διασφαλίζει την ορθή παρακολούθηση των ταμειακών ροών της Α.Ε.Ε.Α.Π. και ότι έχουν εισπραχθεί όλες οι πληρωμές που πραγματοποιήθηκαν από επενδυτές ή για λογαριασμό επενδυτών. Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέσει τη θεματοφυλακή των τίτλων σε τρίτους σύμφωνα με τις διατάξεις του ελληνικού νόμου 3371/2005, αλλά διατηρεί την ευθύνη έναντι της Α.Ε.Ε.Α.Π. και των μετόχων της για οποιαδήποτε αμέλεια ή δόλο κατά την άσκηση των καθηκόντων του.

**Φορολογία των Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 58 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να καταβάλλουν φόρο που υπολογίζεται με συντελεστή 10% του ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτόκιο Αναφοράς), προσαυξημένο κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Σε περίπτωση οποιασδήποτε αναπροσαρμογής του Επιτοκίου Αναφοράς, η αναθεωρημένη βάση για τον υπολογισμό του φόρου τίθεται σε ισχύ από την πρώτη ημέρα του μήνα που ακολουθεί αμέσως τον μήνα κατά τον οποίο πραγματοποιείται η εν λόγω αναπροσαρμογή. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί της μέσης αξίας των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π., συν τα

ταμειακά διαθέσιμα, σε τρέχουσες τιμές, όπως αποτυπώνεται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που προβλέπονται στο άρθρο 53 παράγραφος 1 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Ο φόρος καταβάλλεται στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός των πρώτων δεκαπέντε ημερών του μήνα που ακολουθεί την περίοδο που καλύπτουν οι εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων, δηλαδή εντός των πρώτων δεκαπέντε ημερών του Ιουλίου και του Ιανουαρίου.

Κατά τον υπολογισμό του προαναφερθέντος φόρου, τα ακίνητα που κατέχονται άμεσα ή έμμεσα από θυγατρικές της Α.Ε.Ε.Α.Π. (κατά την έννοια του ΔΛΠ 27), σύμφωνα με το άρθρο 46(1)(α)(αα) του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. — ήτοι, εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών) στις οποίες η Α.Ε.Ε.Α.Π. κατέχει άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστον το 70% των μετοχών ή των μεριδίων, και οι οποίες είναι εγκατεστημένες στην Ελλάδα, σε άλλο κράτος μέλος της ΕΕ, στον ΕΟΧ ή σε τρίτη χώρα — δεν λαμβάνονται υπόψη, υπό την προϋπόθεση ότι τα εν λόγω ακίνητα αναφέρονται χωριστά στις επενδυτικές καταστάσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Το άρθρο 58 παράγραφος 2 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. προβλέπει περαιτέρω ότι οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος επί των εσόδων που προέρχονται από μερίσματα, δικαιώματα και τόκους, εγχώριας ή αλλοδαπής προέλευσης, με εξαίρεση τα εγχώρια μερίσματα (τα οποία υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 5%), τα οποία εισπράττονται χωρίς να υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου. Συγκεκριμένα, για τους τόκους από ομολογιακά δάνεια, η απαλλαγή ισχύει υπό την προϋπόθεση ότι οι τίτλοι από τους οποίους προκύπτουν οι τόκοι έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από την ημερομηνία που έχει οριστεί για την πληρωμή του τοκομεριδίου. Διαφορετικά, εφαρμόζεται παρακράτηση φόρου σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Νόμος 4172/2013), και η εν λόγω παρακράτηση εξαντλεί την υποχρέωση του Α.Ε.Ε.Α.Π. για φόρο εισοδήματος επί των εν λόγω εσόδων. Τα εν λόγω έσοδα ενδέχεται να υπόκεινται στον εξαμηνιαίο φόρο στο βαθμό και για όσο χρονικό διάστημα αντανακλώνται αυτόματα στον ισολογισμό της Α.Ε.Ε.Α.Π. ως αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων ή των επενδυμένων περιουσιακών στοιχείων της (π.χ. ακίνητα ή συμμετοχές).

***Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων***

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 58 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτων σε Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων (καθώς και από οποιονδήποτε φόρο, τέλος — συμπεριλαμβανομένου του τέλους ψηφιακών συναλλαγών— εισφορά, δασμό ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή τρίτων γενικά) στην περίπτωση που η εν λόγω κυριότητα έχει μεταβιβαστεί μέσω απόκτησης. Η απαλλαγή αυτή δεν καλύπτει τον φόρο εισοδήματος επί των κεφαλαιακών κερδών που προκύπτουν από την εισφορά οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου από τρίτο μέρος στην Α.Ε.Ε.Α.Π. Οι μεταβιβάσεις δικαιωμάτων επί ακινήτων από Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων (ο οποίος βαρύνει τον αγοραστή) με τον ισχύοντα συντελεστή.

***Φορολογία θυγατρικών των Α.Ε.Ε.Α.Π.***

Σύμφωνα με την παράγραφος 6 του άρθρου 58 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., η φορολογική μεταχείριση που ισχύει για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., ισχύει επίσης με τον ίδιο τρόπο για τις θυγατρικές τους σύμφωνα με το άρθρο 46, παράγραφος 1, στοιχείο (α) υποστοιχείο (αα) του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., δηλαδή εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών) στις οποίες η Α.Ε.Ε.Α.Π. κατέχει τουλάχιστον το 70% των μετοχών ή των μεριδίων, άμεσα ή έμμεσα, και οι οποίες εδρεύουν στην Ελλάδα, σε άλλο κράτος μέλος της ΕΕ, στον ΕΟΧ ή σε τρίτη χώρα.

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

Ο ΕΝΦΙΑ θεσπίστηκε με τον Νόμο 4223/2013 (ο οποίος έχει καταργηθεί και αντικατασταθεί από τον Νόμο 5219/2025) και επιβάλλεται από το φορολογικό έτος 2014 σε όλα τα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα (κτίρια, οικόπεδα και αγροτεμάχια) με βάση το μέγεθος του ακινήτου και τα επιμέρους χαρακτηριστικά του. Κατά συνέπεια, από το 2014 και μετά, οι ΕΤΑΚ υπόκεινται στον ΕΝΦΙΑ για ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και τους ανήκουν την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Ο ΕΝΦΙΑ εφαρμόζεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και των δικαιωμάτων επιφάνειας. Εφαρμόζεται επίσης στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και πισίνων, που βρίσκονται σε κοινόχρηστα μέρη του ακινήτου και τα οποία αποτελούν παρεπόμενα των ανωτέρω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Ο ΕΝΦΙΑ αποτελείται από το άθροισμα του κύριου φόρου για κάθε επιμέρους ακίνητο και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας του φορολογούμενου.

***Ειδικός Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Νόμος 5219/2025)***

Σύμφωνα με το άρθρο 18, παράγραφος 2, στοιχείο (ζ) του Νόμου 5219/2025, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. και οι θυγατρικές τους εταιρείες σύμφωνα με το άρθρο 46, παράγραφος 1, στοιχείο (α) υποστοιχείο (αα) του νόμου για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., απαλλάσσονται από τον Ειδικό Φόρο Ακίνητης Περιουσίας, ο οποίος επιβάλλεται σε νομικές οντότητες και νομικά πρόσωπα σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Νόμος 5104/2024) που κατέχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας επί ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα, και υπολογίζεται στο 15% της αξίας των εν λόγω δικαιωμάτων.

***Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ)***

Όταν μια Α.Ε.Ε.Α.Π. αγοράζει ακίνητα, εφαρμόζεται ΦΠΑ με συντελεστή 24% επί της τιμής αγοράς στην περίπτωση κτιρίων ή τμημάτων αυτών (και του γης που μεταβιβάζεται μαζί τους) των οποίων η άδεια οικοδομής εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε μετά την 1.1.2006 («νεόδμητα» ακίνητα), υπό την προϋπόθεση ότι η αγορά πραγματοποιείται πριν από την πρώτη κατοίκηση του ακινήτου. Από το έτος 2020 και έως τις 31.12.2026 (μετά από παράταση που χορηγήθηκε μέσω του άρθρου 12 παράγραφος 2 του ελληνικού νόμου 5246/2025, αρχικά έως τις 31.12.2025), ισχύει γενική αναστολή του ΦΠΑ για τα νεόδμητα ακίνητα.

***Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής***

Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ (άρθρο 11, παράγραφος 2, στοιχείο (δβ) του Νόμου 5144/2024) και του Νόμου 5177/2025 σχετικά με το ψηφιακό τέλος συναλλαγής, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να επιλέξουν να υποβάλλουν τα εισοδήματα από ενοίκια ακινήτων (ή τμημάτων αυτών) που χρησιμοποιούνται για επαγγελματικές δραστηριότητες είτε σε ΦΠΑ 24% είτε σε ψηφιακό τέλος συναλλαγής (επί του παρόντος 3,6%). Το βάρος αυτού του φόρου αποτελεί αντικείμενο ενοχικής συμφωνίας μεταξύ των μερών (ιδιοκτήτη και μισθωτή). Στην πράξη, ολόκληρος ο φόρος μετακυλίεται συνήθως στον μισθωτή.

***Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου***

Σύμφωνα με το άρθρο 58 παράγραφος 1 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου (0,2%) που εφαρμόζεται στις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου εμπορικών εταιρειών (σύμφωνα με το άρθρο 33 παράγραφος 1α του Νόμου 5177/2025).

## ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

### Διοίκηση και Εταιρική Διακυβέρνηση της Εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 116 του Νόμου 4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου. Σύμφωνα με το άρθρο 12 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Νόμου 4548/2018, το διοικητικό όργανο της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Εταιρεία έχει επικαιροποιήσει τον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14 του Νόμου 4706/2020, όπως τροποποιήθηκε, ο οποίος έχει δημοσιευθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας. Σύμφωνα με το καταστατικό, όπως τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε, και τον Εσωτερικό Κανονισμό της Εταιρείας, τα κύρια διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επιτροπή Ελέγχου, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η Επενδυτική Επιτροπή, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και ο ανώτατος εκτελεστικός διευθυντής της Εταιρείας, ήτοι ο Διευθύνων Σύμβουλος.

#### *Διοικητικό Συμβούλιο*

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Νόμου 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο *ανώνυμης εταιρείας*, της οποίας οι μετοχές ή άλλες κινητές αξίες έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά (όπως η Εταιρεία), αποτελείται από Εκτελεστικά, Μη Εκτελεστικά και Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη, ενώ τουλάχιστον το ένα τρίτο του συνολικού αριθμού των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και, σε κάθε περίπτωση, όχι λιγότερα από δύο (2), θα πρέπει να είναι Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη, κατά την έννοια του Άρθρο 9 του Νόμου 4706/2020.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Καταστατικού της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση για θητεία τεσσάρων (4) ετών, η οποία παρατείνεται αυτοδικαίως έως την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση που ακολουθεί τη λήξη της θητείας τους. Συνεπώς, βάσει της απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 20ής Μαρτίου 2026 και της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της 20ής Μαρτίου 2026, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε ως όργανο, με τετραετή θητεία, ήτοι έως τις 19 Μαρτίου 2030, αποτελούμενο από εννέα (9) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) εκτελεστικό και οκτώ (8) μη εκτελεστικά μέλη, συμπεριλαμβανομένων πέντε (5) ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών. Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή απώλειας της ιδιότητας του μέλους, τα εναπομείναντα μέλη συνεχίζουν να διοικούν και να εκπροσωπούν την Εταιρεία χωρίς να αντικαθιστούν τα ελλείποντα μέλη, υπό την προϋπόθεση ότι ο αριθμός τους υπερβαίνει το ήμισυ των αρχικών μελών και, σε κάθε περίπτωση, υπό την προϋπόθεση ότι τα εναπομείναντα μέλη δεν είναι λιγότερα από τρία (3).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 3, παράγραφος 3 του Νόμου 4706/2020, η Εταιρεία ακολουθεί πολιτική καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 3 του Νόμου 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος αριθ. 60/18.09.2020), όπως ισχύουν. Εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση στις 15 Ιουλίου 2021, κατόπιν της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της 23ης Ιουνίου 2021 και της σύστασης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της 17ης Ιουνίου 2021· τροποποιήθηκε πρόσφατα σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 18ης Δεκεμβρίου 2025 και τη σύσταση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της 17ης Δεκεμβρίου 2025 και είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρείας (https://trastor.gr/company/corporate-governance/suitability-policy-for-bod-members). Η πολιτική καταλληλότητας του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει το σύνολο των αρχών και κριτηρίων σχετικά με την επιλογή, την αντικατάσταση και την ανανέωση της θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τα κριτήρια αξιολόγησης της καταλληλότητας των εν λόγω μελών, την πολιτική σύγκρουσης συμφερόντων και τους κανόνες για τη διασφάλιση της πολυμορφίας στο Διοικητικό Συμβούλιο όσον αφορά το φύλο (*δηλ.* επαρκής εκπροσώπηση των δύο φύλων τουλάχιστον 25%, με στρογγυλοποίηση στον πλησιέστερο ακέραιο αριθμό), την ηλικία, την εκπροσώπηση των μετόχων και το εκπαιδευτικό και επαγγελματικό υπόβαθρο, καθώς και τη μη διάκριση (μεταξύ άλλων λόγω ηλικίας, φύλου, αναπηρίας, σεξουαλικού προσανατολισμού ή άλλων απαγορευμένων κριτηρίων) σύμφωνα με τον ισχύοντα Νόμο 4706/2020. Η πολιτική καταλληλότητας απαιτεί επιπλέον από το Διοικητικό Συμβούλιο να επιδεικνύει συλλογικά επαρκή κατανόηση των θεμάτων βιωσιμότητας και ESG.

Με τη συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα στις 20 Μαρτίου 2026, η εκπροσώπηση της Εταιρείας καθορίστηκε επίσης σύμφωνα με το άρθρο 87 του Νόμου 4548/2018 και το άρθρο 12 του Καταστατικού της Εταιρείας. Σύμφωνα με το άρθρο 12 του Καταστατικού της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει εγγράφως τις εξουσίες διαχείρισης και εκπροσώπησης σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη ή μη.

Ειδικότερα, το σημερινό Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα 9 μέλη, η πλειοψηφία των οποίων είναι μη εκτελεστικά:

| Αρ. | Όνομα | Θέση | Ιδιότητα |
|---|---|---|---|
| 1. | Λάμπρος Παπαδόπουλος | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου | Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| 2. | Τάσος Καζίνος | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου | Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος |
| 3. | Ιωάννης Βογιάτζης | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου | Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| 4. | Γεώργιος Κορμάς | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| 5. | Adam Golebiowski | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| 6. | Σουζάνα Πογιατζή | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| 7. | Megan Greene | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| 8. | Δημήτριος Ραγιάς | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου | Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| 9. | Αρτεμισία Κουρκουμέλη | Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου | Μη Εκτελεστικό Μέλος |

**Ο κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος** ξεκίνησε την καριέρα του το 1993 στην Ernst & Young στο Λονδίνο, όπου εργάστηκε στους τομείς Ελέγχου (Audit -Media & Resources) και της Εταιρικής Χρηματοδότησης (Corporate Finance – Business Valuations). Κατά το διάστημα 1998-2012 εργάστηκε στην 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 και διετέλεσε μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του τμήματος Ανάλυσης. Από το 2017 είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Απρίλιο του 2019, ενώ κατά την περίοδο 2017-2019 ήταν 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 Ελέγχου. Το 2013 διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Μεταβατικού Διοικητικού Συμβουλίου της Τράπεζας Κύπρου, ενώ κατά την περίοδο 2015-2018 ήταν Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Ελληνικής Τράπεζας και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου. Ο κ. Παπαδόπουλος είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου του Kent στο Canterbury του Ηνωμένου Βασιλείου, με τίτλο σπουδών B.A.(Hons) στη Λογιστική με Πληροφορική (Accounting with Computing ) (First Class), και από το 1996 είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών της Αγγλίας και της Ουαλίας (Institute of Chartered Accountants in England and Wales).

Ο **κ. Τάσος Καζίνος** είναι Διευθύνων Σύμβουλος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής της Trastor ΑΕΕΑΠ. Διαθέτει επαγγελματική εμπειρία άνω των 31 ετών στο Ηνωμένο Βασίλειο, τις ΗΠΑ και την Ελλάδα, κατά τη διάρκεια της οποίας έχει αναλάβει επιτυχώς ανώτερες διευθυντικές θέσεις. Από τον Μάρτιο του 2026, κατέχει τη θέση του επενδυτικού συμβούλου στην Amissou Properties Limited, μια ιδιωτική εταιρεία στο Ηνωμένο Βασίλειο, όπου παρέχει τις υπηρεσίες του εξ αποστάσεως για λίγες ώρες κάθε μήνα. Πριν ενταχθεί στην Trastor, εργάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως Επικεφαλής Επενδύσεων σε Ακίνητα, με έμφαση στην αναδιάρθρωση δανείων και την ανάπτυξη στρατηγικής αποεπενδύσεων του χαρτοφυλακίου REO της Τράπεζας. Έχει επίσης εργαστεί στο Ηνωμένο Βασίλειο για την Argo Capital Management, ειδικευόμενος σε

αναδυόμενες αγορές, επενδύσεις ιδιωτικών κεφαλαίων, καθώς και στην απόκτηση, ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων. Επιπλέον, έχει διατελέσει εκτελεστικό μέλος της Albert Abela Corporation, μιας εταιρείας διαχείρισης υπηρεσιών τροφίμων και ξενοδοχειακού ομίλου με κύκλο εργασιών 1,4 δισεκατομμυρίων δολαρίων, όπου ήταν υπεύθυνος για την απόκτηση, την αναδιάρθρωση και τη διαχείριση ξενοδοχείων, τη διαχείριση και ανάπτυξη υπηρεσιών εν πτήσει, καθώς και την αποεπένδυση μη στρατηγικών θυγατρικών. Εργάστηκε επίσης για την Bain & Company, μια εταιρεία συμβούλων στρατηγικής με έδρα τη Βοστώνη.
Ο κ. Καζίνος είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου στη διοίκηση επιχειρήσεων (MBA) από το Harvard Business School και πτυχιακού τίτλου με άριστα (First Class Honours) στα Βιομηχανικά και Επιχειρηματικά Οικονομικά (Industrial and Business Economics) από το London School of Economics and Political Science.

**Ο κ. Ιωάννης Βογιατζής** είναι Διευθύνων Σύμβουλος της Strix Asset Management Ltd και διαθέτει εμπειρία άνω των 20 ετών στον τομέα των ιδιωτικών κεφαλαίων (private equity) και των εναλλακτικών επενδύσεων. Έχει διατελέσει επικεφαλής του τομέα μη εξυπηρετούμενων δανείων και συμμετοχών στο μετοχικό κεφάλαιο στην Τράπεζα Πειραιώς, ενώ έχει επίσης εργαστεί στο Λονδίνο στην NBGI Private Equity ως επικεφαλής των δραστηριοτήτων της εταιρείας για τη Νοτιοανατολική Ευρώπη, καθώς και στην Citigroup Venture Capital International, όπου δραστηριοποιήθηκε στον τομέα των επενδύσεων ιδιωτικού κεφαλαίου (private equity) στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, τη Μέση Ανατολή, την Αφρική και την Ινδία. Ο κ. Βογιατζής είναι κάτοχος MBA στη Διεθνή Επιχειρηματική Διοίκηση (International Business) από την Ecole Nationale des Ponts et Chaussées και MEng στη Χημική Μηχανική από το Πανεπιστήμιο του Birmingham.

Ο **κ. Γεώργιος Κορμάς** είναι Οικονομολόγος με ειδίκευση στον τομέα των ακινήτων. Διετέλεσε Ανώτερος Γενικός Διευθυντής και μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. Επιπλέον, διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Piraeus Real Estate S.A. καθώς και της PICAR S.A. Διετέλεσε επίσης Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Piraeus Leasing και της Piraeus Leases, όλες θυγατρικές της Τράπεζας Πειραιώς στον τομέα των ακινήτων. Πριν από την ένταξή του στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς, ο κ. Κορμάς διετέλεσε σύμβουλος του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος και προηγουμένως εργάστηκε στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Διαθέτει 20ετή εμπειρία στον τραπεζικό τομέα, καθώς και στους τομείς της περιφερειακής ανάπτυξης, των ακινήτων και του τουρισμού. Ο κ. Κορμάς είναι είναι κάτοχος RICS Fellow (FRICS) και κάτοχος πτυχίου και μεταπτυχιακού τίτλου (MSc) στη Διοίκηση Επιχειρήσεων, Τραπεζική και Χρηματοοικονομικά από το Justus-Liebig-Universitat Gieben (JLU) στη Γερμανία.

Ο **κ. Adam Golebiowski** διαθέτει πάνω από 20 χρόνια εμπειρίας στις ευρωπαϊκές επενδύσεις σε ακίνητα, με ιδιαίτερη έμφαση στις ευκαιριακές στρατηγικές, σε ακίνητα logistics και βιομηχανικών χρήσεων. Κατέχει τη θέση του Συν-Διαχειριστή Χαρτοφυλακίου και Διευθύνοντος Συμβούλου, Real Estate στην ICG PLC, μια παγκόσμια εταιρεία διαχείρισης εναλλακτικών περιουσιακών στοιχείων εισηγμένη στο FTSE 100, όπου συν-ηγείται της σειράς ευρωπαϊκών ευκαιριακών κεφαλαίων Metropolitan και είναι υπεύθυνος για την άντληση κεφαλαίων, την εκτέλεση επενδύσεων και τη διαχείριση χαρτοφυλακίου σε ολόκληρη την πλατφόρμα. Πριν ενταχθεί στην ICG, ο κ. Golebiowski κατείχε ανώτερες θέσεις στην Baupost Group International και στην Alberta Investment Management Corporation (AIMCo), όπου ασχολήθηκε με τη δημιουργία, την εκτέλεση και τη διαχείριση επενδύσεων σε ακίνητα σε όλη την Ευρώπη. Νωρίτερα στην καριέρα του, κατείχε θέσεις στον τομέα των επενδύσεων στις εταιρείες Blue Coast Capital, Citi Property Investors, JER Partners και JPMorgan, αποκτώντας εκτεταμένη εμπειρία στον τομέα των ιδιωτικών κεφαλαίων ακινήτων και της διαχείρισης επενδύσεων. Κατά τη διάρκεια της καριέρας του, ο κ. Golebiowski έχει αποκτήσει σημαντική εμπειρία σε επίπεδο διοικητικών συμβουλίων και πλατφορμών σε όλη τη Δυτική και Κεντρική Ευρώπη, με εξειδίκευση στην απόκτηση, αναδιάρθρωση και διαχείριση περιουσιακών στοιχείων logistics και βιομηχανικών ακινήτων. Ο κ. Golebiowski είναι κάτοχος πτυχίου B.Comm (Finance) από το Πανεπιστήμιο McGill.

**Η κα Σουζάνα Πογιατζή** είναι Διευθύνουσα Σύμβουλος της Nexia Poyiadjis Ltd στην Κύπρο και μέλος της Επιτροπής Ελέγχου της Nexia International – ενός από τα μεγαλύτερα δίκτυα ελεγκτικών, φορολογικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών. Πριν ενταχθεί στη Nexia Poyiadjis, η κα Πογιατζή ξεκίνησε την καριέρα της στο Ηνωμένο Βασίλειο, όπου εργάστηκε στις εταιρείες Smith & Williamson (νυν Evelyn Partners) και Morgan Stanley. Ειδικεύεται στον έλεγχο και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε οργανισμούς που δραστηριοποιούνται στον τομέα των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών και είναι πιστοποιημένη επαγγελματίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου. Επιπλέον, έχει διατελέσει μέλος σε διάφορες επαγγελματικές και επιχειρηματικές επιτροπές στην Κύπρο, συμπεριλαμβανομένου του διορισμού της ως Αντιπροέδρου της Επιτροπής Εναλλακτικών Επενδύσεων του Συνδέσμου Κυπριακών Επενδυτικών Ταμείων, ήταν μέλος της Επιτροπής Ελεγκτικών Προτύπων του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών Κύπρου (2005-2019) και διορίστηκε ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μιας συστημικής τράπεζας που εποπτεύεται από την ΕΚΤ. Η κα Πογιατζή είναι κάτοχος πτυχίου Νομικής

(LLB Law) από το Πανεπιστήμιο του Μπρίστολ (Ηνωμένο Βασίλειο), είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών της Αγγλίας και της Ουαλίας (ICAEW), μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ) και είναι αδειοδοτημένη Σύμβουλος Αφερεγγυότητας.

**Η κα Megan Greene** είναι εξωτερικό μέλος της Επιτροπής Νομισματικής Πολιτικής της Τράπεζας της Αγγλίας, με εκτεταμένη εμπειρία στη μακροοικονομία, τη νομισματική πολιτική και τις χρηματοπιστωτικές αγορές. Σήμερα είναι ανώτερη ερευνήτρια στο Watson Institute του Πανεπιστημίου Brown, επισκέπτρια ερευνήτρια στο Nuffield College του Πανεπιστημίου της Οξφόρδης και μέλος του διδακτικού προσωπικού του London Business School. Επιπλέον, είναι μέλος της Ακαδημαϊκής Συμβουλευτικής Επιτροπής της Ομοσπονδιακής Τράπεζας του Σαν Φρανσίσκο και ανώτερη ερευνήτρια παγκόσμιας μακροοικονομίας στο Chatham House. Πριν από αυτές τις θέσεις, η κα Greene διετέλεσε Παγκόσμια Επικεφαλής Οικονομολόγος στις εταιρείες Kroll και John Hancock Asset Management. Έχει επίσης διατελέσει Συντάκτρια και αρθρογράφος στη Financial Times και μέλος της Διεθνούς Συμβουλευτικής Επιτροπής του Χρηματιστηρίου του Χονγκ Κονγκ, όπου παρείχε πληροφορίες σχετικά με την παγκόσμια οικονομική πολιτική, τη χρηματοπιστωτική ρύθμιση και τις εξελίξεις στις κεφαλαιαγορές. Η κα Greene είναι κάτοχος πτυχίου BA από το Πανεπιστήμιο του Πρίνστον και μεταπτυχιακού τίτλου MSc από το Nuffield College του Πανεπιστημίου της Οξφόρδης.

**Ο κ. Δημήτριος Ραγιάς** είναι Πολιτικός Μηχανικός με ειδίκευση στην ανάπτυξη και διαχείριση ακίνητης περιουσίας. Είναι επικεφαλής της Μονάδας Ακινήτων του Ομίλου Πειραιώς. Επιπροσθέτως, είναι Διευθύνων Σύμβουλος της Piraeus Real Estate S.A. καθώς και της PICAR S.A. Πριν από την ενσωμάτωσή του στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς, εργάστηκε στη Resolute Asset Management, ενώ νωρίτερα είχε ασχοληθεί με την ανάπτυξη και την κατασκευή εμπορικών ακινήτων. Έχει εμπλακεί σε μεγάλες συναλλαγές πώλησης και διαχείρισης ακινήτων και χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων δανείων στην Ελλάδα, την Κύπρο, τη Μεγάλη Βρετανία και τα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα. Διαθέτει πάνω από 15 χρόνια εμπειρίας στους τομείς της ανάπτυξης και κατασκευής έργων, των συγχωνεύσεων και εξαγορών, των αποτιμήσεων και του επιχειρηματικού σχεδιασμού, καθώς και στη διαχείριση μεγάλων έργων και στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στον χρηματοπιστωτικό τομέα. Ο κ. Ραγιάς είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού Τίτλου στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το INSEAD Business School, καθώς και Πτυχίου Πολιτικού Μηχανικού (B.Sc./M.Sc.) από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

**Η κα Αρτεμισία Κουρκουμέλη** διαθέτει 27 χρόνια εμπειρίας στον τραπεζικό τομέα, με εκτεταμένη συμμετοχή στην αγορά μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPEs), καθώς και στον στρατηγικό σχεδιασμό και τη διαχείριση κινδύνων και έργων. Έχει επίσης αναλάβει ηγετικούς ρόλους σε μεγάλης κλίμακας έργα της Τράπεζας Πειραιώς με στόχο την αναμόρφωση της τράπεζας. Συγκεκριμένα, η κα Κουρκουμέλη εργάστηκε ως Βοηθός Αναλύτρια Πιστώσεων στην CITIBANK N.A. Greece (1997-1999), καθώς και ως Συνεργάτης Διακανονισμών στην Morgan Stanley (2000-2004) στην ομάδα μετατρέψιμων ομολόγων, GDR και δικαιωμάτων προαίρεσης, επιτελώντας μάλιστα εποπτικό ρόλο και αναφέροντας απευθείας στα ανώτατα διοικητικά στελέχη. Από το 2004 έχει ενταχθεί στο προσωπικό της Τράπεζας Πειραιώς, ενώ έχει αναλάβει ανά τα χρόνια διαδοχικά τις θέσεις Εποπτείας της Μονάδας Αναφορών Λιανικής (2004-2008), της Επικεφαλής της Μονάδας Εξυπηρέτησης Ειδικών Θεμάτων (SISU) (2009-2014), Επικεφαλής Στρατηγικής Εταιρικής Μονάδας RBU (Μονάδα Ανάκτησης Τραπεζικών Δανείων) (2014-2019), Επικεφαλής Στρατηγικής, Σχεδιασμού και Παρακολούθησης NPE (Μονάδα Διαχείρισης Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων) (2019-2022), ενώ σήμερα κατέχει τη θέση της Προϊσταμένης της NPEMU – Τιτλοποιήσεις και Συμμετοχές, όπου είναι υπεύθυνη για τη συνολική διαχείριση των χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPE) ολόκληρου του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς, συμπεριλαμβανομένης της ανάπτυξης και εφαρμογής της στρατηγικής για τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPE) και τα ακίνητα υπό διαχείριση (REO). Επιπλέον, σήμερα κατέχει τη θέση της Αντιπροέδρου των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών SIRRUS SINGLE MEMBER S.A., SEVTHIS SINGLE MEMBER S.A. και INTRUM BTB S.M.A., ενώ είναι επίσης Μη Εκτελεστικό Μέλος στα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών INTRUM HELLAS REO SOLUTIONS S.A., της STRIX AMC και της STRIX GP. Η κα Κουρκουμέλη είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου (MSc) στις Διεθνείς Τραπεζικές και Χρηματοοικονομικές Σπουδές από το Πανεπιστήμιο Heriot-Watt του Εδιμβούργου και πτυχίου με άριστα από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών – Τμήμα Οικονομικών Επιστημών.

**Ανώτατη Διοίκηση**

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει ορισμένες πληροφορίες σχετικά με τα μέλη της ανώτερης διοίκησης της Εταιρείας:

| Όνομα | Θέση |
|---|---|
| Τάσος Καζίνος..... | Διευθύνων Σύμβουλος |
| Αφροδίτη Αβραμέα ..... | Οικονομική Διευθύντρια |
| Γιώργος Φιλόπουλος..... | Διευθύνων Σύμβουλος Επενδύσεων |

| | |
|---|---|
| Γιώργος Θεοδωρόπουλος..... | Επικεφαλής Διεύθυνσης Περιουσίας και Χαρτοφυλακίου |
| Δημήτρης Πολυχρονόπουλος..... | Επικεφαλής Νομικής Υπηρεσίας, Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης |

Η **κα Αφροδίτη Αβραμέα** είναι η Οικονομική Διευθύντρια της Εταιρείας. Διαθέτει επαγγελματική εμπειρία άνω των 25 ετών στους τομείς των χρηματοοικονομικών, της τραπεζικής και της χρηματοοικονομικής διαχείρισης. Εντάχθηκε στην Εταιρεία το 2025 και είναι υπεύθυνη για τη χρηματοοικονομική στρατηγική της Εταιρείας, τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, τη διαχείριση διαθεσίμων, τη διαχείριση κεφαλαίων και τα χρηματοοικονομικά θέματα που αφορούν τους επενδυτές. Πριν ενταχθεί στην Εταιρεία, κατείχε ανώτερες θέσεις στον τομέα των χρηματοοικονομικών στον Όμιλο Ελλάκτωρ, στην Τράπεζα Πειραιώς, στην Intrum Hellas και στην Marfin Egnatia Bank, όπου απέκτησε εκτεταμένη εμπειρία στην εταιρική χρηματοδότηση, τον τραπεζικό τομέα, την αναδιάρθρωση και τις χρηματοοικονομικές πράξεις. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου (MA) στη Χρηματοοικονομική από το Πανεπιστήμιο του Χάρβαρντ, Μεταπτυχιακού Τίτλου στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το City University of New York και πτυχίου Οικονομικών Επιστημών (BSc) από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Είναι επίσης κάτοχος του επαγγελματικού τίτλου CFA.

Ο **κ. Γιώργος Φιλόπουλος** είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος Επενδύσεων της Εταιρείας. Διαθέτει επαγγελματική εμπειρία άνω των 23 ετών στους τομείς των ακινήτων και των χρηματοοικονομικών και εντάχθηκε στην Εταιρεία το 2015. Πριν ενταχθεί στην Εταιρεία, εργάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς και στην Cushman & Wakefield, όπου απέκτησε εκτεταμένη εμπειρία σε επενδύσεις ακινήτων, αποτιμήσεις και συμβουλευτικές υπηρεσίες. Κατέχει Executive Certificates από το Harvard Graduate School of Design. Κατέχει επίσης Μεταπτυχιακό Δίπλωμα (MSc) στην Οικονομία και Χρηματοοικονομική Ακινήτων από το London School of Economics and Political Science και Πτυχίο (BSc) στην Οικονομία από το Παντείο Πανεπιστήμιο.

Ο **κ. Γιώργος Θεοδωρόπουλος** είναι ο Επικεφαλής της Διεύθυνσης Περιουσίας της Εταιρείας και Χαρτοφυλακίου. Διαθέτει επαγγελματική εμπειρία άνω των 20 ετών στον τομέα των ακινήτων, της διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων και της διαχείρισης επενδύσεων. Εντάχθηκε στην Εταιρεία το 2015. Πριν από την ένταξή του στην Εταιρεία, εργάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς, στον Όμιλο Marfin Investment και στον Όμιλο Virgin (Ηνωμένο Βασίλειο), όπου απέκτησε εκτεταμένη εμπειρία στη διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, στις επενδύσεις σε ακίνητα και στην εποπτεία χαρτοφυλακίου. Ο κ. Θεοδωρόπουλος είναι κάτοχος πτυχίου BSc (Hons) στη Διοίκηση & Συστήματα από το Cass Business School και διπλώματος στην Εκτίμηση Ακινήτων.

Ο **κ. Δημήτρης Πολυχρονόπουλος** είναι ο επικεφαλής της Διεύθυνσης Νομικών Υπηρεσιών καθώς και Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας. Διαθέτει επαγγελματική εμπειρία άνω των 24 ετών στον τομέα της νομικής συμβουλευτικής και της κανονιστικής συμμόρφωσης. Εντάχθηκε στην Εταιρεία το 2017 και είναι υπεύθυνος για την εποπτεία των νομικών υποθέσεων της Εταιρείας, του πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησης και της λειτουργίας συμμόρφωσης. Πριν ενταχθεί στην Εταιρεία, διετέλεσε Διευθυντής Νομικών Υποθέσεων σε εταιρείες που δραστηριοποιούνται στους τομείς των τηλεπικοινωνιών, των ταξιδιών και του τουρισμού, καθώς και των ακινήτων, όπου ήταν υπεύθυνος για εταιρικά νομικά θέματα, κανονιστική συμμόρφωση και υποστήριξη συναλλαγών. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου (LLM) από το Πανεπιστήμιο του Warwick, πτυχίου Νομικής (LLB) από το Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης και Διπλώματος στο Φορολογικό Δίκαιο από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

**Εταιρική Διακυβέρνηση**

Η Εταιρεία, με την εμπορική επωνυμία «Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και με τον διακριτικό τίτλο «Trastor ΑΕΕΑΠ», είναι ανώνυμη εταιρεία (*société anonyme*) που έχει συσταθεί σύμφωνα με τη νομοθεσία της Ελληνικής Δημοκρατίας. Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Euronext Athens από το 2005. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πιστεύουν ότι η Εταιρεία συμμορφώνεται, από κάθε ουσιώδη άποψη, με την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία περί εταιρικής διακυβέρνησης και τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που ισχύουν για τις εισηγμένες εταιρείες. Επιπλέον, η Εταιρεία δεσμεύεται και εφαρμόζει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που υιοθετήθηκε δυνάμει της απόφασης 2/905/03.03.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (https://trastor.gr/company/corporate-governance/corporate-governance-code/).

***Ανεξαρτησία του Διοικητικού Συμβουλίου***

Οι ελληνικοί κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης καθορίζουν ένα πλαίσιο για την ανεξαρτησία του διοικητικού συμβουλίου. Τουλάχιστον το ένα τρίτο των μελών του διοικητικού συμβουλίου μιας εταιρείας πρέπει να είναι ανεξάρτητα και μη εκτελεστικά μέλη, και, ανά πάσα στιγμή, όχι λιγότερα από δύο. Υπερβαίνοντας τις ελάχιστες νομικές απαιτήσεις, το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από εννέα (9) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι εκτελεστικό μέλος, τρία (3) είναι μη εκτελεστικά μέλη και πέντε (5) είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη. Ο Λάμπρος Παπαδόπουλος, ο Γεώργιος Κορμάς, η Megan Greene, ο Adam Golebiowski και η Σουζάνα Πογιατζή είναι τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

***Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου***

Το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας έχει συστήσει την Επιτροπή Ελέγχου, την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, την Επενδυτική Επιτροπή και τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

*Επιτροπή Ελέγχου*

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μέλη και είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία απαρτίζεται από μη εκτελεστικά μέλη, εκ των οποίων τα δύο (2) πρέπει να είναι ανεξάρτητα μέλη. Επί του παρόντος, αποτελείται από τρία (3) μέλη, όλα εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα μέλη.

Το είδος της Επιτροπής, η θητεία και ο αριθμός των μελών της καθορίστηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 20ής Μαρτίου 2026. Τα μέλη της Επιτροπής ορίστηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με την από 20 Μαρτίου 2026 απόφασή του.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται από τα μέλη της και είναι ένα από τα ανεξάρτητα μέλη της. Τα μέλη της Επιτροπής στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκείς γνώσεις στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, και τουλάχιστον ένα από αυτά, το οποίο είναι ανεξάρτητο, έχει αποδείξει επαρκείς γνώσεις και εμπειρία στον τομέα του ελέγχου ή της λογιστικής και υποχρεούται να παρίσταται στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει ως σκοπό την εκπλήρωση των καθηκόντων της, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 44 του Νόμου 4449/2017, κατά την ισχύουσα μορφή του, καθώς και την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου στην αποτελεσματικότερη εποπτεία της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς και πληροφόρησης, της συμμόρφωσης της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, της εφαρμογής των αρχών εταιρικής διακυβέρνησης, της λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εποπτείας της λειτουργίας του ελέγχου, της λειτουργίας συμμόρφωσης και της διαχείρισης κινδύνων. Συγκεκριμένα, η Επιτροπή επικουρεί το Διοικητικό Συμβούλιο σε θέματα που αφορούν κυρίως:

- Τις διαδικασίες κατάρτισης της ετήσιας και ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένης της Κατάστασης Επενδύσεων σύμφωνα με το άρθρο 53 του Νόμου περί ΑΕΕΑΠ.
- Τους εξωτερικούς ελεγκτές και τους ανεξάρτητους εκτιμητές.
- Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και τη διασφάλιση ότι τα συστατικά του λειτουργούν αποτελεσματικά και σύμφωνα με τον ρόλο τους, καθώς και την περιοδική αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητάς του από ανεξάρτητο αξιολογητή, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που θέτει το κανονιστικό πλαίσιο.
- Την παρακολούθηση και αξιολόγηση του έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και τη διασφάλιση ότι διαθέτει τις κατάλληλες δεξιότητες και ικανότητες για τον έλεγχο και την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του πλαισίου εσωτερικού ελέγχου.
- Παρακολούθηση και αξιολόγηση του έργου της Λειτουργίας Συμμόρφωσης και της Λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου περιγράφονται λεπτομερώς στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου – Εσωτερικός Κανονισμός, ο οποίος είναι διαθέσιμος στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας: https://trastor.gr/en/company/corporate-governance/board-of-directors/audit-committee/audit-committee-regulation/.

*Επενδυτική Επιτροπή*

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή συστάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την υλοποίηση νέων και την εκκαθάριση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, τη σύναψη νέων και την τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθέσιμων κεφαλαίων της Εταιρείας, καθώς και άλλες συναφείς δραστηριότητες.

Η Επενδυτική Επιτροπή μπορεί να αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη και επί του παρόντος αποτελείται από πέντε (5) μέλη, τα οποία διορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο και πρέπει να διαθέτουν σημαντική σχετική επαγγελματική εμπειρία, εκ των οποίων ένα είναι υποχρεωτικά ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, ο οποίος διορίζεται επίσης ως Πρόεδρος της Επιτροπής. Τα άλλα μέλη της Επιτροπής μπορούν να είναι μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, άλλα στελέχη της Εταιρείας ή ακόμη και τρίτα πρόσωπα με αποδεδειγμένες γνώσεις και εμπειρία στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Η θητεία των μελών της Επιτροπής Επενδύσεων ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να επαναδιορίσει ένα ή περισσότερα μέλη για περισσότερες από μία θητείες.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής περιγράφονται λεπτομερώς στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

*Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων*

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τρία (3) έως τέσσερα (4) μέλη και επί του παρόντος αποτελείται από τέσσερα (4) μέλη, τα οποία είναι όλα μη εκτελεστικά και ως επί το πλείστον ανεξάρτητα. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και πρέπει να είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

Σκοπός της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο στην εκπλήρωση των καθηκόντων του όσον αφορά την εξέταση της καταλληλότητας και της αποτελεσματικότητας των μελών και της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του, τον διορισμό ή την απομάκρυνση των Εκτελεστικών και άλλων Στελεχών της Εταιρείας, τον καθορισμό των αμοιβών τους, καθώς και τη διαμόρφωση, την παρακολούθηση της εφαρμογής και την περιοδική αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι αυτή συμμορφώνεται πάντοτε με την ισχύουσα νομοθεσία.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να επαναδιορίσει ένα ή περισσότερα μέλη για περισσότερες από μία θητείες.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων περιγράφονται λεπτομερώς στον Εσωτερικό Κανονισμό της Επιτροπής, ο οποίος είναι διαθέσιμος στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας: https://trastor.gr/en/company/corporate-governance/board-of-directors/remuneration-nomination-committee/remco/.

***Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας***

Η κα Αικατερίνη Μανιάτη είναι επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου από τον Μάιο του 2015. Ως Εσωτερικός Ελεγκτής, είναι υπεύθυνη για την παροχή αντικειμενικής και βασισμένης στον κίνδυνο διαβεβαίωσης, συμβουλών και πληροφοριών σχετικά με την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, των διαδικασιών Διαχείρισης Κινδύνων και της Εταιρικής Διακυβέρνησης. Με εκτεταμένη εμπειρία στον τομέα του ελέγχου, ξεκίνησε την καριέρα της ως Εσωτερικός Ελεγκτής το 2003 στο Τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου ATEbank, ενώ το 2012 εντάχθηκε στον Τομέα Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς.

Ακολουθεί σύντομο βιογραφικό της επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας:

Η κα Αικατερίνη Μανιάτη είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού τίτλου στην Εφαρμοσμένη Οικονομική και Χρηματοοικονομική με ειδίκευση στις Στρατηγικές Αποφάσεις από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Πειραιά με πτυχίο στη Στατιστική και την Ασφαλιστική Επιστήμη. Είναι εγγεγραμμένη Εσωτερική Ελεγκτής στο Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ 181) και τακτικό μέλος του Ελληνικού και Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών. Επιπλέον, κατέχει τη διεθνή πιστοποίηση CICA (Certified Internal Controls Auditor) από το Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών και το COSO-ERM (Enterprise Risk Management Certificate) & ESG Certificate από το Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών.

***Στοιχεία μετοχικού κεφαλαίου***

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τον αριθμό των μετοχών που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη των Επιτροπών, τα Ανώτερα και Εκτελεστικά Στελέχη, καθώς και ο Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Τα παρακάτω στοιχεία παρέχονται με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025:

| Όνομα και Επώνυμο | Θέση | Αριθμός μετοχών |
|---|---|---|
| | *(ποσά σε ευρώ)* | |
| Τάσος Καζίνος | Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. Διευθύνων Σύμβουλος | 1.165.972 |
| Γιώργος Φιλόπουλος | Διευθύνων Σύμβουλος Επενδύσεων (CIO) | 233.000 |
| Γιώργος Θεοδωρόπουλος | Επικεφαλής Διεύθυνσης Περιουσίας & Χαρτοφυλακίου | 110.239 |
| Δημήτρης Πολυχρονόπουλος | Επικεφαλής Νομικής Υπηρεσίας, Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης | 156.482 |
| Jeremy Greenhalgh | Πρώην Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. & Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων | 19.681 |

Πηγή: Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας 2025.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική Αποδοχών σύμφωνα με τον Νόμο 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων, καθώς και τον Νόμο 4548/2018, ο οποίος ενσωμάτωσε, μεταξύ άλλων, την οδηγία 2007/36/ΕΚ σχετικά με την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων από τους μετόχους εισηγμένων εταιρειών, όπως τροποποιήθηκε από την οδηγία (ΕΕ) 2017/828 σχετικά με την ενθάρρυνση της μακροπρόθεσμης ενεργού συμμετοχής των μετόχων. Η ισχύουσα αναθεωρημένη Πολιτική Αμοιβών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 110 του Νόμου 4548/2018, εγκρίθηκε με την απόφαση αριθ. 11 της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 17.05.2024 και είναι διαθέσιμη στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας: https://trastor.gr/company/corporate-governance/remuneration-policy/.

**Βραχυπρόθεσμο Σχέδιο Κινήτρων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε ένα βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα κινήτρων για τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, το οποίο αποσκοπεί στην επίτευξη στόχων απόδοσης και περιλαμβάνει ετήσιες αποδοχές, το 40% της οποίας καταβάλλεται σε μετρητά και το 60% σε είδος (δηλ. σε μετοχές που εκδίδει η Εταιρεία). Το πρόγραμμα υπόκειται σε ετήσια έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Οι όροι του προγράμματος κινήτρων και ο τρόπος παροχής των παροχών στον δικαιούχο συμμορφώνονται με τις διατάξεις του άρθρου 13 του Νόμου 4209/2013.

Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 28 Μαρτίου 2025, αποφασίστηκε η κεφαλαιοποίηση μέρους του αποθεματικού, ύψους 36.765 ευρώ, που αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία 73.530 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, οι οποίες θα εκδοθούν και θα διατεθούν δωρεάν στον δικαιούχο του προαναφερθέντος Βραχυπρόθεσμου Προγράμματος Κινήτρων της Εταιρείας. Η κεφαλαιοποίηση, η οποία εγκρίθηκε σύμφωνα με την ανακοίνωση του Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.Μ.Ι.) με αριθμό πρωτοκόλλου 3600196/10.04.2025, δεν έχει αναγνωριστεί στα λογιστικά βιβλία, καθώς οι νέες μετοχές δεν έχουν ακόμη εκδοθεί και εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στο Euronext Athens.

Κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 20 Μαρτίου 2026, αποφασίστηκε η κεφαλαιοποίηση μέρους του αποθεματικού, ύψους 36.108,5 ευρώ, που αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία 72.217 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, οι οποίες θα εκδοθούν και θα διατεθούν δωρεάν στον δικαιούχο του προαναφερθέντος Βραχυπρόθεσμου Σχεδίου Κινήτρων της Εταιρείας. Η κεφαλαιοποίηση, η οποία εγκρίθηκε σύμφωνα με την ανακοίνωση του Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό πρωτοκόλλου 4062516/03.04.2026, δεν έχει αναγνωριστεί στα λογιστικά βιβλία, καθώς οι νέες μετοχές δεν έχουν ακόμη εκδοθεί και εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στο Euronext Athens.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο δικαιούχος είχε κατοχυρώσει δικαιώματα άσκησης για συνολικά 145.747 μετοχές, εκ των οποίων 72.217 κατοχυρώθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 73.530 είχαν κατοχυρωθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

**Μακροπρόθεσμο Σχέδιο Κινήτρων**

Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 17 Μαΐου 2024, εγκρίθηκε ένα νέο μακροπρόθεσμο πρόγραμμα κινήτρων με τη μορφή χορήγησης δωρεάν μετοχών καθώς και μετρητών μέσω διανομής κερδών (μερίδιο κερδών) σε συγκεκριμένα στελέχη της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου

114 του Νόμου 4548/2018, του άρθρου 13 του νόμου 4209/2013, όπως ισχύει, των «Κατευθυντήριων γραμμών για ορθές πολιτικές αμοιβών στο πλαίσιο της AIFMD» (ESMA/2013/232) και κάθε άλλης εφαρμοστέας νομοθεσίας.

Το συνολικό όφελος που θα χορηγηθεί στους δικαιούχους θα ανέρχεται σε έως τρία εκατομμύρια διακόσιες χιλιάδες ευρώ (3.200.000€) και θα περιλαμβάνει:

(α) δωρεάν νεοεκδοθείσες μετοχές, οι οποίες θα εκδοθούν από την Εταιρεία κατά τη διάρκεια ισχύος του προγράμματος μέσω κεφαλαιοποίησης ειδικών αποθεματικών, και

(β) μετρητά μέσω διανομής κερδών (μερίδιο κερδών).

Το πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε έναν ενιαίο κύκλο, με τετραετή περίοδο συσσώρευσης (μέτρησης απόδοσης) από την 1η Ιανουαρίου 2023 έως την 31η Δεκεμβρίου 2026, στο τέλος της οποίας η απόδοση των δικαιούχων θα αξιολογηθεί και θα μετρηθεί με βάση δείκτες βασικής απόδοσης (KPI). Οι δείκτες απόδοσης (KPI) θα αφορούν: (α) τη συνολική απόδοση για τους μετόχους (50%), (β) τα έσοδα από ενοίκια επενδυτικών ακινήτων (30%) και (γ) τις πρωτοβουλίες βιωσιμότητας και περιβαλλοντικής προστασίας (20%).

Το συνολικό ποσό της παροχής ύψους 3.200.000€ θα αναγνωριστεί στο σχετικό αποθεματικό, κατανεμημένο ισομερώς κατά τη διάρκεια των τεσσάρων ετών του προγράμματος, με την παραδοχή ότι το σύνολο της παροχής θα διακανονιστεί με δωρεάν μετοχές, καθώς δεν είναι εφικτό να μετρηθεί η χρηματική συνιστώσα της παροχής πριν από την ολοκλήρωση του προγράμματος. Το συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε ως αποθεματικό κατά το τρέχον οικονομικό έτος ανέρχεται σε 800.000 ευρώ, με αντίστοιχη χρέωση στα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου, η οποία περιλαμβάνεται στα έξοδα προσωπικού.

**Εργαζόμενοι**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο συνολικός αριθμός των υπαλλήλων πλήρους απασχόλησης της Εταιρείας ήταν 20, εκ των οποίων 11 ήταν γυναίκες και 9 άνδρες.

Εκτός από όσα περιγράφονται παραπάνω σχετικά με το Βραχυπρόθεσμο Πρόγραμμα Κινήτρων και τοΜακροπρόθεσμο Πρόγραμμα Κινήτρων της Εταιρείας, κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, δεν υπάρχει καμία ρύθμιση για τη συμμετοχή οποιουδήποτε από τους υπαλλήλους στο κεφάλαιο της Εταιρείας και οι υπάλληλοι της Εταιρείας δεν είναι δικαιούχοι οποιουδήποτε προγράμματος δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή παροχής μετοχών, ενώ δεν υπάρχουν συμφωνίες για συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Τα τελευταία χρόνια δεν έχουμε αντιμετωπίσει απεργίες ή παρόμοιες εργατικές διαφορές με τους υφιστάμενους υπαλλήλους μας που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς τις δραστηριότητές μας.

## ΚΥΡΙΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, το εκδοθέν μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 122.368.749,00 ευρώ και διαιρείται σε 244.737.498 πλήρως καταβεβλημένες μετοχές ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ έκαστη. Οι υφιστάμενες Κοινές Μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, άυλες, ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου και είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Ρυθμιζόμενη Αγορά Αξιών (Κύρια Αγορά) του Euronext Athens.

Ο παρακάτω πίνακας παραθέτει πληροφορίες σχετικά με κάθε πρόσωπο που ελέγχει, άμεσα ή έμμεσα, τουλάχιστον το 5% των υφιστάμενων Κοινών Μετοχών στην Εταιρεία, κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας:

| **Όνομα** | **Κοινές Μετοχές** [(2)] | **% των Κοινών Μετοχών** [(2)] |
|---|---|---|
| Τράπεζα Πειραιώς[(1)] ..... | 241.266.124 | 98,6% |
| Άλλοι μέτοχοι (<5%)..... | 3.471.374 | 1,4% |
| **Σύνολο** ..... | **244.737.498** | **100,00**% |

(1) Η Τράπεζα Πειραιώς κατέχει άμεσα 241.266.124 μετοχές της Εταιρείας. Επιπλέον, στο πλαίσιο ορισμένων ενεχύρων μετοχών που έχουν συσταθεί υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς ως δανείστριας, η Τράπεζα Πειραιώς κατέχει 4.600 ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς και 2.041 ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου υπέρ των οφειλετών της Τράπεζας Πειραιώς σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις ενεχύρου.

(2) Πληροφορίες κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας.

Κατά την γνώση της Εταιρείας, κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας:

(α) Εκτός από την Τράπεζα Πειραιώς, δεν υπάρχει φυσικό ή νομικό πρόσωπο που να κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, Κοινές Μετοχές που αντιπροσωπεύουν το 5% ή περισσότερο του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

(β) Η Εταιρεία δεν κατέχει ιδίες μετοχές.

(γ) Οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρείας δεν διαθέτουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου.

(δ) Η Εταιρεία ελέγχεται άμεσα από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., η οποία κατέχει το 98,6% του μετοχικού κεφαλαίου. Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. κατέχει επίσης το 98,6% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, μη συμπεριλαμβανομένων 4.600 δικαιωμάτων ψήφου που ασκούνται βάσει συμβάσεων ενεχυρίασης μετοχών.

(ε) Ο Κύριος Μέτοχος ελέγχει την Εταιρεία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις εισηγμένες εταιρείες και την εταιρική διακυβέρνηση.

(στ) Η Εταιρεία δηλώνει περαιτέρω ότι δεν έχει γνώση της ύπαρξης οποιασδήποτε συμφωνίας, η εφαρμογή της οποίας θα μπορούσε, σε μεταγενέστερο στάδιο, να οδηγήσει σε μεταβολή του ελέγχου της Εταιρείας.

Κάθε Κοινή Μετοχή παρέχει μία ψήφο στην Τακτική και Έκτακτη Γενική Συνέλευση. Βλ. *«Πληροφορίες σχετικά με τις Κοινές Μετοχές»*.

## ΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στο παρελθόν, έχουμε συνάψει και αναμένουμε να συνάψουμε στο μέλλον συμβατικές συμφωνίες με τον Κύριο Μέτοχό μας, την Τράπεζα Πειραιώς, ή εταιρείες που ελέγχονται από αυτήν. Πιστεύουμε ότι οι προηγούμενες και υφιστάμενες συναλλαγές και συμφωνίες μας έχουν αποτελέσει αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε συνθήκες πλήρους ανταγωνισμού και περιέχουν όρους της αγοράς. Ωστόσο, υφίσταται η πιθανότητα να μπορούσαμε να έχουμε εξασφαλίσει ευνοϊκότερους όρους από τρίτους.

Σύμφωνα με την κατάστασή μας για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025, δεν πραγματοποιήσαμε συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στον Κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, εκτός από εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση 34 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μας που περιλαμβάνονται αλλού στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο Εταιρείας.

Δεν έχουμε χορηγήσει δάνεια, εγγυήσεις ή πιστώσεις στα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και στα ανώτατα διοικητικά στελέχη από τις 31 Δεκεμβρίου 2025 έως την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας.

Από τις 31 Δεκεμβρίου 2025 έως την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας δεν έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

## ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

### Σκοπός της Εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της Εταιρείας, ο αποκλειστικός εταιρικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση, η μεταβίβαση και η διαχείριση ακινήτων, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων μέσω προσυμφώνου και γενικά η πραγματοποίηση επενδύσεων όπως προβλέπεται στον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία μπορεί επίσης να ασκεί οποιαδήποτε δραστηριότητα οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση σύμφωνα με τα άρθρα 1- 53 του Νόμου 4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει.

Για την υλοποίηση του σκοπού της, η Εταιρεία μπορεί να συνάπτει συμβάσεις δανείου και συμβάσεις πιστωτικής διευκόλυνσης για τη χορήγηση πίστωσης προς αυτήν, όπως προβλέπεται στον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει κατά καιρούς, και επιτρέπεται να συστήνει βάρη επί των κινητών ή ακίνητων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας με σκοπό την παροχή εμπράγματων ασφαλειών σε σχέση με τα προαναφερθέντα δάνεια και πιστωτικές διευκολύνσεις.

### Κατηγορία Μετοχών

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, αδιαίρετες, εισηγμένες και άυλες. Δεν έχει εκδοθεί καμία άλλη κατηγορία μετοχών από την Εταιρεία. Κάθε Κοινή Μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από τον Νόμο 4548/2018 και από το Καταστατικό της Εταιρείας. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα δικαιώματα των μετόχων, βλ. *«Πληροφορίες σχετικά με τις Κοινές Μετοχές*».

### Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας ανέρχεται σε 122.368.749 ευρώ και διαιρείται σε 244.737.498 Κοινές Μετοχές ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ έκαστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας έχει εκδοθεί πλήρως και οι μετοχές της Εταιρείας έχουν καταβληθεί εξ ολοκλήρου. Επιπλέον, δεν υφίστανται δικαιώματα ή υποχρεώσεις απόκτησης επί εγκεκριμένου ή μη εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου, ούτε οποιαδήποτε δέσμευση για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν μετοχικό κεφάλαιο. Οι υφιστάμενοι μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης επί των νεοεκδοθέντων μετοχών, αναλογικά με την υφιστάμενη συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο.

Η Διοίκηση επιβεβαίωσε ότι δεν υφίστανται μετατρέψιμοι τίτλοι, ανταλλάξιμοι τίτλοι ή τίτλοι με δικαιώματα κτήσης μετοχών, και ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας δεν αποτελεί αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης ούτε έχει συμφωνηθεί, υπό όρους ή άνευ όρων, να αποτελέσει αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

### Ιστορικό του μετοχικού κεφαλαίου

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στις 25 Νοεμβρίου 1999, ως ανώνυμη εταιρεία με αρχικό κεφάλαιο 20.000.000 δραχμές, διαιρούμενο σε 20.000 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 1.000 δραχμών έκαστη.

Η τελευταία αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω καταβολής σε μετρητά πραγματοποιήθηκε με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 14ης Δεκεμβρίου 2023 για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά 26.408.447,50 ευρώ, μέσω της έκδοσης 52.816.895 νέων κοινών ονομαστικών, άυλων μετοχών με δικαίωμα ψήφου ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ η καθεμία, με τιμή έκδοσης 1,42 ευρώ η καθεμία, και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας. Η διαφορά μεταξύ της συνολικής ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της συνολικής τιμής διάθεσης, ήτοι το ποσό των 48.591.543,40 ευρώ, πιστώθηκε στον λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» της Εταιρείας. Επιπλέον, σύμφωνα με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 17ης Μαΐου 2024, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε μέσω της κεφαλαιοποίησης ποσού 33.930 ευρώ από το διανεμητέο αποθεματικό, με την έκδοση συνολικά 67.860 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ η καθεμία.

**Διάρκεια της Εταιρείας**

Η διάρκεια της Εταιρείας, όπως προβλέπεται στο άρθρο 4 του Καταστατικού της, είναι 50 έτη από την ημερομηνία σύστασής της και μπορεί να παραταθεί με απόφαση των μετόχων της που λαμβάνεται με αυξημένη πλειοψηφία σύμφωνα με το άρθρο 8 του Νόμου 4548/2018.

## ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

**Το Ομολογιακό Δάνειο Πειραιώς 2023**

Σύμφωνα με την από 2 Μαρτίου 2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η οποία ανακοινώθηκε και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, η Εταιρεία υπέγραψε στις 3 Μαρτίου 2023 πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως 250,0 εκατ. ευρώ, χωρισμένο σε έως 250.000.000 ομολογίες στον κομιστή, ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ η καθεμία, που συμφωνήθηκε να εκδοθούν σε δύο σειρές. Η Optima Bank A.E. («**Optima Bank**») ορίστηκε ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων και η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. («**Τράπεζα Πειραιώς**») ως Διαχειριστής Πληρωμών. Το ομολογιακό δάνειο καλύφθηκε πλήρως από την Τράπεζα Πειραιώς και το ανεξόφλητο κεφάλαιο στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν 237,8 εκατομμύρια ευρώ.

Το ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια επτά ετών. Οι ομολογίες φέρουν επιτόκιο ίσο με το τρίμηνο Euribor πλέον περιθωρίου. Στις 29 Φεβρουαρίου 2024, στις 14 Μαΐου 2025 και στις 29 Απριλίου 2026, η Εταιρεία, η Τράπεζα Πειραιώς και η Optima Bank, αντίστοιχα, συνήψαν τρεις τροποποιήσεις του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2023, όλες σχετικές με μειώσεις του περιθωρίου που εφαρμόζεται στο επιτόκιο τρίμηνου Euribor.

Ο αποκλειστικός σκοπός του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2023 είναι: (α) η πλήρης αποπληρωμή των προηγούμενων χρηματοδοτικών συμβάσεων της Εταιρείας με την Τράπεζα Πειραιώς, την Eurobank και την Εθνική Leasing (NBG Leasing) (συνολικού ύψους έως 200,0 εκατ. ευρώ) και (β) η χρηματοδότηση της απόκτησης νέων ακινήτων ή/και της αναβάθμισης υφιστάμενων, σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας και τη νομοθεσία που ισχύει για τις ΑΕΕΑΠ.

Οι όροι του ομολογιακού δανείου περιλαμβάνουν ορισμένες πρόσθετες δηλώσεις και εγγυήσεις, ρήτρες και γεγονότα αθέτησης υποχρέωσης, όπως συνήθως απαιτούνται από τις δανείστριες τράπεζες για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως, ενδεικτικά: τη διατήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, περιορισμούς (υπό ορισμένες προϋποθέσεις) στους εταιρικούς μετασχηματισμούς (όπως συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση ή αλλαγή εταιρικής μορφής), απαγόρευση της χορήγησης δανείων ή οποιουδήποτε είδους πιστωτικών διευκολύνσεων, της ανάληψης χρέους, της παροχής εγγυήσεων ή της ανάληψης υποχρεώσεων άλλων εταιρειών (εκτός των θυγατρικών), αθέτηση υποχρεώσεων έναντι τρίτων, πώληση ή μεταβίβαση με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς προηγούμενη έγκριση, του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, σύσταση εμπράγματων ασφαλειών επί των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (negative pledge), καταβολή μερισμάτων και άλλων διανομών (σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων, και εξαιρουμένων των μερισμάτων και διανομών σύμφωνα με τη σχετική απαίτηση του Νόμου περί ΑΕΕΑΠ και τις διατάξεις περί ελάχιστου μερίσματος του Νόμου 4548/2018), κ.α.

Ως ασφάλεια για τις απαιτήσεις των ομολογιούχων, η Εταιρεία έχει καταχωρίσει, υπέρ της Optima Bank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των ομολογιούχων, Προσημείωση Υποθήκης ύψους 300,0 εκατ. ευρώ επί σαράντα τριών (43) ακινήτων της Εταιρείας, με συνολική εύλογη αξία 446,0 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, και έχει δημιουργήσει ορισμένα ενέχυρα επί: (α) όλων των δικαιωμάτων και απαιτήσεων που απορρέουν από ασφαλιστήρια συμβόλαια σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας που έχουν υποθηκευθεί σε σχέση με το ομολογιακό δάνειο, (β) όλων των δικαιωμάτων και απαιτήσεων που απορρέουν από συμβάσεις μίσθωσης σχετικά με τα ακίνητα που έχουν υποθηκευθεί σε σχέση με το ομολογιακό δάνειο, και (γ) όλων των απαιτήσεων που απορρέουν από ορισμένους τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς.

**Το Ομολογιακό Δάνειο Eurobank**

Σύμφωνα με την απόφαση από 5 Δεκεμβρίου 2025 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η Εταιρεία υπέγραψε στις 9 Δεκεμβρίου 2025 ένα πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως 95,0 εκατ. ευρώ, διαιρούμενο σε έως 95.000.000 ομολογίες στον κομιστή, ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ έκαστη, για έκδοση σε τρεις σειρές. Η Eurobank A.E. («**Eurobank**») ορίστηκε ως Διαχειριστής Πληρωμών και Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων. Το ομολογιακό δάνειο καλύφθηκε πλήρως από την Eurobank και το ανεξόφλητο κεφάλαιο στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν 48,8 εκατομμύρια ευρώ.

Δεδομένου ότι η εξ ολοκλήρου θυγατρική μας SALERCO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. («**SALERCO**») συμμετέχει στο ομολογιακό δάνειο ως τρίτος που παρέχει εξασφάλιση, η έγκριση της συναλλαγής από το Διοικητικό Συμβούλιο ανακοινώθηκε και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Το ομολογιακό δάνειο έχει αρχική διάρκεια επτά ετών, με δυνατότητα παράτασης κατά τρία έτη. Οι ομολογίες φέρουν τόκο με συμβατικό επιτόκιο ίσο με το Euribor τριών μηνών πλέον περιθωρίου.

Τα έσοδα του ομολογιακού δανείου έχουν χρησιμοποιηθεί (i) για την αποπληρωμή 23,7 εκατ. ευρώ του ανεξόφλητου κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας με ημερομηνία λήξης 21 Ιουλίου 2022 (αρχικά 25,1 εκατ. ευρώ, το οποίο είχε αναλάβει η Eurobank), και (ii) για την υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας, ύψους 25,1 εκατομμυρίων ευρώ.

Οι όροι του ομολογιακού δανείου περιλαμβάνουν ορισμένες πρόσθετες δηλώσεις και εγγυήσεις, ρήτρες και γεγονότα αθέτησης υποχρέωσης, όπως συνήθως απαιτούν οι δανείστριες τράπεζες για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως, ενδεικτικά: διατήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, περιορισμοί (υπό ορισμένες προϋποθέσεις) σε εταιρικές μετατροπές ή μετασχηματισμούς, απαγόρευση χορήγησης δανείων ή οποιουδήποτε είδους πιστωτικών διευκολύνσεων, σύναψη χρέους, παροχή εγγυήσεων ή ανάληψη υποχρεώσεων άλλων εταιρειών (εκτός των θυγατρικών), πώληση ή μεταβίβαση με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς προηγούμενη έγκριση, του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ή/και της SALERCO, σύσταση εμπράγματων ασφαλειών επί των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ή/και της SALERCO (negative pledge), καταβολή μερισμάτων και άλλων διανομών (σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων, και εξαιρουμένων των μερισμάτων και διανομών σύμφωνα με τη σχετική απαίτηση του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις διατάξεις περί ελάχιστου μερίσματος του Νόμου 4548/2018), και άλλα.

Ως ασφάλεια για τις απαιτήσεις των ομολογιούχων, η Εταιρεία έχει καταχωρίσει, υπέρ της Eurobank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των ομολογιούχων, Προσημείωση Υποθήκης ύψους 123,5 εκατ. ευρώ επί έξι (6) ακινήτων της Εταιρείας, συνολικής εύλογης αξίας 81,5 εκατομμυρίων ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Επιπλέον, η SALERCO έχει καταχωρίσει, υπέρ της Eurobank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Προσημείωση Υποθήκης ύψους 123,5 εκατ. ευρώ επί ενός (1) ακινήτου, με εύλογη αξία 22,1 εκατομμυρίων ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Επιπλέον, η Εταιρεία και η εξ ολοκλήρου ελεγχόμενη θυγατρική της SALERCO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. («SALERCO») έχουν συστήσει, υπέρ της Eurobank ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για λογαριασμό και προς όφελος των ομολογιούχων, ενεχύρα για: (α) όλα τα δικαιώματα και τις απαιτήσεις που απορρέουν από ασφαλιστήρια συμβόλαια σχετικά με τα αντίστοιχα υποθηκευμένα ακίνητα, (β) όλα τα δικαιώματα και τις απαιτήσεις βάσει συμβάσεων μίσθωσης σχετικά με τα εν λόγω ακίνητα, (γ) όλες τις απαιτήσεις που απορρέουν από ορισμένους τραπεζικούς λογαριασμούς στην Eurobank, και (δ) στην περίπτωση της SALERCO, όλες τις μετοχές που έχει εκδώσει και τις οποίες κατέχει η Εταιρεία.

**Το Ομολογιακό Δάνειο Πειραιώς 2025**

Σύμφωνα με την από 12 Δεκεμβρίου 2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η οποία ανακοινώθηκε και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, η Εταιρεία υπέγραψε στις 24 Ιανουαρίου 2025 ένα πρόγραμμα ομολογιακού δανείου ύψους έως 92,5 εκατ. ευρώ, χωρισμένο σε έως 92.500.000 ομολογίες στον κομιστή, ονομαστικής αξίας (1,00 ευρώ) η καθεμία, για έκδοση σε δύο σειρές. Η Τράπεζα Πειραιώς ορίστηκε ως Διαχειριστής Πληρωμών και η Eurobank ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων. Το ομολογιακό δάνειο καλύφθηκε πλήρως από την Τράπεζα Πειραιώς και το ανεξόφλητο κεφάλαιο στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανερχόταν σε 91,9 εκατομμύρια ευρώ.

Το δάνειο έχει διάρκεια επτά ετών. Τα ομόλογα φέρουν τόκο με επιτόκιο ίσο με το Euribor τριών μηνών πλέον περιθωρίου. Στις 29 Απριλίου 2026, η Εταιρεία, η Τράπεζα Πειραιώς και η Eurobank συνήψαν τροποποίηση του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2025 σχετικά με τη μείωση του περιθωρίου που εφαρμόζεται στο επιτόκιο Euribor τριών μηνών.

Ο αποκλειστικός σκοπός του Ομολογιακού Δανείου Πειραιώς 2025 είναι: (α) έως 40,0 εκατ. ευρώ για την πλήρη αποπληρωμή του υφιστάμενου χρέους της Εταιρείας στο πλαίσιο πιστωτικής διευκόλυνσης τρεχούμενου λογαριασμού με την Τράπεζα Πειραιώς ύψους 40,0 εκατ. ευρώ, και (β) έως 52,5 εκατ. ευρώ για τη χρηματοδότηση της απόκτησης νέων ακινήτων ή/και μετοχικού κεφαλαίου εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητα, σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας και τη νομοθεσία που ισχύει για τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα.

Οι όροι του ομολογιακού δανείου περιλαμβάνουν ορισμένες πρόσθετες δηλώσεις και εγγυήσεις, δεσμεύσεις και περιπτώσεις αθέτησης, όπως συνήθως απαιτούνται από τις δανείστριες τράπεζες για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως, ενδεικτικά: τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, περιορισμοί (υπό ορισμένες προϋποθέσεις) στις εταιρικούς μετασχηματισμούς (όπως συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση ή αλλαγή εταιρικής μορφής), απαγόρευση χορήγησης δανείων ή οποιουδήποτε είδους πιστωτικών διευκολύνσεων, σύναψης χρέους, παροχής εγγυήσεων ή ανάληψης υποχρεώσεων άλλων εταιρειών (εκτός των θυγατρικών), πώληση ή μεταβίβαση με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς προηγούμενη έγκριση, του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, σύσταση εμπράγματων ασφαλειών επί των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (αρνητική δέσμευση), καταβολή μερισμάτων και άλλων διανομών (σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων, και εξαιρουμένων των μερισμάτων και διανομών σύμφωνα με τη σχετική απαίτηση του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις διατάξεις περί ελάχιστου μερίσματος του Νόμου 4548/2018), και άλλα.

Ως ασφάλεια για τις απαιτήσεις των ομολογιούχων, η Εταιρεία έχει καταχωρίσει, υπέρ της Eurobank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των ομολογιούχων, Προσημείωση Υποθήκης ύψους 111,0 εκατ. ευρώ επί εννέα (9) ακινήτων της Εταιρείας, με συνολική εύλογη αξία 147,4 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025, και έχει δημιουργήσει ορισμένες ενεχύσεις επί: (α) όλα τα δικαιώματα και τις απαιτήσεις που απορρέουν από ασφαλιστήρια συμβόλαια σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας που έχουν υποθηκευθεί σε σχέση με το ομολογιακό δάνειο, (β) όλα τα δικαιώματα και τις απαιτήσεις που απορρέουν από συμβάσεις μίσθωσης σχετικά με τα ακίνητα που έχουν υποθηκευθεί σε σχέση με το ομολογιακό δάνειο, και (γ) όλες τις απαιτήσεις που απορρέουν από ορισμένους τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς.

**Το Ομολογιακό Δάνειο Μίλητος 2025**

Σύμφωνα με την από 11 Μαρτίου 2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η Μίλητος Μ.Α.Ε. συνήψε συμφωνία εγγραφής στις 20 Μαρτίου 2025 για την έκδοση ενός κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ύψους έως 36.215.717 ευρώ, χωρισμένου σε έως 36.215.717 ομολογίες στον κομιστή ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ η καθεμία. Το ομολογιακό δάνειο διαρθρώθηκε σε δύο σειρές: (α) έως 20.371.341 ευρώ σε ομόλογα Σειράς Α και (β) έως 15.844.376 ευρώ σε ομόλογα Σειράς Β.

Το ελληνικό κράτος, μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, εγγράφηκε για 13.387.500 ευρώ των ομολόγων της Σειράς Α, ενώ η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. («**ΕΤΕ**»), η οποία ενεργεί επίσης ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων και Διαχειριστής Πληρωμών, εγγράφηκε για 10.412.500 ευρώ των ομολόγων της Σειράς Β. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το ανεξόφλητο κεφάλαιο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε 23,8 εκατομμύρια ευρώ.

Το ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια δεκαπέντε ετών και εκδόθηκε για τη μερική χρηματοδότηση της κατασκευής ενός κέντρου logistics επί του υποθηκευμένου ακινήτου της Μίλητος Μ.Α.Ε. Τα ομόλογα Σειράς Α φέρουν σταθερό επιτόκιο 1%, ενώ τα ομόλογα Σειράς Β φέρουν επιτόκιο ίσο με το τριμηνιαίο Euribor πλέον περιθωρίου.

Οι όροι του ομολογιακού δανείου περιλαμβάνουν συνήθεις δηλώσεις, εγγυήσεις, ρήτρες και γεγονότα αθέτησης υποχρεώσεων, μεταξύ των οποίων, ενδεικτικά, τη διατήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών· περιορισμούς, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, σε εταιρικές μετατροπές ή αλλαγές εταιρικής μορφής· περιορισμούς στη χορήγηση δανείων ή άλλων πιστωτικών διευκολύνσεων, στη σύναψη πρόσθετου χρέους, στην παροχή εγγυήσεων ή στην ανάληψη υποχρεώσεων τρίτων (εκτός των θυγατρικών)· απαγορεύσεις πώλησης ή μεταβίβασης περιουσιακών στοιχείων χωρίς προηγούμενη έγκριση· και αρνητική δέσμευση επί των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.

Για την εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων, η Μίλητος Μ.Α.Ε. έχει παραχωρήσει υπέρ της ΕΤΕ, η οποία ενεργεί ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων προς όφελος των ομολογιούχων, Προσημείωση Υποθήκης 2ης τάξης ύψους 43.531.708 ευρώ επί ενός (1) ακινήτου της Μίλητος Μ.Α.Ε., με εύλογη αξία 84,2 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Επιπλέον, η εταιρεία έχει συστήσει ρισμένα ενέχυρα, συμπεριλαμβανομένων ενεχύρων επί μισθωμάτων και απαιτήσεων που προκύπτουν από ορισμένους τραπεζικούς λογαριασμούς της Μίλητος Μ.Α.Ε.

**Το Ομολογιακό Δάνειο Excelsior**

Μετά από απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED («**EXCELSIOR**») με ημερομηνία 1 Νοεμβρίου 2024, η EXCELSIOR σύναψε σύμβαση δανείου με ημερομηνία 1 Νοεμβρίου 2024 με την Eurobank Cyprus Ltd, όπως τροποποιήθηκε στις 27 Ιανουαρίου 2026, για το ποσό των 24,0 εκατ. ευρώ, με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενης υποχρέωσης προς την ίδια τράπεζα, καθώς και για

γενικούς εταιρικούς σκοπούς. Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του Δανείου Excelsior στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν 24,0 εκατ. ευρώ.

Το δάνειο έχει διάρκεια πεντέμισι ετών. Φέρει τόκο με επιτόκιο ίσο με το Euribor τριών μηνών πλέον περιθωρίου. Η σύμβαση δανείου προβλέπει την υποχρέωση ενημέρωσης της τράπεζας σε περίπτωση αλλαγής ελέγχου, ενώ οι υπόλοιποι όροι είναι σύμφωνοι με την τυπική τραπεζική πρακτική.

Για την εκπλήρωση ενός όρου του δανείου, η EXCELSIOR δημιούργησε υπέρ της Eurobank Cyprus Ltd μια σειρά εμπράγματων και ενοχικών εξασφαλίσεων, συμπεριλαμβανομένης της ενεχυρίασης όλων των μετοχών της από τον μοναδικό μέτοχό της, υποθήκης ύψους 20,0 εκατ. ευρώ επί του μοναδικού ακινήτου της, κυμαινόμενης επιβάρυνσης ύψους 24,0 εκατ. ευρώ επί του συνόλου των περιουσιακών της στοιχείων, εκχώρησης μισθωμάτων και απαιτήσεων ύψους 24,0 εκατ. ευρώ, καθώς και ενεχυρίασης ορισμένων τραπεζικών λογαριασμών ύψους 24,0 εκατ. ευρώ.

**Το Ομολογιακό Δάνειο Μίλητος 2023**

Σύμφωνα με την από 3 Οκτωβρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, η Μίλητος Μ.Α.Ε. συνήψε συμφωνία εγγραφής στις 23 Ιανουαρίου 2023, όπως τροποποιήθηκε στις 26 Μαΐου 2023, 20 Δεκεμβρίου 2023 και 21 Οκτωβρίου 2024, για την έκδοση ενός κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ύψους έως 9,0 εκατ. ευρώ, χωρισμένου σε έως 9.000.000 ομολογίες στον κομιστή, ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ η καθεμία. Το ομολογιακό δάνειο εγγράφηκε πλήρως από την ΕΤΑ, η οποία ορίστηκε επίσης ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων και Διαχειριστής Πληρωμών.

Το ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια δεκαέξι ετών και εκδόθηκε με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενης υποχρέωσης προς την ΕΤΑ. Τα ομόλογα φέρουν τόκο ίσο με το Euribor τριών μηνών πλέον περιθωρίου.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του ομολογιακού δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν 9,0 εκατομμύρια ευρώ.

Οι όροι του ομολογιακού δανείου περιλαμβάνουν συνήθεις δηλώσεις και εγγυήσεις, ρήτρες και γεγονότα αθέτησης υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, της τήρησης χρηματοοικονομικών δεικτών· περιορισμούς, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, σχετικά με εταιρικές μετατροπές ή αλλαγές στην εταιρική μορφή· περιορισμούς στη χορήγηση δανείων ή άλλων πιστωτικών διευκολύνσεων, στη σύναψη πρόσθετου χρέους, στην παροχή εγγυήσεων ή στην ανάληψη υποχρεώσεων τρίτων (εκτός των θυγατρικών)· απαγορεύσεις πώλησης ή μεταβίβασης περιουσιακών στοιχείων χωρίς προηγούμενη έγκριση· και αρνητική δέσμευση επί των περιουσιακών στοιχείων της Μίλητος Μ.Α.Ε.

Ως εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων, η Μίλητος Μ.Α.Ε. έχει καταχωρίσει υπέρ της ΕΤΕ, υπό την ιδιότητά της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για λογαριασμό και προς όφελος των ομολογιούχων, Προσημείωση Υποθήκης ύψους 11,0 εκατ. ευρώ επί ενός από τα ακίνητά της, με εύλογη αξία 84,2 εκατ. ευρώ στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η σύμβαση ομολογιακού δανείου προβλέπει επίσης τη συνήθη εξασφάλιση υπέρ της ΕΤΕ, η οποία ενεργεί ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων για λογαριασμό των ομολογιούχων, συμπεριλαμβανομένων εγγυήσεων από πρώην μετόχους, ενεχύρων επί απαιτήσεων (συμπεριλαμβανομένων απαιτήσεων από ασφάλειες και μισθώσεις), μετοχών και τραπεζικών λογαριασμών, καθώς και της εκχώρησης κεφαλαίων στο πλαίσιο συμφωνιών μεσεγγύησης.

## ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΚΟΙΝΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

### Γενικές πληροφορίες

Οι μετοχές που εκδίδει η Εταιρεία είναι κοινές, άυλες, ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, η ονομαστική αξία των οποίων εκφράζεται σε ευρώ (οι «**Κοινές Μετοχές**»); οι Κοινές Μετοχές είναι εισηγμένες στο Euronext Athens και διαπραγματεύονται σε ευρώ στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς Αξιών του Euronext Athens με κωδικό ISIN GRS487003006. Η μονάδα διαπραγμάτευσης είναι μία (1) μετοχή.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, το ονομαστικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε 122.368.749,00 ευρώ και αποτελείτο από 244.737.498 Κοινές Μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ η καθεμία.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, δεν έχει υποβληθεί ούτε εκκρεμεί καμία υποχρεωτική ή προαιρετική δημόσια πρόταση για την απόκτηση των Κοινών Μετοχών μας, και, ως εκ τούτου, οι διατάξεις του Νόμου 3461/2006, ο οποίος μετέφερε την Οδηγία 2004/25/ΕΚ στην ελληνική νομοθεσία, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, σχετικά με την εξαγορά και την πώληση των μετοχών των μειοψηφούντων μετόχων ελληνικών εισηγμένων εταιρειών, δεν ισχύουν κατά τη στιγμή σύνταξης του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνίες διαμόρφωσης αγοράς με την Πειραιώς Χρηματιστηριακή Α.Ε. και την Eurobank Equities Investment Firm S.A., με σκοπό την ενίσχυση της ρευστότητας και της διαπραγματευσιμότητας των Κοινών Μετοχών της Εταιρείας. Οι εν λόγω συμφωνίες παραμένουν σε ισχύ κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας.

### Μεταβίβαση των Κοινών Μετοχών

Οι Κοινές Μετοχές είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμες και δεν προβλέπονται περιορισμοί στο Καταστατικό όσον αφορά τη μεταβίβαση των Κοινών Μετοχών. Οι μεταβιβάσεις της κυριότητας των Κοινών Μετοχών πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας, είτε μέσω του συστήματος συναλλαγών του Euronext Athens είτε εξωχρηματιστηριακά μέσω του Σ.Α.Τ. που λειτουργεί η Euronext Securities Athens. Όλες οι μεταβιβάσεις καταχωρίζονται οριστικά στο Σ.Α.Τ. μετά την ολοκλήρωση της εφαρμοστέας διαδικασίας εκκαθάρισης και διακανονισμού.

### Έκδοση μετοχών και δικαιωμάτων προτίμησης

Το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξηθεί κατόπιν απόφασης της Γενικής Συνέλευσης με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

Σύμφωνα με το Καταστατικό, οι νέες μετοχές που εκδίδονται στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου μέσω μετρητών, εισφορές σε είδος ή συνδυασμό αυτών, συμπεριλαμβανομένης της έκδοσης μετατρέψιμων ομολογιών, προσφέρονται με δικαίωμα προτίμησης στους υφιστάμενους μετόχους κατά την αντίστοιχη ημερομηνία καταγραφής, αναλογικά προς τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, εκτός εάν τα δικαιώματα προτίμησης των μετόχων έχουν περιοριστεί ή δεν εφαρμόζονται βάσει απόφασης της Γενικής Συνέλευσης που ελήφθη με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία και σύμφωνα με τις λοιπές σχετικές διατάξεις του ελληνικού εταιρικού δικαίου. Εάν και στο βαθμό που οι υφιστάμενοι μέτοχοι δεν ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησής τους εντός της προθεσμίας που τάσσει το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας (η οποία θα είναι τουλάχιστον 14 ημέρες), το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να διαθέσει ελεύθερα τις αδιάθετες μετοχές.

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αποφασίσει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, υπό την προϋπόθεση ότι έχει λάβει ειδική εξουσιοδότηση από τη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τον Νόμο 4548/2018. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μπορεί να αυξηθεί έως και το τριπλάσιο του υφιστάμενου κεφαλαίου κατά την ημερομηνία ανάθεσης των εν λόγω εξουσιών στο Διοικητικό Συμβούλιο. Η εν λόγω εξουσιοδότηση ισχύει για περίοδο έως πέντε ετών και μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση, κάθε φορά για περίοδο έως πέντε ετών. Και πάλι, οι υφιστάμενοι μέτοχοι θα έχουν δικαίωμα προτίμησης σε σχέση με την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός εάν τα εν λόγω δικαιώματα προτίμησης έχουν περιοριστεί ή δεν εφαρμόζονται κατά τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω, ή με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου που εγκρίνεται με πλειοψηφία δύο τρίτων, υπό την προϋπόθεση ότι στο Διοικητικό Συμβούλιο έχει παραχωρηθεί η εξουσία να περιορίζει ή να μην εφαρμόζει τα εν λόγω δικαιώματα προτίμησης.

Οι εν λόγω αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου συνιστούν τροποποίηση του Καταστατικού και καταχωρίζονται σε αυτό από το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από κάθε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

**Δικαιώματα των μετόχων**

Η Euronext Securities Athens εκδίδει πιστοποιητικά προς τους μετόχους που βεβαιώνουν την ιδιότητά τους ως μετόχων και παρέχουν πληροφορίες σχετικά με τα στοιχεία ταυτοποίησης των μετοχών, τον αριθμό των Κοινών Μετοχών που κατέχουν, τον λόγο έκδοσης του πιστοποιητικού, καθώς και τυχόν βάρη επί των Κοινών Μετοχών. Τα πιστοποιητικά αυτά εκδίδονται από την Euronext Securities Athens. κατόπιν αιτήματος μετόχου που απευθύνεται στο Euronext Securities Athens, είτε απευθείας είτε μέσω συμμετεχόντων ή εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών ή άλλων διαμεσολαβητών, κατά την έννοια του CSDR, του Νόμου 4569/2018 και του Κανονισμού της Euronext Securities Athens.

Το πρόσωπο του οποίου το όνομα εμφανίζεται στα αρχεία της Euronext Securities Athens θα είναι κάτοχος των σχετικών Κοινών Μετοχών και θα απολαμβάνει τα κατωτέρω δικαιώματα.

Ο Νόμος 4569/2018 εισήγαγε τη δομή των συλλογικών λογαριασμών τίτλων στο μητρώο της Euronext Securities Athens, ήτοι λογαριασμών που τηρούνται από διαμεσολαβητές προς όφελος τελικών επενδυτών (που αναφέρονται ως «λογαριασμοί τίτλων πελατών»). Σε περίπτωση μετοχών που τηρούνται σε λογαριασμούς τίτλων πελατών, μέτοχος έναντι της εταιρείας είναι το πρόσωπο που προσδιορίζεται ως τέτοιο από τον εγγεγραμμένο ενδιάμεσο που τηρεί τον λογαριασμό τίτλων πελατών στο Σ.Α.Τ., σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. (1) του Νόμου 4569/2018. Κατά τον ίδιο τρόπο, ο Νόμος 4569/2018 ορίζει ρητά ότι η κυριότητα των μετοχών καθώς και ο κάτοχος εμπράγματων δικαιωμάτων επί των τίτλων αποδεικνύεται μέσω των σχετικών εγγραφών στα βιβλία του εγγεγραμμένου διαμεσολαβητή, καθώς και μέσω οποιουδήποτε γραπτού αποδεικτικού στοιχείου. Κατά συνέπεια, ένας μέτοχος κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. (1) του Νόμου 4569/2018 που κατέχει μετοχές καταχωρημένες σε συλλογικό λογαριασμό μπορεί να επικαλεστεί τις προαναφερθείσες διατάξεις, προσκομίζοντας πιστοποιητικό που εκδίδεται από τον σχετικό διαμεσολαβητή. Μια διαδικασία ταυτοποίησης μπορεί να ξεκινήσει κατόπιν αιτήματος του ενδιαφερόμενου εκδότη, που απευθύνεται σε έναν ενδιάμεσο σύμφωνα με το Άρθρο 27 του Νόμου 4706/2020 σε συνδυασμό με τον εκτελεστικό κανονισμό (ΕΕ) 2018/1212, ή στην Euronext Securities Athens, στο βαθμό που η Euronext Securities Athens παρέχει υπηρεσίες μητρώου μετόχων στον εν λόγω εκδότη. Στην τελευταία περίπτωση και σύμφωνα με το Άρθρο 14 του Νόμου 4569/2018 και το Άρθρο 1.2.3 της ενότητας VIII του Κανονισμού της Euronext Securities Athens, όσον αφορά τους λογαριασμούς κινητών αξιών των πελατών, η Euronext Securities Athens είναι υπεύθυνη για (i) τη συλλογή των πληροφοριών σχετικά με την ταυτότητα των μετόχων, συμπεριλαμβανομένων των περιπτώσεων όπου υπάρχει περισσότερος από ένας ενδιάμεσος σε μια αλυσίδα ενδιάμεσων και, (ii) τη διαβίβαση των εν λόγω πληροφοριών στον εκάστοτε εκδότη. Μετά την αδειοδότηση της Euronext Securities Athens βάσει του CSDR, δυνάμει της απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αριθ. 6/904/26.02.2021, και την έναρξη ισχύος του Κανονισμού της Euronext Securities Athens στις 12 Απριλίου 2021 (όπως τροποποιείται και συμπληρώνεται κατά καιρούς), οι λογαριασμοί κινητών αξιών πελατών έχουν τεθεί σε πλήρη λειτουργία στην Ελλάδα.

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 29 του Νόμου 4706/2020, οι ενδιάμεσοι φορείς υποχρεούνται να διευκολύνουν την άσκηση των δικαιωμάτων του μετόχου, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος συμμετοχής και ψήφου στις γενικές συνελεύσεις, μέσω τουλάχιστον ενός από τα ακόλουθα μέσα: (i) λαμβάνοντας τα απαραίτητα μέτρα ώστε ο μέτοχος ή ο πληρεξούσιός του να μπορεί να ασκήσει ο ίδιος τα δικαιώματα· και (ii) ασκώντας τα δικαιώματα που απορρέουν από τις μετοχές κατόπιν ρητής εξουσιοδότησης και εντολής του μετόχου και προς όφελος του μετόχου. Επιπλέον, όταν η ψηφοφορία πραγματοποιείται ηλεκτρονικά, αποστέλλεται ηλεκτρονική επιβεβαίωση της παραλαβής των ψήφων στο πρόσωπο που ψήφισε αμέσως μετά τη Γενική Συνέλευση. Σε κάθε περίπτωση, ο μέτοχος ή ο πληρεξούσιός του μπορεί να λάβει, κατόπιν αιτήματος και εντός προθεσμίας τριών μηνών από την ημερομηνία διεξαγωγής της γενικής συνέλευσης, επιβεβαίωση ότι οι ψήφοι του έχουν καταγραφεί και καταμετρηθεί έγκυρα από την εταιρεία, εκτός εάν η πληροφορία αυτή είναι ήδη διαθέσιμη στον μέτοχο. Όταν η εν λόγω επιβεβαίωση παραλαμβάνεται από έναν ενδιάμεσο, πρέπει να διαβιβάζεται χωρίς καθυστέρηση στον μέτοχο ή στον πληρεξούσιό του. Όταν υπάρχουν περισσότεροι από ένας ενδιάμεσοι στην αλυσίδα των διαμεσολαβητών, η επιβεβαίωση διαβιβάζεται μεταξύ των διαμεσολαβητών χωρίς καθυστέρηση, εκτός εάν η επιβεβαίωση μπορεί να διαβιβαστεί απευθείας στον μέτοχο ή στον πληρεξούσιό του.

**Γενικά δικαιώματα**

Κάθε Κοινή Μετοχή ενσωματώνει δικαιώματα ανάλογα με το ποσοστό του μετοχικού κεφαλαίου που αντιπροσωπεύει. Η ευθύνη του μετόχου περιορίζεται στην ονομαστική αξία των Κοινών Μετοχών που κατέχει. Όταν

οι Κοινές Μετοχές είναι συνιδιόκτητες, τα δικαιώματα των συνιδιοκτητών ασκούνται μόνο από τον κοινό αντιπρόσωπό τους. Οι συνιδιοκτήτες μπορούν να θεωρηθούν αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνοι για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις Κοινές Μετοχές που βρίσκονται σε συνιδιοκτησία.

Κάθε Κοινή Μετοχή ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από τον Νόμο 4548/2018 και το Καταστατικό και, ειδικότερα:

- το δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στις Γενικές Συνελεύσεις·
- το δικαίωμα λήψης μερίσματος από τα κέρδη της Εταιρείας. Για λεπτομερή περιγραφή του σχετικού κανονιστικού πλαισίου, της μερισματικής πολιτικής της Εταιρείας και τυχόν περιορισμών αυτής, ανατρέξτε στην ενότητα *«Μερίσματα και Μερισματική Πολιτική»*. Εφόσον δηλωθεί, το δικαίωμα λήψης μερίσματος παραγράφεται μετά την παρέλευση πενταετούς περιόδου από το τέλος του έτους κατά το οποίο εγκρίθηκε η διανομή του εν λόγω μερίσματος από τη Γενική Συνέλευση·
- το δικαίωμα λήψης, από τα έσοδα της εκκαθάρισης ή τις επιστροφές κεφαλαίου, του ποσού που αντιστοιχεί στις Κοινές Μετοχές που κατέχει, λαμβάνοντας υπόψη ότι η Γενική Συνέλευση διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της διαδικασίας εκκαθάρισης·
- δικαιώματα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσω μετρητών, εισφορών σε είδος ή συνδυασμού μετρητών και εισφορών σε είδος, καθώς και σε κάθε έκδοση μετατρέψιμων ομολόγων, εφόσον η Γενική Συνέλευση ή το Διοικητικό Συμβούλιο, ανάλογα με την περίπτωση, δεν έχει περιορίσει ή καταργήσει τα εν λόγω δικαιώματα·
- το δικαίωμα να λαμβάνουν αντίγραφα των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και των εκθέσεων των ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου δέκα ημέρες πριν από την Ετήσια Γενική Συνέλευση· και
- για τα δικαιώματα των μετόχων μειοψηφίας, βλ. *«—Δικαιώματα των μετόχων μειοψηφίας»*.

***Δικαιώματα των μετόχων μειοψηφίας***

Ο Νόμος 4548/2018 προβλέπει ότι, κατόπιν αιτήματος μετόχων που εκπροσωπούν το 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και με την επιφύλαξη των απαιτήσεων που ορίζονται σε αυτόν:

- το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλεί έκτακτη Γενική Συνέλευση εντός 45 ημερών από την επίδοση του αιτήματος·
- το Διοικητικό Συμβούλιο θα συμπεριλάβει επιπλέον θέματα στην ημερήσια διάταξη της Γενικής Συνέλευσης που έχει ήδη συγκληθεί·
- τα σχέδια αποφάσεων που προτείνονται από τους εν λόγω μετόχους σε σχέση με οποιαδήποτε θέματα της ημερήσιας διάταξης της Γενικής Συνέλευσης θα τεθούν στη διάθεση των λοιπών μετόχων
- ο πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης υποχρεούται να επιτρέψει μία αναβολή της έγκρισης των αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, υπό την προϋπόθεση ότι θα συγκληθεί αναβληθείσα συνέλευση εντός 20 ημερών για την επανεξέταση των αποφάσεων·
- το Διοικητικό Συμβούλιο πρέπει να γνωστοποιεί στην τακτική Γενική Συνέλευση τα ποσά που διανεμήθηκαν ή οποιαδήποτε άλλα οφέλη παραχωρήθηκαν στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στα ανώτερα διοικητικά στελέχη κατά τη διάρκεια των τελευταίων δύο ετών, καθώς και τις συμφωνίες που συνήφθησαν μεταξύ της Εταιρείας και των εν λόγω προσώπων·
- μπορεί να διαταχθεί έκτακτος έλεγχος από την αρμόδια αρχή κατόπιν αίτησης των εν λόγω μετόχων, εάν θεωρηθεί ότι οι ενέργειες του Διοικητικού Συμβουλίου παραβίασαν την ισχύουσα νομοθεσία, το Καταστατικό ή τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης·
- το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει την άσκηση αγωγής κατά οποιουδήποτε μέλους του, του οποίου οι πράξεις ή παραλείψεις προκάλεσαν ζημία στην Εταιρεία· και
- η λήψη αποφάσεων για οποιοδήποτε θέμα της ημερήσιας διάταξης της Γενικής Συνέλευσης θα γίνεται με φανερή ψηφοφορία.

Επιπλέον, μέτοχοι που εκπροσωπούν το 5% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μπορούν να ζητήσουν την ακύρωση απόφασης της Γενικής Συνέλευσης με την αιτιολογία ότι η απόφαση ελήφθη χωρίς να έχουν παρασχεθεί οι απαιτούμενες πληροφορίες στους μετόχους που ζητούν την ακύρωση, παρά το σχετικό αίτημά τους για τις εν λόγω πληροφορίες.

Η ακύρωση απόφασης της Γενικής Συνέλευσης μπορεί επίσης να ζητηθεί από μετόχους που εκπροσωπούν το 2% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, εφόσον ο εν λόγω μέτοχος ή οι εν λόγω μέτοχοι δεν παρέστησαν στη Γενική Συνέλευση ή παρέστησαν και διαφώνησαν με τη λήψη της απόφασης, η οποία ελήφθη: (i) κατά παράβαση του νόμου ή του Καταστατικού, (ii) από Γενική Συνέλευση που δεν συγκλήθηκε ή συγκροτήθηκε ορθά, ή (iii) με καταχρηστική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων της πλειοψηφίας.

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου μπορούν να ζητήσουν από το Διοικητικό Συμβούλιο να παράσχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες σχετικά με τη διεξαγωγή των εργασιών και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας· και μέτοχοι που εκπροσωπούν το 10% του εκπροσωπούμενου μετοχικού κεφαλαίου στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιταχθούν σε απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την οποία η Εταιρεία πρόκειται να παραιτηθεί ή να διευθετήσει τις αξιώσεις της έναντι των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι μέτοχοι που εκπροσωπούν το 20% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν από αρμόδιο δικαστήριο να διατάξει έκτακτο έλεγχο της Εταιρείας, όταν πιστεύεται ότι η Εταιρεία δεν διοικείται ορθά.

Οι μέτοχοι που εκπροσωπούν το 33,33% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου μπορούν να ζητήσουν από το αρμόδιο δικαστήριο τη διάλυση της Εταιρείας, υπό την προϋπόθεση ότι υφίσταται σοβαρός λόγος που καθιστά τη συνέχιση της λειτουργίας της αδύνατη κατά τρόπο προφανή και μόνιμο.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει από το Διοικητικό Συμβούλιο να παράσχει στη Γενική Συνέλευση ορισμένες πληροφορίες σχετικά με τις υποθέσεις της Εταιρείας, στο βαθμό που οι πληροφορίες αυτές σχετίζονται με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των εν λόγω πληροφοριών για εύλογους λόγους, οι οποίοι πρέπει να καταγράφονται στα πρακτικά σύμφωνα με το νόμο.

***Δικαιώματα εκκαθάρισης***

Σύμφωνα με το ελληνικό εταιρικό δίκαιο, η Εταιρεία μπορεί να λυθεί στις ακόλουθες περιπτώσεις: (i) λήξη της καταστατικής διάρκειας της, όπως προβλέπεται στο Καταστατικό της, (ii) σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, (iii) κατόπιν κήρυξης της Εταιρείας σε πτώχευση, (iv) κατόπιν απόρριψης αίτησης πτώχευσης λόγω ανεπαρκούς ενεργητικού της Εταιρείας για την κάλυψη των εξόδων της πτωχευτικής διαδικασίας, ή (v) κατόπιν απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου κατόπιν αιτήματος οποιουδήποτε προσώπου που έχει έννομο συμφέρον ή των μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με, και υπό την επιφύλαξη, των σχετικών διατάξεων του Νόμου 4548/2018. Η λύση μιας εταιρείας σύμφωνα με το ελληνικό εταιρικό δίκαιο ακολουθείται γενικά από διαδικασία εκκαθάρισης.

Κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης, η Γενική Συνέλευση έχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπονται στο Καταστατικό και στο ελληνικό δίκαιο και έχει την εξουσία να ορίσει έναν ή περισσότερους εκκαθαριστές, οι οποίοι έχουν όλα τα δικαιώματα που κατέχει συνήθως το διοικητικό συμβούλιο. Το διοικητικό συμβούλιο παύει να υφίσταται με τον διορισμό των εκκαθαριστών.

Μετά την έγκριση της απόφασης περί εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής ή οι εκκαθαριστές πρέπει να συντάξουν απογραφή όλων των περιουσιακών στοιχείων, να ολοκληρώσουν όλες τις εκκρεμείς συναλλαγές, να εισπράξουν όλες τις απαιτήσεις, να εξοφλήσουν όλες τα χρέη και να ρευστοποιήσουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία στο βαθμό που είναι απαραίτητο για την εξόφληση των υποχρεώσεων της εταιρείας. Μετά την εξόφληση όλων των υποχρεώσεων, ο εκκαθαριστής ή οι εκκαθαριστές πρέπει να διανείμουν τα τυχόν εναπομείναντα περιουσιακά στοιχεία στους μετόχους της εταιρείας αναλογικά με τη συμμετοχή τους σε αυτήν.

**Γενική Συνέλευση**

Σύμφωνα με το Καταστατικό και το ελληνικό εταιρικό δίκαιο, η Γενική Συνέλευση, το ανώτατο όργανο μιας ελληνικής *ανώνυμης εταιρείας*, έχει το δικαίωμα να αποφασίζει για όλες τις υποθέσεις της. Οι αποφάσεις της είναι δεσμευτικές για το Διοικητικό Συμβούλιο καθώς και για όλους τους τακτικούς μετόχους, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που απουσιάζουν από τη σχετική συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης και εκείνων που διαφωνούν. Οι

μέτοχοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίζουν επί των αποφάσεων, είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω πληρεξούσιου. Ο διορισμός ή η ανάκληση πληρεξουσίων και η σχετική γνωστοποίηση προς την Εταιρεία μπορούν να πραγματοποιηθούν ηλεκτρονικά μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, σύμφωνα με τη σχετική πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης.

Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να παρίσταται και να ψηφίζει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που εμφανίζεται ως μέτοχος κατά την έναρξη της πέμπτης ημέρας πριν από την ημερομηνία της σχετικής Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής), είτε από την Euronext Securities Athens (όταν παρέχει υπηρεσίες μητρώου στην εν λόγω εταιρεία σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Κανονισμού της Euronext Securities Athens) είτε από τον σχετικό Συμμετέχοντα στο Σ.Α.Τ.

Η ελληνική νομοθεσία απαιτεί από το διοικητικό συμβούλιο να διασφαλίζει ότι μια λεπτομερής πρόσκληση για κάθε Γενική Συνέλευση και όλα τα σχετικά έγγραφα και πληροφορίες - συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, των σχεδίων προτεινόμενων αποφάσεων ή των σχολίων του διοικητικού συμβουλίου για κάθε θέμα της ημερήσιας διάταξης και του συνολικού αριθμού μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου που υφίστανται κατά την ημερομηνία της πρόσκλησης - διατίθενται στους μετόχους τουλάχιστον 20 ημέρες νωρίτερα. Η πρόσκληση πρέπει να περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, πληροφορίες σχετικά με την ώρα και τον τόπο της Γενικής Συνέλευσης (εκτός εάν η Γενική Συνέλευση συγκληθεί εξ ολοκλήρου με τη συμμετοχή των μετόχων εξ αποστάσεως με ηλεκτρονικά μέσα), την ημερήσια διάταξη, οδηγίες σχετικά με τον τρόπο συμμετοχής και άσκησης των δικαιωμάτων ψήφου, αυτοπροσώπως ή μέσω πληρεξουσίου, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών ψήφου μέσω πληρεξουσίου, τα δικαιώματα των μετόχων μειοψηφίας και τη διεύθυνση του ιστότοπου της Εταιρείας (όπου διατίθενται οι πληροφορίες σχετικά με τη Γενική Συνέλευση, όπως απαιτείται από την ελληνική νομοθεσία).

Η Γενική Συνέλευση είναι το μόνο όργανο αρμόδιο να αποφασίζει, μεταξύ άλλων, (i) για την παράταση της διάρκειας της Εταιρείας, τη συγχώνευση (με την επιφύλαξη ορισμένων εξαιρέσεων), τη μετατροπή, την αναβίωση, τη διάσπαση ή τη διάλυση της Εταιρείας, (ii) για τροποποιήσεις του Καταστατικού μας (με την επιφύλαξη ορισμένων εξαιρέσεων που προβλέπονται από το νόμο), (iii) την αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου μας (εκτός από αυξήσεις που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία και αυξήσεις που επιβάλλονται από άλλους νόμους) ή την έκδοση ομολόγων που εξαρτώνται από τα κέρδη μας ή μετατρέψιμων ομολόγων (εκτός εάν η Γενική Συνέλευση έχει εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να εγκρίνει την έκδοση τέτοιων ομολόγων), (iv) την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (εκτός από την αντικατάσταση από το Διοικητικό Συμβούλιο οποιωνδήποτε μελών του που έχουν παραιτηθεί, αποβιώσει ή παύσει με άλλο τρόπο να είναι μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά μόνο για το υπόλοιπο της θητείας του) και των ορκωτών ελεγκτών, (v) τη διάθεση και διανομή των ετήσιων κερδών, (vi) την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, (vii) τις τυχόν αμοιβές και προκαταβολές αυτών προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και την πολιτική αμοιβών και τη σχετική έκθεση όσον αφορά τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα διοικητικά στελέχη, (viii) την έγκριση της διαχείρισης της Εταιρείας και την απαλλαγή των ορκωτών ελεγκτών από την ευθύνη μετά την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων, (ix) τον καθορισμό του είδους της Επιτροπής Ελέγχου, της θητείας, του αριθμού και των προσόντων των μελών της, και (x) τον διορισμό εκκαθαριστών.

Η απλή απαρτία της Γενικής Συνέλευσης πληρούται όταν μέτοχοι που κατέχουν τουλάχιστον το 20% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας είναι παρόντες ή εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση. Γενικά, κάθε πράξη της Γενικής Συνέλευσης απαιτεί απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που κατατίθενται. Για την επανάληψη της Γενικής Συνέλευσης δεν υπάρχει ελάχιστη απαίτηση απαρτίας και η απαιτούμενη πλειοψηφία παραμένει η ίδια.

Ωστόσο, ορισμένες έκτακτες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης απαιτούν αυξημένη απαρτία 50,0% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω πληρεξουσίου, και πλειοψηφία δύο τρίτων των ψήφων που κατατίθενται. Η απαρτία αυτή μειώνεται στο 20% για την επαναληπτική συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, ενώ η απαιτούμενη πλειοψηφία παραμένει στα δύο τρίτα. Αυτές οι έκτακτες αποφάσεις περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, (i) αυξήσεις ή μειώσεις του μετοχικού κεφαλαίου μας (συμπεριλαμβανομένης της έκδοσης μετατρέψιμων ομολόγων), με την επιφύλαξη ορισμένων εξαιρέσεων, (ii) αλλαγή της δικαιοδοσίας σύστασης της Εταιρείας, (iii) συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, παράταση της διάρκειας ή διάλυση, (iv) αλλαγές στον εταιρικό σκοπό της Εταιρείας, (v) αύξηση της ευθύνης των μετόχων, και (vi) αλλαγή στη μέθοδο διανομής κερδών.

Οι κάτοχοι Κοινών Μετοχών έχουν το δικαίωμα να λάβουν από την Εταιρεία τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ορκωτών ελεγκτών δέκα ημέρες πριν από την Ετήσια Γενική Συνέλευση. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία, από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης για τη Γενική

Συνέλευση έως την ημερομηνία της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης, πρέπει να δημοσιεύει στον ιστότοπό της, μεταξύ άλλων, όλα τα έγγραφα που πρέπει να υποβληθούν στη Γενική Συνέλευση.

**Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιπροσωπεύει την ονομαστική αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί πλήρως και βρίσκονται σε κυκλοφορία. Τυχόν έσοδα που υπερβαίνουν την ονομαστική αξία καταχωρίζονται στην έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την έκδοση νέων μετοχών αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια, μετά την αφαίρεση των εσόδων.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου Εταιρείας, το ονομαστικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε 122.368.749 ευρώ, αποτελούμενο από 244.737.498 Κοινές Μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ έκαστη.

Στις 20 Μαρτίου 2026, η Τακτική Γενική Συνέλευση χορήγησε τη σχετική εξουσιοδότηση στο Διοικητικό μας Συμβούλιο για την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου. Στις 4 Μαΐου 2026 και στις 8 Μαΐου 2026, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι το Διοικητικό της Συμβούλιο αποφάσισε, μεταξύ άλλων, να προχωρήσει στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου.