

Έγκριση τριών (3) συναλλαγών με συνδεδεμένο μέρος κατ' άρθρο 48 του Ν. 5193/2025, σε συνδυασμό με το άρθρο 101 παρ. 2 του Ν. 4548/2018

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία «**TRASTOR Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας**» και το διακριτικό τίτλο «**TRASTOR A.E.E.A.Π.**», με Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003548801000 (εφεξής η «**Εταιρεία**») ανακοινώνει, ότι αποφάσισε και ενέκρινε στις 21.05.2026, την υπογραφή συμβολαίων αγοραπωλησίας για την απόκτηση από την Εταιρεία των εξής:

(α) ενός πολυώροφου κτηρίου ευρισκόμενου επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας αρ. 8, στην Αθήνα Αττικής, έναντι τιμήματος Είκοσι Έξι Εκατομμυρίων Ευρώ (26.000.000,00€),

(β) ενός πολυώροφου κτηρίου ευρισκόμενου επί της οδού Αθηνάς αρ. 58, στην Αθήνα Αττικής, έναντι τιμήματος Πέντε Εκατομμυρίων Τριακοσίων Πενήντα Χιλιάδων Ευρώ (5.350.000,00€), και

(γ) ενός πολυώροφου κτηρίου ευρισκόμενου επί των οδών Λυκούργου αρ. 5, Ευπολίδος αρ. 6 και Απελλού αρ. 1, στην Αθήνα Αττικής, έναντι τιμήματος Επτά Εκατομμυρίων Διακοσίων Ενεήντα Πέντε Χιλιάδων Ευρώ (7.295.000,00€),

όλα τα ανωτέρω σημερινής ιδιοκτησίας της εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ**» και το διακριτικό τίτλο «**Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ"**», εδρεύουσας στην Αθήνα Αττικής, επί της Λεωφόρου Συγγρού αρ. 103-105, με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 000224801000 και με Α.Φ.Μ. 094003849 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, όπως νόμιμα εκπροσωπείται.

Η σημερινή ιδιοκτήτρια εταιρεία «**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ**» αποτελεί 100% θυγατρική της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «**Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία**», εδρεύουσας στην Αθήνα Αττικής, επί της οδού Αμερικής αρ. 4, με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 157660660000 και με Α.Φ.Μ. 996763330 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, όπως νόμιμα εκπροσωπείται. Η «**Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία**» αποτελεί συγχρόνως και μητρική εταιρεία της Εταιρείας, αφού κατέχει σήμερα ποσοστό 83,92% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα η σύναψη των ανωτέρω συμβολαίων αγοραπωλησίας μεταξύ της Εταιρείας και της «**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ**» να συνιστούν συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, και το άρθρο 99 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και πρέπει να τηρηθεί η διαδικασία των άρθρων 100 και 101 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο χορήγησε την κατ' άρθρο 100 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, ειδική άδεια για τη σύναψη των προπεριγραφόμενων τριών (3) συναλλαγών της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος, καθώς και την υπογραφή κάθε άλλου απαιτούμενου εγγράφου για την υλοποίηση των συναλλαγών.

Η ως άνω από 21.05.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την παροχή αδείας για την κατάρτιση των ως άνω συναλλαγών, ελήφθη, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα τόσο στο άρθρο 48 παρ. 2 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, με βάση:

(α) αναφορικά με το ακίνητο επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας αρ. 8, στην Αθήνα, την από Ιανουαρίου 2026 έκθεση αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή «**Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.**», συνημμένη στην ως άνω απόφαση, καθώς και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, με βάση την από 18.05.2026 συνημμένη στην ως άνω απόφαση «**Έκθεση Αξιολόγησης επί του δίκαιου και εύλογου της προτεινόμενης συναλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018 στο πλαίσιο της προκείμενης αγοράς ακινήτου επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας 8, Αθήνα**», συνταχθείσα από τον

ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, κ. Ελευθέριο Κουτσόπουλο (Α.Μ. ΣΟΕΛ: 44651) της ελεγκτικής εταιρείας «Grant Thornton».

(β) αναφορικά με το ακίνητο επί της οδού Αθηνάς αρ. 58, στην Αθήνα, την από 27 Απριλίου 2026 έκθεση αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή «Αξίες Α.Ε.», συνημμένη στην ως άνω απόφαση, καθώς και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, με βάση την από 18.05.2026 συνημμένη στην ως άνω απόφαση «Έκθεση Αξιολόγησης επί του δίκαιου και εύλογου της προτεινόμενης συναλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018 στο πλαίσιο της προκείμενης αγοράς ακινήτου επί της οδού Αθηνάς 58, Δήμου Αθηναίων», συνταχθείσα από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, κ. Ελευθέριο Κουτσόπουλο (Α.Μ. ΣΟΕΛ: 44651) της ελεγκτικής εταιρείας «Grant Thornton».

(γ) αναφορικά με το ακίνητο επί των οδών την Λυκούργου αρ. 5, Ευπολίδος αρ. 6 και Απελλού αρ. 1, στην Αθήνα, την από Απριλίου 2026 έκθεση αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.», συνημμένη στην ως άνω απόφαση, καθώς και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, με βάση την από 18.05.2026 συνημμένη στην ως άνω απόφαση «Έκθεση Αξιολόγησης επί του δίκαιου και εύλογου της προτεινόμενης συναλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018 στο πλαίσιο της προκείμενης αγοράς ακινήτου επί των οδών Απελλού αρ. 1, Λυκούργου αρ. 5 και Ευπολίδος αρ. 6, στο Δήμο Αθηναίων», συνταχθείσα από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, κ. Ελευθέριο Κουτσόπουλο (Α.Μ. ΣΟΕΛ: 44651) της ελεγκτικής εταιρείας «Grant Thornton». Σύμφωνα με τις τρεις (3) ανωτέρω εκθέσεις της ελεγκτικής εταιρείας «Grant Thornton», καθεμία εκ των ανωτέρω συναλλαγών και το αντίτιμο αυτών που εξετάστηκαν σε καθεμία έκθεση της ελεγκτικής εταιρείας, αξιολογείται δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και κάθε άλλο μέτοχο αυτής που δεν αποτελεί συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, βάσει των διατάξεων του άρθρου 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η εν λόγω τρεις (3) συναλλαγές υπηρετούν το εταιρικό συμφέρον, δεδομένου ότι συμβάλλουν στην εξυπηρέτηση και προαγωγή του σκοπού της Εταιρείας και του επενδυτικού της πλάνου, λαμβανομένης υπόψη και της στρατηγικής θέσης και των τριών (3) ακινήτων στο εμπορικό κέντρο της Αθήνας, συνάπτονται με αγοραίους όρους και είναι δίκαιες, εύλογες και επωφελείς για την Εταιρεία και τους μετόχους αυτής.

Μαρούσι, 21 Μαΐου 2026

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 003548801000, ΑΦΜ 099554901 του
ΚΕΦΟΔΕ Αττικής

Σήμερα, Πέμπτη, 21/05/2026 και ώρα 15:30 μ.μ., συνήλθε σε συνεδρίαση με τηλεδιάσκεψη το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και το διακριτικό τίτλο «TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.» (εφεξής η «Εταιρεία»).

Παρίστανται οι κ.κ.:

Λάμπρος Παπαδόπουλος, Ανεξάρτητος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος,
Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος,
Γεώργιος Κορμάς, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος,
Ιωάννης Βογιατζής, Μη Εκτελεστικό Μέλος, απών
Σουζάνα Πογιατζή, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος,
Δημήτριος Ραγιάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος,
Αρτεμήςια Κουρκουμέλη, Μη Εκτελεστικό Μέλος,
Adam Golebiowski, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, και
Megan Greene, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.

Γραμματέας Δ.Σ. χωρίς δικαίωμα ψήφου ορίζεται ο κ. Δημήτρης Πολυχρονόπουλος.

.....

Θέμα πρώτο: Έγκριση απόκτησης πολυώροφου κτηρίου επί της Καραγιώργη Σερβίας αρ. 8, στην Αθήνα. Παροχή εξουσιοδοτήσεως και παροχή ειδικής άδειας κατάρτισης συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος και ανακοίνωσης, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν. 5193/2025 και τα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.

Ο Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, κ. Τάσος Καζίνος, έδωσε το λόγο στον Επικεφαλής Επενδύσεων της Εταιρείας, κ. Γιώργο Φιλόπουλο, προκειμένου να παρέχει διευκρινίσεις, ο οποίος εν συνεχεία ενημερώνει τα Μέλη για την από 18.05.2026 εισήγηση της Επενδυτικής Επιτροπής, σύμφωνα με τη συνημμένη παρουσίαση και ζητά από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την έγκριση της περιγραφόμενης σε αυτήν συναλλαγής, ήτοι της απόκτησης από την Εταιρεία ενός βώροφου κτηρίου, μετά ημιώροφου, υπογείου και δώματος, ευρισκόμενου επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας αρ. 8, στο Ο.Τ. 66075, στην Αθήνα Αττικής, με ΚΑΕΚ 050095854004/0/0, της πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ» και το διακριτικό τίτλο «Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ"», εδρεύουσα στην Αθήνα Αττικής, επί της Λεωφόρου Συγγρού αρ. 103-105, με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 000224801000 και με Α.Φ.Μ. 094003849 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, έναντι συνολικού τιμήματος 26.000.000 Ευρώ.

Ο Επικεφαλής της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρείας και Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, κ. Δημήτρης Πολυχρονόπουλος, επεσήμανε στα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ότι η σημερινή ιδιοκτήτρια εταιρεία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ» αποτελεί 100% θυγατρική της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», εδρεύουσας στην Αθήνα Αττικής, επί της οδού Αμερικής αρ. 4, με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 157660660000 και με Α.Φ.Μ. 996763330 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, όπως νόμιμα εκπροσωπείται. Δεδομένου ότι η Τράπεζα Πειραιώς αποτελεί συγχρόνως και μητρική εταιρεία της Εταιρείας, αφού κατέχει σήμερα ποσοστό 83,92% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, έχει ως αποτέλεσμα η σύναψη του ανωτέρω συμβολαίου αγοραπωλησίας ακινήτου της Εταιρείας με την «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ» να συνιστά συναλλαγή της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει και το άρθρο 99 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και πρέπει να τηρηθεί η διαδικασία των άρθρων 100 και 101 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Το δίκαιο και εύλογο της άνωθι συναλλαγής επιβεβαιώνεται και από τη με ημερομηνία 18.05.2026 έκθεση της ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON», η οποία ελήφθη στο πλαίσιο των διατάξεων άρθρου 48 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με το άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και επισυνάπτεται στο παρόν πρακτικό.

Επιπλέον, όπως απαιτείται από τις διατάξεις του άρθρου 48 παρ. 2 περίπτ. α) του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, έχει διενεργηθεί αποτίμηση του προς μεταβίβαση ακινήτου από τον ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.», οι δε με ημερομηνία Ιανουαρίου 2026 έκθεση αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, μαζί με την παρούσα απόφαση, θα δημοσιευθεί στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, θα κοινοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 2 περίπτ. γ) του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, και θα δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://trastor.gr/>, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 2 περίπτ. δ) του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει.

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση μεταξύ των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Εκτελεστική Ομάδα της Εταιρείας απάντησε ικανοποιητικά στα ερωτήματα των Μελών αναφορικά με τα οφέλη της ανωτέρω συναλλαγής και παρασχέθηκαν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες και διευκρινίσεις.

.....

Στη συνέχεια, τα υπόλοιπα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εξαιρουμένων των κ.κ. Δημήτρη Ραγιά και Αρτεμησίας Κουρκουμέλη, που απείχαν από τη λήψη της συγκεκριμένης απόφασης προς αποφυγή οποιασδήποτε σύγκρουσης συμφερόντων κατ' άρθρο 97 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και αφού δήλωσαν ότι δεν συντρέχει στο πρόσωπό τους σύγκρουση συμφερόντων κατά το άρθρο αυτό, **αποφάσισαν** ότι:

(α) διαπιστώνεται ότι η σύναψη μεταξύ της Εταιρείας και της ιδιοκτήτριας εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ», η οποία αποτελεί 100% θυγατρική της μετόχου πλειοψηφίας της Εταιρείας, ήτοι της Τράπεζας Πειραιώς, του συμβολαίου αγοραπωλησίας του βώροφου κτηρίου, μετά ημιώροφου, υπογείου και δώματος, επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας αρ. 8, στο Ο.Τ. 66075, στην Αθήνα Αττικής, με ΚΑΕΚ 050095854004/0/0, έναντι συνολικού τιμήματος 26.000.000 Ευρώ, είναι οικονομικά συμφέρουσα και επωφελής για την Εταιρεία, δεδομένου ότι πρόκειται για ένα ακίνητο ευρισκόμενο σε στρατηγική θέση δίπλα από την πλατεία Συντάγματος, στο εμπορικό κέντρο της Αθήνας, και συνάπτεται επίσης και με αγοραίους όρους, βάσει και της ως άνω αναφερόμενης έκθεσης αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που διεξήχθη από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, και ως εκ τούτου, συμπεραίνεται ότι η εν λόγω συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και άρα, είναι δίκαιη και εύλογη και για το σύνολο των μετόχων της,

(β) δεδομένου ότι η σύναψη της ανωτέρω συναλλαγής εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 48 παρ. 1 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει και του άρθρου 99 παρ. 2 του Ν. 4548/2018 (συνδεδεμένα μέρη), όπως ισχύει, παρέχεται εν προκειμένω ειδική άδεια για τη σύναψη αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 1 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τα άρθρα 99 παρ.1 και 100 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη την προβλεπόμενη στο άρθρο 48 παρ. 2 περίπτ. α) του Ν. 5193/2025 έκθεση αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.», καθώς και την προβλεπόμενη στο άρθρο 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, έκθεση της ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON», οι οποίες επισυνάπτονται στο παρόν,

(γ) εγκρίνεται η απόκτηση του προπεριγραφόμενου ακινήτου και η υπογραφή του σχετικού συμβολαίου αγοραπωλησίας αυτού με την εταιρεία με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ», έναντι συνολικού τιμήματος 26.000.000 Ευρώ, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που θα εξειδικευθούν μεταξύ των μερών, με ημερομηνία ισχύος της εν λόγω έγκρισης έως τις 31.07.2026,

(δ) εξουσιοδοτείται ο Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, κ. Τάσος Καζίνος και ο Επικεφαλής της Νομικής Υπηρεσίας, κ. Δημήτριος Πολυχρονόπουλος, όπως ενεργώντας στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας ο καθένας χωριστά, υπογράψουν το συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ανωτέρω κτηρίου, ευρισκόμενου στην οδό Καραγιώργη Σερβίας αρ. 8, στην Αθήνα Αττικής, με περαιτέρω ειδικότερους όρους

που θα συμφωνηθούν κατά την κρίση τους και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο απαραίτητο για την ολοκλήρωση της απόκτηση του ως άνω ακινήτου και την υλοποίηση της παρούσας απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, εξουσιοδοτούμενοι επίσης, όπως προβούν και στις απαιτούμενες προς το Γ.Ε.ΜΗ. ανακοινώσεις, καθώς και στη σχετική ενημέρωση προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, δεδομένου ότι πρόκειται για συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος.

.....

Θέμα τρίτο: Έγκριση απόκτησης πολυώροφου κτηρίου επί της Αθηνάς αρ. 58, στην Αθήνα. Παροχή εξουσιοδοτήσεως και παροχή ειδικής άδειας κατάρτισης συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος και ανακοίνωσης, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν. 5193/2025 και τα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.

Σε συνέχεια του ανωτέρω θέματος, ο Επικεφαλής Επενδύσεων της Εταιρείας, κ. Γιώργος Φιλόπουλος, ενημερώνει τα Μέλη για την από 18.05.2026 εισήγηση της Επενδυτικής Επιτροπής, σύμφωνα με τη συνημμένη παρουσίαση, στο πλαίσιο της οποίας ζητά από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την έγκριση της περιγραφόμενης σε αυτήν συναλλαγής, ήτοι της απόκτησης από την Εταιρεία ενός 9ώροφου κτηρίου, συμπεριλαμβανομένου υπογείου και ισογείου, ευρισκόμενου επί της οδού Αθηνάς αρ. 58, στην Αθήνα Αττικής, με ΚΑΕΚ 050096027009/0/0, της πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ» και το διακριτικό τίτλο «Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ"», εδρεύουσα στην Αθήνα Αττικής, επί της Λεωφόρου Συγγρού αρ. 103-105, με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 000224801000 και με Α.Φ.Μ. 094003849 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, έναντι συνολικού τιμήματος 5.350.000 Ευρώ.

Ο Επικεφαλής της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρείας και Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, κ. Δημήτρης Πολυχρονόπουλος, επεσήμανε στα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ότι η σημερινή ιδιοκτήτρια εταιρεία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ» αποτελεί 100% θυγατρική της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», εδρεύουσας στην Αθήνα Αττικής, επί της οδού Αμερικής αρ. 4, με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 157660660000 και με Α.Φ.Μ. 996763330 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, όπως νόμιμα εκπροσωπείται. Δεδομένου ότι η Τράπεζα Πειραιώς αποτελεί συγχρόνως και μητρική εταιρεία της Εταιρείας, αφού κατέχει σήμερα ποσοστό 83,92% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, έχει ως αποτέλεσμα η σύναψη του ανωτέρω συμβολαίου αγοραπωλησίας ακινήτου μεταξύ της Εταιρείας και της «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ» να συνιστά συναλλαγή της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει και το άρθρο 99 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και πρέπει να τηρηθεί η διαδικασία των άρθρων 100 και 101 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Το δίκαιο και εύλογο της άνωθι συναλλαγής επιβεβαιώνεται και από τη με ημερομηνία 18.05.2026 έκθεση της ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON», η οποία ελήφθη στο πλαίσιο των διατάξεων άρθρου 48 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με το άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και επισυνάπτεται στο παρόν πρακτικό.

Επιπλέον, όπως απαιτείται από τις διατάξεις του άρθρου 48 παρ. 2 περίπτ. α) του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, έχει διενεργηθεί αποτίμηση του προς μεταβίβαση ακινήτου από τον ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή «Αξίες Α.Ε.», οι δε με ημερομηνία 27 Απριλίου 2026 έκθεση αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, μαζί με την παρούσα απόφαση, θα δημοσιευθεί στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, θα κοινοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 2 περίπτ. γ) του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, και θα δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://trastor.gr/>, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 2 περίπτ. δ) του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει.

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση μεταξύ των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Εκτελεστική Ομάδα της Εταιρείας απάντησε ικανοποιητικά στα ερωτήματα των Μελών αναφορικά με τα οφέλη της ανωτέρω συναλλαγής και παρασχέθηκαν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες και διευκρινίσεις.

.....

Στη συνέχεια, τα υπόλοιπα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εξαιρουμένων των κ.κ. Δημήτρη Ραγιά και Αρτεμισίας Κουρκουμέλη, που απείχαν από τη λήψη της συγκεκριμένης απόφασης προς αποφυγή οποιασδήποτε σύγκρουσης συμφερόντων κατ' άρθρο 97 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και αφού δήλωσαν ότι δεν συντρέχει στο πρόσωπό τους σύγκρουση συμφερόντων κατά το άρθρο αυτό, αποφάσισαν ότι:

(α) διαπιστώνεται ότι η σύναψη μεταξύ της Εταιρείας και της ιδιοκτήτριας εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ», η οποία αποτελεί 100% θυγατρική της μετόχου πλειοψηφίας της Εταιρείας, ήτοι της Τράπεζας Πειραιώς, του συμβολαίου αγοραπωλησίας του 9ώροφου κτηρίου, συμπεριλαμβανομένου υπογείου και ισογείου, ευρισκόμενου επί της οδού Αθηνάς αρ. 58, στην Αθήνα Αττικής, με ΚΑΕΚ 050096027009/0/0, έναντι συνολικού τιμήματος 5.350.000 Ευρώ, είναι οικονομικά συμφέρουσα και επωφελής για την Εταιρεία, δεδομένου ότι πρόκειται για ένα ακίνητο ευρισκόμενο σε στρατηγική θέση στο εμπορικό κέντρο της Αθήνας, και συνάπτεται επίσης και με αγοραίους όρους, βάσει και της ως άνω αναφερόμενης έκθεσης αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που διεξήχθη από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, και ως εκ τούτου, συμπεραίνεται ότι η εν λόγω συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και άρα, είναι δίκαιη και εύλογη και για το σύνολο των μετόχων της,

(β) δεδομένου ότι η σύναψη της ανωτέρω συναλλαγής εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 48 παρ. 1 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει και του άρθρου 99 παρ. 2 του Ν. 4548/2018 (συνδεδεμένα μέρη), όπως ισχύει, παρέχεται εν προκειμένω ειδική άδεια για τη σύναψη αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 1 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τα άρθρα 99 παρ.1 και 100 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη την προβλεπόμενη στο άρθρο 48 παρ. 2 περίπτ. α) του Ν. 5193/2025 έκθεση αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή «Αξίες Α.Ε.», καθώς και την προβλεπόμενη στο άρθρο 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, έκθεση της ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON», οι οποίες επισυνάπτονται στο παρόν,

(γ) εγκρίνεται η απόκτηση του προπεριγραφόμενου ακινήτου και η υπογραφή του σχετικού συμβολαίου αγοραπωλησίας αυτού με την εταιρεία με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ», έναντι συνολικού τιμήματος 5.350.000 Ευρώ, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που θα εξειδικευθούν μεταξύ των μερών, με ημερομηνία ισχύος της εν λόγω έγκρισης έως τις 31.07.2026,

(δ) εξουσιοδοτείται ο Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, κ. Τάσος Καζίνος και ο Επικεφαλής της Νομικής Υπηρεσίας, κ. Δημήτριος Πολυχρονόπουλος, όπως ενεργώντας στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας ο καθένας χωριστά, υπογράψουν το συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ανωτέρω κτηρίου, ευρισκόμενου στην οδό Αθηνάς αρ. 58, στην Αθήνα Αττικής, με περαιτέρω ειδικότερους όρους που θα συμφωνηθούν κατά την κρίση τους και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο απαραίτητο για την ολοκλήρωση της απόκτησης του ως άνω ακινήτου και την υλοποίηση της παρούσας απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, εξουσιοδοτούμενοι επίσης, όπως προβούν και στις απαιτούμενες προς το Γ.Ε.ΜΗ. ανακοινώσεις, καθώς και στη σχετική ενημέρωση προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, δεδομένου ότι πρόκειται για συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος.

Θέμα τέταρτο: Έγκριση απόκτησης πολυώροφου κτηρίου επί των οδών Λυκούργου αρ. 5, Ευπολίδος αρ. 6 και Απελλού αρ. 1, στην Αθήνα. Παροχή εξουσιοδοτήσεως και παροχή ειδικής άδειας κατάρτισης συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος και ανακοίνωσης, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν. 5193/2025 και τα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.

Σε συνέχεια των ανωτέρω θεμάτων, ο Επικεφαλής Επενδύσεων της Εταιρείας, κ. Γιώργος Φιλόπουλος, ενημερώνει τα Μέλη για την από 18.05.2026 εισήγηση της Επενδυτικής Επιτροπής, σύμφωνα με τη συνημμένη παρουσίαση, στο πλαίσιο της οποίας ζητά από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την έγκριση της περιγραφόμενης σε αυτήν συναλλαγής, ήτοι της απόκτησης από την Εταιρεία ενός 9ώροφου κτηρίου, ευρισκόμενου επί των οδών Λυκούργου αρ. 5, Ευπολίδος αρ. 6 και Απελλού αρ. 1, στην Αθήνα Αττικής, με ΚΑΕΚ 050096016003/0/0, της πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής της εταιρείας με την

επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ» και το διακριτικό τίτλο «Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ"», εδρεύουσα στην Αθήνα Αττικής, επί της Λεωφόρου Συγγρού αρ. 103-105, με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 000224801000 και με Α.Φ.Μ. 094003849 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, έναντι συνολικού τιμήματος 7.295.000 Ευρώ.

Ο Επικεφαλής της Νομικής Υπηρεσίας της Εταιρείας και Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, κ. Δημήτρης Πολυχρονόπουλος, επεσήμανε στα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ότι η σημερινή ιδιοκτήτρια εταιρεία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ» αποτελεί 100% θυγατρική της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», εδρεύουσας στην Αθήνα Αττικής, επί της οδού Αμερικής αρ. 4, με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 157660660000 και με Α.Φ.Μ. 996763330 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, όπως νόμιμα εκπροσωπείται. Δεδομένου ότι η Τράπεζα Πειραιώς αποτελεί συγχρόνως και μητρική εταιρεία της Εταιρείας, αφού κατέχει σήμερα ποσοστό 83,92% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, έχει ως αποτέλεσμα η σύναψη του ανωτέρω συμβολαίου αγοραπωλησίας ακινήτου μεταξύ της Εταιρείας και της «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ» να συνιστά συναλλαγή της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει και το άρθρο 99 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και πρέπει να τηρηθεί η διαδικασία των άρθρων 100 και 101 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Το δίκαιο και εύλογο της άνωθι συναλλαγής επιβεβαιώνεται και από τη με ημερομηνία 18.05.2026 έκθεση της ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON», η οποία ελήφθη στο πλαίσιο των διατάξεων άρθρου 48 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με το άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και επισυνάπτεται στο παρόν πρακτικό.

Επιπλέον, όπως απαιτείται από τις διατάξεις του άρθρου 48 παρ. 2 περίπτ. α) του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, έχει διενεργηθεί αποτίμηση του προς μεταβίβαση ακινήτου από τον ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.», οι δε με ημερομηνία Απριλίου 2026 έκθεση αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, μαζί με την παρούσα απόφαση, θα δημοσιευθεί στο Γ.Ε.Μ.Η., σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, θα κοινοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 2 περίπτ. γ) του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, και θα δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://trastor.gr/>, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 2 περίπτ. δ) του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει.

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση μεταξύ των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Εκτελεστική Ομάδα της Εταιρείας απάντησε ικανοποιητικά στα ερωτήματα των Μελών αναφορικά με τα οφέλη της ανωτέρω συναλλαγής και παρασχέθηκαν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες και διευκρινίσεις.

.....

Στη συνέχεια, τα υπόλοιπα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εξαιρουμένων των κ.κ. Δημήτρη Ραγιά και Αρτεμησίας Κουρκουμέλη, που απείχαν από τη λήψη της συγκεκριμένης απόφασης προς αποφυγή οποιασδήποτε σύγκρουσης συμφερόντων κατ' άρθρο 97 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και αφού δήλωσαν ότι δεν συντρέχει στο πρόσωπό τους σύγκρουση συμφερόντων κατά το άρθρο αυτό, αποφάσισαν ότι:

(α) διαπιστώνεται ότι η σύναψη μεταξύ της Εταιρείας και της ιδιοκτήτριας εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ», η οποία αποτελεί 100% θυγατρική της μετόχου πλειοψηφίας της Εταιρείας, ήτοι της Τράπεζας Πειραιώς, του συμβολαίου αγοραπωλησίας του 9ώροφου κτηρίου, ευρισκόμενου επί των οδών Λυκούργου αρ. 5, Ευπολίδος αρ. 6 και Απελλού αρ. 1, στην Αθήνα Αττικής, με ΚΑΕΚ 050096016003/0/0, έναντι συνολικού τιμήματος 7.295.000 Ευρώ, είναι οικονομικά συμφέρουσα και επωφελής για την Εταιρεία, δεδομένου ότι πρόκειται για ένα ακίνητο ευρισκόμενο σε στρατηγική θέση στο εμπορικό κέντρο της Αθήνας, και συνάπτεται επίσης και με αγοραίους όρους, βάσει και της ως άνω αναφερόμενης έκθεσης αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που διεξήχθη από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, και ως εκ τούτου, συμπεραίνεται ότι η εν λόγω συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και άρα, είναι δίκαιη και εύλογη και για το σύνολο των μετόχων της,

(β) δεδομένου ότι η σύναψη της ανωτέρω συναλλαγής εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 48 παρ. 1 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει και του άρθρου 99 παρ. 2 του Ν. 4548/2018 (συνδεδεμένα μέρη), όπως ισχύει, παρέχεται εν προκειμένω ειδική άδεια για τη σύναψη αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 1 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τα άρθρα 99 παρ.1 και 100 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη την προβλεπόμενη στο άρθρο 48 παρ. 2 περίπτ. α) του Ν. 5193/2025 έκθεση αποτίμησης της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.», καθώς και την προβλεπόμενη στο άρθρο 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, έκθεση της ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON», οι οποίες επισυνάπτονται στο παρόν,

(γ) εγκρίνεται η απόκτηση του προπεριγραφόμενου ακινήτου και η υπογραφή του σχετικού συμβολαίου αγοραπωλησίας αυτού με την εταιρεία με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ», έναντι συνολικού τιμήματος 7.295.000 Ευρώ, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που θα εξειδικευθούν μεταξύ των μερών, με ημερομηνία ισχύος της εν λόγω έγκρισης έως τις 31.07.2026,

(δ) εξουσιοδοτείται ο Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, κ. Τάσος Καζίνος και ο Επικεφαλής της Νομικής Υπηρεσίας, κ. Δημήτριος Πολυχρονόπουλος, όπως ενεργώντας στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας ο καθένας χωριστά, υπογράφουν το συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ανωτέρω κτηρίου, ευρισκόμενου στις οδούς Λυκούργου αρ. 5, Ευπολίδος αρ. 6 και Απελλού αρ. 1, στην Αθήνα Αττικής, με περαιτέρω ειδικότερους όρους που θα συμφωνηθούν κατά την κρίση τους και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο απαραίτητο για την ολοκλήρωση της απόκτηση του ως άνω ακινήτου και την υλοποίηση της παρούσας απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, εξουσιοδοτούμενοι επίσης, όπως προβούν και στις απαιτούμενες προς το Γ.Ε.ΜΗ. ανακοινώσεις, καθώς και στη σχετική ενημέρωση προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, δεδομένου ότι πρόκειται για συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος.

Μετά τη συζήτηση των ανωτέρω θεμάτων λύθηκε η συνεδρίαση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, επικυρώνει αυθημερόν το παρόν πρακτικό το οποίο υπογράφεται από τα μέλη του ως ακολούθως.

Μαρούσι, 21 Μαΐου 2026

Ο Πρόεδρος

Λάμπρος Παπαδόπουλος

Ο Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Τάσος Καζίνος

Τα Μέλη

Γεώργιος Κορμάς

Ιωάννης Βογιατζής

Σουζάνα Πογιατζή

Δημήτριος Ραγιάς

Αρτεμησία Κουρκουμέλη

Adam Golebiowski

Megan Greene

Ο Εταιρικός Γραμματέας

Δημήτρης Πολυχρονόπουλος

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών Διοικητικού Συμβουλίου
Μαρούσι, αυθημερόν

TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.
ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ. : 5/266/14.03.2003
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 5-7 ΜΑΡΟΥΣΙ ΤΚ 151 25
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. : 3548801000
ΑΦΜ: 099554901 - ΔΟΥ: ΚΕΦΟΛΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΤΗΛ: 210 6910016 - FAX: 210 3311956

Τάσος Καζίνος
Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Έκθεση Αξιολόγησης

επί του δίκαιου και εύλογου της προτεινόμενης συναλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018 στο πλαίσιο της προκείμενης αγοράς ακινήτου επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 8, Αθήνα

18 Μαΐου 2026

Προς το διοικητικό συμβούλιο της

«TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

18/05/2026

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών για τους σκοπούς του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018

Αξιότιμοι Κύριοι,

Ακολουθεί παράθεση της έκθεσης ορκωτών ελεγκτών-λογιστών σχετικά με την προτεινομένη αγορά ακινήτου επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 8, στο Δήμο Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής (στο εξής «**Συναλλαγή**»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018, ως ισχύουν.

Σύμφωνα με το Άρθρο 101 παρ.1 του Ν. 4548/2018, η παρούσα έκθεση θα αξιολογήσει κατά πόσον οι όροι της προτεινόμενης συναλλαγής είναι δίκαιοι και εύλογοι κατά την έννοια που περιγράφεται στη σχετική διάταξη, και θα εξηγήσει τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται, μαζί με τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν.

Περιεχόμενα

1. Σύνοψη	4
2. Εισαγωγή	4
2.1. Σύνομη Παρουσίαση Εταιριών	5
2.1.1. TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	5
2.1.2. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ	5
3. Περιορισμοί & Διευκρινίσεις	5
4. Νομικό Πλαίσιο	6
5. Πηγές Πληροφόρησης	8
6. Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (Προσχέδιο)	8
7. Αναλυτική Περιγραφή Ακινήτου	8
8. Προσέγγιση Εύρους Αγοραίας Αξίας	8
9. Μεθοδολογία Αποτίμησης	10
10. Αποτίμηση & Συμπέρασμα	11

1. Σύνοψη

Η διοίκηση της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ («**TRASTOR ΑΕΕΑΠ**»), εξετάζει την αγορά ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ («**Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ”**»). Η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” και η TRASTOR ΑΕΕΑΠ αποτελούν θυγατρικές της Τράπεζας Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρεία με συμμετοχή της τελευταίας κατά 100% και 83,92% αντίστοιχα σε καθεμία. Η συναλλαγή πώλησης περιλαμβάνει πολυώροφο κτήριο, με συνολικό τίμημα αγοράς τα €26.000.000. Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ ανέθεσε στην Grant Thornton Greece («**GT**») να αξιολογήσει τους όρους της συναλλαγής, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 του ν. 4548/2018.

Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ είναι η πρώτη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που ιδρύθηκε στην Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Δραστηριοποιείται κυρίως στην απόκτηση, ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση επενδυτικών ακινήτων, με έσοδα που προέρχονται κυρίως από μισθώματα και από επενδύσεις. Στόχος της είναι η δημιουργία υπεραξίας μέσω ποιοτικών επενδύσεων και η ενίσχυση της αξίας του χαρτοφυλακίου της, το οποίο περιλαμβάνει δεκάδες ακίνητα σημαντικής εμπορικής αξίας.

Για την αξιολόγηση της μεθόδου αποτίμησης του ακινήτου, η Grant Thornton Greece πραγματοποίησε αποτίμηση με βάση τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2025 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η εν λόγω αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή Παναγιώτη Φέστα («**ο Εκτιμητής**») του σχήματος “Recognised European Valuer” της TEGoVa, μέλος του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με Αριθμό Μητρώου 276. Η αποτίμηση βασίστηκε σε πληροφορίες που παρείχε η TRASTOR ΑΕΕΑΠ, χωρίς ανεξάρτητο έλεγχο από την Grant Thornton Greece, οι οποίες θεωρήθηκαν ακριβείς και πλήρεις. Το ακίνητο που αναμένεται να αγοραστεί βρίσκεται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 8, Οικοδομικό Τετράγωνο 66075 του Δήμου Αθηναίων, στη Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, Ελλάδος.

Η Έκθεση Αξιολόγησης της Grant Thornton Greece, συντάχθηκε αποκλειστικά για τη Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, θα υποβληθεί στις απαιτούμενες από το νόμο διαδικασίες δημοσιότητας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και έπειτα από μελέτη των προσκομισθέντων στοιχείων, ανάλυση του ακινήτου και της αγοράς καταλήγουμε στο ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι κατάλληλες για την συγκεκριμένη περίπτωση, καθώς και ότι η συμφωνία για την αγορά του ακινήτου από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ σημερινής ιδιοκτησίας της Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ”, έναντι τιμήματος € 26.000.000 θεωρούμε ότι είναι δίκαιη και εύλογη για την αγοράστρια, τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, καθώς και ότι συνάδει με τα συμπεράσματα της εφαρμογής των μεθόδων εκτίμησης της τελικής αγοραίας αξίας των € 26.000.000 με ημερομηνία εκτίμησης 31/12/2025.

2. Εισαγωγή

Η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, προχώρησε σε διερευνητικές επαφές και συζητήσεις με την εταιρία Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ”, προς το σκοπό της εξέτασης της πιθανής αγοράς ακινήτου, ιδιοκτησίας της δεύτερης. Πιο συγκεκριμένα, η TRASTOR ΑΕΕΑΠ και η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” (εφεξής οι «**Εταιρείες**»), πρόκειται να προχωρήσουν σε αγοραπωλησία, με σκοπό τη μεταβίβαση από την δεύτερη στην πρώτη ενός κτιρίου, το οποίο περιλαμβάνει ένα υπόγειο επίπεδο βοηθητικών χρήσεων, ισόγειο και πατάρι και δώμα που προορίζονται για εμπορική χρήση, καθώς και έξι ανώτερους ορόφους, έναντι συνολικού τιμήματος ύψους είκοσι έξι εκατομμυρίων ευρώ (€ 26.00.000,00).

Στο πλαίσιο αυτό, η Grant Thornton Greece διορίστηκε από τη Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (εφεξής η «**Διοίκηση**») να προσκομίσει έκθεση του άρθρου 101 παρ. 1 του ν. 4548/2018 (εφεξής η «**Έκθεση Αξιολόγησης**») για το δίκαιο και εύλογο των όρων της συναλλαγής για την TRASTOR ΑΕΕΑΠ καθώς και των μετόχων αυτής που δεν αποτελούν συνδεδεμένο με αυτή μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ.

Για την υλοποίηση του ως άνω έργου πραγματοποίησε ανάλυση με βάση τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2025 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η εν λόγω αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε από πιστοποιημένο εκτιμητή του σχήματος “Recognised European Valuer” της TEGoVa, μέλος του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με Αριθμό Μητρώου 276.

Η ημερομηνία Αποτίμησης για την προτεινόμενη συναλλαγή είναι η 31^η Δεκεμβρίου 2025, όπως αυτή αποτυπώνεται στην έκθεση αποτίμησης του Εκτιμητή (εφεξής η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»).

Η εν λόγω Έκθεση Αξιολόγησης παρουσιάζει τις πληροφορίες και τα στοιχεία, στα οποία βασιστήκαμε στην αξιολόγηση της εν λόγω αποτίμησης του ακινήτου που εμπλέκεται στη Συναλλαγή, τους περιορισμούς της εργασίας μας και τις μεθοδολογίες που εξετάστηκαν για να προσδιοριστεί η αξία, μετά την επιλογή και εφαρμογή των κατάλληλων μεθόδων αποτίμησης.

Η Έκθεση Αξιολόγησης αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά για λογαριασμό της Διοίκησης και θα υποβληθεί στις εκ του νόμου απαιτούμενες διατυπώσεις δημοσιότητας. Επίσης η Έκθεση Αξιολόγησης μας έχει συνταχθεί μόνο για το σκοπό που περιγράφεται στην παρούσα έκθεση και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό.

2.1. Σύντομη Παρουσίαση Εταιριών

2.1.1. TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ αποτελεί μία από τις πιο καθιερωμένες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, με παρουσία στο Χρηματιστήριο Αθηνών και στρατηγικό προσανατολισμό στη δημιουργία σταθερών, μακροχρόνιων αποδόσεων. Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ δραστηριοποιείται στην απόκτηση, ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση επαγγελματικών ακινήτων, αξιοποιώντας ευκαιρίες σε γραφεία, logistics, εμπορικούς χώρους και άλλα επενδυτικά ακίνητα υψηλής ζήτησης.

Το χαρτοφυλάκιό της περιλαμβάνει ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών σε κομβικές τοποθεσίες, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αξίας τους μέσω αναβαθμίσεων, ενεργειακών παρεμβάσεων και στοχευμένων μισθώσεων. Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ επενδύει συστηματικά στη βελτίωση της ποιότητας των ακινήτων της, στην ενεργειακή αναβάθμισή τους, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητά τους και διασφαλίζοντας σταθερές ταμειακές ροές από μισθώματα.

Με ισχυρή εταιρική διακυβέρνηση ως εισηγμένη εταιρεία, η TRASTOR ΑΕΕΑΠ επιδιώκει συνεχή ανάπτυξη και επέκταση του χαρτοφυλακίου της, παρακολουθώντας στενά τις τάσεις της αγοράς ακινήτων. Η στρατηγική της εστιάζει στη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους, στη βιώσιμη ανάπτυξη και στη διατήρηση ενός διαφοροποιημένου, ανθεκτικού επενδυτικού προφίλ.

2.1.2. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ

Η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” δραστηριοποιείται σε ένα ευρύ φάσμα ασφαλιστικών εργασιών, καλύπτοντας τόσο τον κλάδο ζωής και υγείας όσο και τους γενικούς κλάδους, όπως περιουσία, αυτοκίνητο και επιχειρηματικούς κινδύνους. Η λειτουργία της βασίζεται στη διαχείριση ασφαλιστικών κινδύνων, στη δημιουργία προϊόντων που ανταποκρίνονται στις ανάγκες της αγοράς και στη διασφάλιση μακροχρόνιας προστασίας για ιδιώτες και επιχειρήσεις.

Στον επενδυτικό τομέα, η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” διαχειρίζεται σημαντικό χαρτοφυλάκιο, το οποίο περιλαμβάνει τοποθετήσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα, ακίνητα και άλλες μορφές επενδύσεων που υποστηρίζουν τη φερεγγυότητά της και ενισχύουν την κεφαλαιακή της επάρκεια. Η επενδυτική της στρατηγική στηρίζεται στη σταθερότητα, στη διαφοροποίηση και στη μακροπρόθεσμη απόδοση, με στόχο την ενίσχυση των αποθεματικών και την κάλυψη των υποχρεώσεων προς τους ασφαλισμένους.

Παράλληλα, η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” επενδύει συστηματικά σε τεχνολογικό εκσυγχρονισμό, ψηφιακές υπηρεσίες και αναβάθμιση των λειτουργικών της διαδικασιών, ώστε να βελτιώνει την εμπειρία των πελατών και να ενισχύει την αποτελεσματικότητά του δικτύου της. Η συνολική της δραστηριότητα την καθιστά έναν από τους βασικούς πυλώνες της ελληνικής ασφαλιστικής αγοράς, με σταθερή παρουσία και ενεργό ρόλο στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη.

3. Περιορισμοί & Διευκρινίσεις

Παρακάτω παραθέτουμε σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμούς που διέπουν την εργασία μας:



- i) Όλα τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο της Συναλλαγής μας χορηγήθηκαν από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ. Δεν διενεργήσαμε ανεξάρτητο έλεγχο του ακινήτου στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, ούτε και τεχνικό έλεγχο αυτών.
- ii) Η GT δεν έχει επαληθεύσει ούτε αξιολογήσει τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν από την Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση αλλά και την παρούσα Έκθεση Αξιολόγησης.
- iii) Η εργασία αξιολόγησης της αποτίμησης εν γένει δε μπορεί να θεωρηθεί ακριβής επιστήμη και τα συμπεράσματα στα οποία η εργασία αυτή καταλήγει είναι, σε πολλές περιπτώσεις, υποκειμενικά και εξαρτώνται από την κρίση εκείνου που διενεργεί την αποτίμηση. Οι Αξιολογήσεις μπορεί να διαφέρουν λόγω των διαφόρων ιδιαίτερων εκτιμήσεων που πρέπει να γίνουν, ακόμα και αν χρησιμοποιηθούν τα ίδια δεδομένα και οι ίδιες παραδοχές. Συνεπώς, δεν υπάρχει μία μοναδική μέθοδος για τον προσδιορισμό μίας αδιαμφισβήτητης αξίας, αν και οι κοινώς αποδεκτές μέθοδοι είναι απαραίτητες για τον καθορισμό του εύλογου των συμπερασμάτων.
- iv) Τα αποτελέσματα της εργασίας μας εξαρτώνται από τα στοιχεία που μας παρέχει η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και σχετίζονται και με την μελλοντική ανάπτυξη και χρήση του ακινήτου. Οι αναπτύξεις αυτές βασίζονται σε μελλοντικά γεγονότα όπου δύναται να επηρεαστούν από απρόβλεπτα περιστατικά όπως αλλαγές στο μακροοικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες των αγορών που δραστηριοποιούνται, στο φορολογικό καθεστώς και άλλα γεγονότα που δεν δύναται να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή. Συνεπώς, δε μπορούμε να διαβεβαιώσουμε ότι η πραγματική εικόνα του τελικού προϊόντος θα είναι αυτή που προβλέπεται στη μελέτη αποτίμησης που μας παρασχέθηκε και μπορεί να εμφανιστούν σημαντικές αποκλίσεις.
- v) Η Αξιολόγηση βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της έκθεσής μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τη Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ.
- vi) Η εργασία αξιολόγησης της αποτίμησης προϋποθέτει ότι το ακίνητο δεν έχει βάρη ή δικαιώματα ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στη μελέτη αποτίμησης που μας παρασχέθηκε, ή ουσιώδεις υποχρεώσεις, άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθειες δραστηριότητάς της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- vii) Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους λογιστικού, φορολογικού, τεχνικού ή νομικού ελέγχου του ακινήτου της Συναλλαγής και για το λόγο αυτό η παρούσα Αξιολόγηση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό αυτό. Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν οι προβλεπόμενες τεχνικές ενέργειες έχουν ή μπορούν να υλοποιηθούν σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο σχετικά με τη μεταβίβαση ακινήτων. Δεν παρέχουμε συμβουλευτικές υπηρεσίες, υπηρεσίες υλοποίησης, υπηρεσίες για τη λήψη αποφάσεων ή επιχειρησιακής υποστήριξης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ή να θεωρηθεί εύλογα ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία ή την αντικειμενικότητά μας σε σχέση με την υπό εξέταση ανάθεση.
- viii) Για τους σκοπούς της αποτίμησης του ακινήτου εφαρμόστηκαν δύο (2) διαφορετικές μέθοδοι αποτίμησης οι οποίες αξιολογήθηκαν ως κατάλληλες για την συγκεκριμένη περίπτωση.
- ix) Δεν έχουμε λάβει κάποιο προσχέδιο συμβολαίου αγοραπωλησίας που να περιλαμβάνει συνήθειες όρους συναλλαγών για να αξιολογήσουμε κατά πόσο είναι επαχθείς ή δυσανάλογοι για την αγοράστρια.

4. Νομικό Πλαίσιο

Σύμφωνα με το άρθρο 48 “Προϋποθέσεις για τη διενέργεια από τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία συναλλαγών με συνδεδεμένα πρόσωπα επί ακινήτων” του Ν. 5193/2025:

1. Τηρουμένου του άρθρου 100 του ν. 4548/2018 (Α' 104), περί χορήγησης άδειας για την κατάρτιση συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος, για την κατάρτιση από την Α.Ε.Ε.Α.Π. συναλλαγών με:
 - α) μετόχους της που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέσω συνδεδεμένων μερών κατά την περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 99 του ν. 4548/2018, περί διαφάνειας και εποπτείας των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, ποσοστό τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή θυγατρικών της, ή
 - β) μέλη διοικητικού συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της Α.Ε.Ε.Α.Π. και θυγατρικών της, καθώς και συζύγους και συμβιούντες με σύμφωνο συμβίωσης και συγγενείς αυτών μέχρι και δευτέρου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, και
 - γ) ελεγχόμενες επιχειρήσεις, κατά τον ορισμό της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 3556/2007 (Α' 91), από τα πρόσωπα των περιπτώσεων α' και β' της παρούσας, επί ακινήτων η αξία των οποίων υπερβαίνει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου του ενεργητικού της Α.Ε.Ε.Α.Π., εφαρμόζεται το άρθρο 101 του ν. 4548/2018, περί δημοσιότητας των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, ανεξάρτητα από το αν οι μετοχές της Α.Ε.Ε.Α.Π. έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά. Για την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου λαμβάνονται υπόψη οι συναλλαγές των τελευταίων δώδεκα (12) μηνών.
 2. Η απόφαση της Α.Ε.Ε.Α.Π. για την κατάρτιση των συναλλαγών της παρ. 1:
 - α) λαμβάνεται κατόπιν αποτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018, περί εισφορών σε είδος και αποτίμησης των εισφορών αυτών. Η έκθεση αποτίμησης, υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του ν. 4548/2018, περί του τρόπου πραγματοποίησης της δημοσιότητας,
 - β) τεκμηριώνει ότι η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την Α.Ε.Ε.Α.Π.,
 - γ) κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημέρες πριν από την κατάρτιση της συναλλαγής και
 - δ) δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα της Α.Ε.Ε.Α.Π. μαζί με την έκθεση αποτίμησης.
 3. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δύναται, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτήν της απόφασης της παρ. 2, να θέτει ερωτήματα στην Α.Ε.Ε.Α.Π., αν ευλόγως αμφισβητεί τη συνδρομή των προϋποθέσεων αυτής. Αν θεωρεί ότι δεν έχει λάβει ικανοποιητικές εξηγήσεις, δύναται να απαιτεί από την Α.Ε.Ε.Α.Π. τη δημοσίευση στην ιστοσελίδα της των ερωτημάτων που της έθεσε η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, καθώς και την απάντηση της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ως εκ τούτου και σύμφωνα με το άρθρο 99 παρ. 1 και 2 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, προβλέπονται τα εξής:

«1. Με την επιφύλαξη των διατάξεων εκάστοτε διέπουν τις συναλλαγές πιστωτικών και χρηματοδοτικών ιδρυμάτων με πρόσωπα τα οποία έχουν ειδική σχέση με αυτά, καθώς και της παραγράφου 3 του άρθρου 51 του παρόντος νόμου, απαγορεύεται και είναι άκυρη η σύναψη οποιονδήποτε συμβάσεων της εταιρείας με πρόσωπα της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, καθώς και η παροχή οποιασδήποτε εγγύησης υπέρ των προσώπων αυτών, χωρίς ειδική άδεια παρεχόμενη με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου ή, με τους όρους του άρθρου 100, της γενικής συνέλευσης των μετόχων.

«2. Η απαγόρευση της παραγράφου 1 ισχύει για τα ακόλουθα πρόσωπα (συνδεδεμένα μέρη): (α) Επί εταιρειών με μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, τα πρόσωπα που ορίζονται ως συνδεδεμένα με αυτήν κατά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24, καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από αυτά, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27».
- Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, προβλέπονται τα εξής:
- «1. Επί εταιρείας με μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου ή της γενικής συνέλευσης της προηγούμενης άρθρου λαμβάνεται μετά από επαρκή αιτιολόγηση ή έκθεση ανεξάρτητης εκτίμησης ή άλλου ανεξάρτητου προσώπου της εταιρείας που διαθέτει την κατάλληλη λογική ή ελέγχεται από δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία συναλλαγή με τα συνδεδεμένα μέρη. Η συναλλαγή εξηγείται επαρκώς, χωρίς να απαιτείται η αιτιολόγηση να περιλαμβάνεται στο πρακτικό του διοικητικού συμβουλίου ή της γενικής συνέλευσης, αλλά εξηγεί τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται αυτή, μαζί με τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν.»

5. Πηγές Πληροφόρησης

Για την υλοποίηση της εργασίας μας, μας παρασχέθηκαν τα παρακάτω στοιχεία:

- «Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου» που προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου την 31^η Δεκεμβρίου 2025 από τον Παναγιώτη Φέστα, Πιστοποιημένο εκτιμητή, μέλος του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.
- Αναλυτικές κατόψεις ορόφων και προσβασιμότητας, τεχνική έκθεση του Ν.4495/17 και διάγραμμα κάλυψης οικοπέδου.
- Το από 21/05/2026 προσχέδιο του Πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου για την έγκριση αγοράς του ακινήτου έναντι του τιμήματος των είκοσι έξι εκατομμυρίων ευρώ (€26.000.000).

6. Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (Προσχέδιο)

Το Διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας TRASTOR ΑΕΕΑΠ θα προχωρήσει στην έγκριση αγοράς ακινήτου έναντι αντιτίμου, ευρώ 26.000.000 από την εταιρεία Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” της οποίας μέτοχος με ποσοστό συμμετοχής 100% είναι η Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 157660660000 και με Α.Φ.Μ. 996763330 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία αποτελεί μητρική της εταιρείας TRASTOR ΑΕΕΑΠ με ποσοστό συμμετοχής 83,92% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της, η εν λόγω συναλλαγή καθίσταται συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει και το άρθρο 99 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και πρέπει να τηρηθεί η διαδικασία των άρθρων 100 και 101 Ν. 4548/2018.

7. Αναλυτική Περιγραφή Ακινήτου

Σύμφωνα με την προσκομισθείσα έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή, το ακίνητο, με ΚΑΕΚ 050095854004/0/0, βρίσκεται στην πλατεία Συντάγματος επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 8, στο οικοδομικό τετράγωνο 66075 του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, Ελλάδος.

Οικοπεδικό Σκέλος

Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 930,20 τ.μ. Το ακίνητο διαθέτει συνολική μικτή δομημένη επιφάνεια 6.469,38 τ.μ., εκ των οποίων 5.545,08 τ.μ. αντιστοιχούν σε υπεράνω εδάφους χώρους και 924,30 τ.μ. σε υπόγειους χώρους.

Κτιριακό Σκέλος

Το αρχικό κτίριο ανεγέρθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1960, βάσει οικοδομικών αδειών που είχαν εκδοθεί την περίοδο εκείνη. Το 2025 εκδόθηκε νέα οικοδομική άδεια, η οποία προβλέπει την πλήρη ανακατασκευή και συνολική ανακαίνιση του υφιστάμενου ακινήτου. Κατά την ημερομηνία αποτίμησης, το κτίριο βρίσκεται σύμφωνα με την προσκομισθείσα έκθεση αποτίμησης, σε στάδιο ριζικής ανακατασκευής. Έχουν πραγματοποιηθεί δομικές εργασίες καθαίρεσης και απογύμνωσης, με εμφανή στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος. Επιπλέον έχουν διαμορφωθεί ορισμένα εσωτερικά χωρίσματα, καθώς και πρόσθετες εργασίες ενίσχυσης σύμφωνα με το σχέδιο ανακατασκευής. Οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις πρόκειται να αναβαθμιστούν πλήρως, σύμφωνα με σύγχρονες προδιαγραφές κτιρίων γραφείων και λιανικής.

Συνοπτικά το ακίνητο διαθέτει συνολική Μικτή Δομημένη Επιφάνεια 6.469,38 τ.μ., εκ των οποίων 5.545,08 τ.μ. αντιστοιχούν σε υπέργειους χώρους και 924,30 τ.μ. στο υπόγειο επίπεδο. Η εσωτερική διαρρύθμιση προσφέρει ισορροπημένη κατανομή μεταξύ κύριων χρήσεων, βοηθητικών χώρων και κοινόχρηστων επιφανειών, επιτρέποντας αποδοτική κυκλοφορία, λειτουργική ευελιξία και σύγχρονες διαμορφώσεις εργασιακών χώρων.

8. Προσέγγιση Εύρους Αγοραίας Αξίας

8.1. Πρόταση αξιοποίησης

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας κοινοποίησε η Διοίκηση, μετά την ολοκλήρωση της διαμόρφωσης και ανακατασκευής του κτιρίου, η προβλεπόμενη χρήση του διαμορφώνεται ως εξής:

- Ένα υπόγειο επίπεδο, προοριζόμενο για βοηθητικές χρήσεις, υποστηρικτικές των λειτουργιών καταστημάτων και γραφείων,
- Ισόγειο και πατάρι, προοριζόμενα για εμπορική χρήση (καταστημάτων),
- Έξι ανώτερους ορόφους, προοριζόμενους για χρήση γραφείων,
- Δώμα, το οποίο θα φιλοξενεί βοηθητικούς χώρους σχετιζόμενους με τη λειτουργία των γραφείων.

Συνεπώς, και σύμφωνα πάντα με όσα μας έχει προσκομίσει η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, η μελλοντική και βέλτιστη αξιοποίηση του εξεταζόμενου ακινήτου, αποτελεί ένα νέο κτίριο γραφειακών χώρων, ισόγειο και πατάρι καταστημάτων, με συνολική μικτή επιφάνεια δόμησης 6.469,38 τ.μ., με στόχο να έχει υψηλές τεχνικές προδιαγραφές και να λάβει πιστοποίηση LEED Gold και WELL.

8.2. Αγορά Ακινήτων της ειδικής περιοχής

Σύμφωνα με την εκτίμηση του Εκτιμητή και την αξιολόγηση των όρων που πραγματοποιήσαμε, η περιοχή του Συντάγματος αποτελεί την κορυφαία αγορά λιανικής και γραφείων της Αθήνας, καθώς συνιστά τη πλέον κεντρική, εμπορικά ώριμη και υψηλής ρευστότητας τοποθεσία της πόλης. Ως διοικητικό, χρηματοοικονομικό και επιχειρηματικό κέντρο της πρωτεύουσας, συγκεντρώνει υψηλή πυκνότητα καταστημάτων υψηλής προβολής, εταιρικών γραφείων, χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, εταιρειών παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών και φορέων του δημόσιου τομέα. Η ζήτηση στηρίζεται διαχρονικά από την εξαιρετική προσβασιμότητα, το κύρος της περιοχής και τη συνεχή πεζή κυκλοφορία.

Η λιανική δραστηριότητα στο Σύνταγμα είναι από τις ισχυρότερες πανελλαδικά. Τα ισόγεια καταστήματα επωφελούνται από πολύ υψηλά επίπεδα διέλευσης, λόγω της συγκέντρωσης γραφείων, δημοσίων υπηρεσιών, συγκοινωνιακών κόμβων και αδιάλειπτης καθημερινής δραστηριότητας. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από περιορισμένη προσφορά σύγχρονων εμπορικών χώρων, ιδίως σε πρόσφατα ανακαινισμένα ή αναβαθμισμένα κτίρια, γεγονός που ενισχύει τη σταθερή ζήτηση για καλά τοποθετημένους και υψηλής προβολής χώρους λιανικής.

Η αγορά γραφείων στο κέντρο της Αθήνας, και ειδικότερα στο Σύνταγμα, εξακολουθεί να αντιμετωπίζει διαρθρωτική έλλειψη σύγχρονων, ενεργειακά αποδοτικών κτιρίων. Η ζήτηση επικεντρώνεται ολοένα και περισσότερο σε πλήρως ανακαινισμένα ή νεόδμητα ακίνητα που προσφέρουν σύγχρονες διαρρυθμίσεις, αναβαθμισμένες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και διεθνώς αναγνωρισμένες πιστοποιήσεις βιωσιμότητας.

Σε αυτό το πλαίσιο, η αγορά γραφείων του Συντάγματος προσελκύει έντονο ενδιαφέρον από χρήστες, ιδίως από εταιρικούς οργανισμούς, εταιρείες επαγγελματικών υπηρεσιών και φορείς που επιδιώκουν κεντρικότητα, προβολή και εγγύτητα σε βασικούς θεσμικούς κόμβους. Ο περιορισμένος αριθμός νέων αναπτύξεων στην άμεση περιοχή ενισχύει τη σημασία των ολοκληρωμένων ανακαινίσεων ως κύριο μέσο παροχής χώρων γραφείων.

Η επενδυτική ζήτηση για ακίνητα λιανικής και γραφείων στο Σύνταγμα παραμένει ισχυρή, υποστηριζόμενη από τη ρευστότητα και τη μακροχρόνια εμπορική ανθεκτικότητα της περιοχής. Το επενδυτικό ενδιαφέρον είναι εντονότερο για ακίνητα που συνδυάζουν προνομιακή τοποθεσία, σύγχρονες τεχνικές προδιαγραφές και ισχυρά χαρακτηριστικά βιωσιμότητας, ενώ η τιμολόγηση και οι αποδόσεις διαφοροποιούνται ανάλογα με την ποιότητα του ακινήτου, το μισθωτικό προφίλ, την τεχνική του κατάσταση και τον βαθμό εκτελεστικού κινδύνου.

Συνολικά, η περιοχή του Συντάγματος αποτελεί το σημείο αναφοράς για τις αγορές λιανικής και γραφείων στην Αθήνα, χαρακτηριζόμενη από ισχυρά θεμελιώδη ζήτηση, περιορισμένη προσφορά σύγχρονων χώρων και διατηρούμενο ενδιαφέρον τόσο από χρήστες όσο και από επενδυτές. Οι συνθήκες αυτές διαμορφώνουν το πλαίσιο εντός του οποίου οι παραδοχές αποτίμησης της παρούσας έκθεσης κρίνονται κατάλληλες.

8.3. Αποτελέσματα

Το ακίνητο που προτείνεται να προκύψει μετά την φάση ριζικής ανακατασκευής, συνάδει με την προσέγγιση της βέλτιστης αξιοποίησης καθώς φαίνεται πως η δυναμική της αγοράς ακινήτων στην εν λόγω περιοχή δημιουργεί τις προϋποθέσεις για παρόμοιες αναπτύξεις.

Τα συγκριτικά στοιχεία για τα ενοίκια (62€/τ.μ. τα καταστήματα ισογείου και 33 €/τ.μ. τα γραφεία της ανωδομής) και τις πωλήσεις (6.700 €/τ.μ.) που χρησιμοποιήθηκαν για την τεκμηρίωση της Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας (ERV), των συντελεστών και των μοναδιαίων τιμών πώλησης αφορούν πρωτίστως την περιοχή Συντάγματος και ευρύτερα το Κεντρικό Επιχειρηματικό Κέντρο (CBD) των Αθηνών, και κρίνονται εύλογα σε σχέση με τη θέση, τα μεγέθη και τον θεσμικό χαρακτήρα του ακινήτου.

Οι αναγωγές/προσαρμογές που εφαρμόστηκαν (π.χ. ως προς την προβολή, ποιότητα/προδιαγραφές, κατάσταση, ESG πιστοποιήσεις) συνάδουν με τις τυπικές πρακτικές του κλάδου. Λαμβάνοντας υπόψη ότι το ακίνητο τελεί σε φάση ριζικής ανακατασκευής, η διαφοροποίηση μεταξύ του σεναρίου «as is» και του σεναρίου «as if completed» καλύπτεται μέσω παραδοχών κόστους/χρόνου ολοκλήρωσης και αντίστοιχων προσαρμογών κινδύνου.

Οι εκτιμητικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στην Εκτίμηση όπως ο συντελεστής εξόδου 6,25% και ο συντελεστής προεξόφλησης των Χρηματορρών 9,25% είναι εύλογες κατά το περιεχόμενό τους και κρίνονται αναγκαίες με βάση τα στοιχεία που είχε διαθέσιμα ο εκτιμητής.

9. Μεθοδολογία Αποτίμησης

Εν συνεχεία, παρατίθενται η γενική περιγραφή της μεθόδου, ο τρόπος εφαρμογής της, οι κυριότερες υποθέσεις εργασίας.

9.1 Σύνοψη Μεθόδου Αποτίμησης

Η αποτίμηση διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS) που εκδίδονται από Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) και τα Εκτιμητικά Πρότυπα που εκδίδονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Η αποτίμηση είναι σύμφωνη με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις γενικώς παραδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς, αφού λήφθηκε υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας της κάθε μεθόδου.

Η εν λόγω ιδιοκτησία έχει εκτιμηθεί με βάση την Εύλογη Αξία. Η Εύλογη Αξία, σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα ορίζεται ως εξής: «Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13)».

Οι εκτιμητικές μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν είναι η Προσέγγιση Εισοδήματος μέσω Ανάλυσης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF) και η Συγκριτική Μέθοδος. Η τελική αγοραία αξία προέκυψε με στάθμιση 80% (DCF) και 20% (Συγκριτική), όπως αναφέρεται στην έκθεση και κρίνεται κατάλληλη για το συγκεκριμένο ακίνητο και το επενδυτικό του προφίλ.

Η Έκθεση Αξιολόγησης για το λογικό και δίκαιο της προτεινομένης από το Διοικητικό Συμβούλιο αξία αγοράς, βασίστηκε στα στοιχεία που μας κοινοποίησε η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και στην Έκθεση του Εκτιμητή.

Ειδικότερα, εφαρμόστηκαν, οι κατωτέρω μέθοδοι αποτίμησης:

9.2. Περιγραφή Μεθόδων Αποτίμησης

Προσέγγιση Εισοδήματος μέσω Ανάλυσης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF)

Η Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF) βασίζεται στην αρχή ότι η αξία ενός ακινήτου που παράγει εισόδημα προκύπτει από τις μελλοντικές καθαρές ταμειακές ροές που αναμένεται να δημιουργήσει. Οι μελλοντικές αυτές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με ένα επιτόκιο που αντανακλά το προφίλ κινδύνου ενός τυπικού επενδυτή για το συγκεκριμένο είδος ακινήτου.

Για την εφαρμογή της μεθόδου, λαμβάνονται υπόψη:

- Η εκτίμηση του ετήσιου καθαρού λειτουργικού εισοδήματος (Net Operating Income – NOI), λαμβάνοντας υπόψη όλες τις σχετικές παραδοχές αναφορικά με τα μισθώματα,
- τα ποσοστά κενότητας,
- τα λειτουργικά έξοδα και
- τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς

Συγκριτική Μέθοδος

Η Συγκριτική Μέθοδος προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου με αναφορά στις τιμές που επιτεύχθηκαν σε πρόσφατες συναλλαγές παρόμοιων ακινήτων. Η βασική αρχή της μεθόδου είναι ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής θα στηρίξει την απόφασή του σε στοιχεία της αγοράς που προκύπτουν από συγκρίσιμα ακίνητα αντίστοιχης κλίμακας, χρήσης και επενδυτικού προφίλ.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου στο υπό εξέταση ακίνητο, πραγματοποιήθηκε από τον Εκτιμητή λεπτομερής ανάλυση πραγματικών συναλλαγών, ζητούμενων τιμών και στοιχείων αγοράς που προέρχονται από επενδυτικά αρχεία συγκρίσιμων κτιρίων γραφείων επί της Λεωφόρου Συγγρού και στη διευρυμένη εμπορική αγορά της Αθήνας. Το σύνολο των δεδομένων περιλαμβάνει ολοκληρωμένες συναλλαγές καταγεγραμμένες στο δημόσιο κτηματολόγιο, επιβεβαιωμένες πωλήσεις από θεσμικούς επενδυτές, καθώς και τιμολόγηση που προκύπτει από επενδυτικές αναφορές για παρόμοια ακίνητα σε γειτονικές τοποθεσίες.

Κάθε συγκρίσιμο ακίνητο αναλύθηκε ως προς τη θέση του, την προβολή και το μέτωπο επί του δρόμου, την ποιότητα κατασκευής, τις τεχνικές και Η/Μ προδιαγραφές, τα χαρακτηριστικά ESG, την ηλικία, την κατάσταση του, την αποδοτικότητα των επιφανειών, τη διαμόρφωση του οικοπέδου και τους πολεοδομικούς περιορισμούς, καθώς και τη σχέση προσφοράς-ζήτησης κατά τον χρόνο της συναλλαγής. Όπου κρίθηκε απαραίτητο, εφαρμόστηκαν προσαρμογές ώστε να ληφθούν υπόψη οι διαφορές στα επιμέρους χαρακτηριστικά, διασφαλίζοντας ότι οι προκύπτουσες προσαρμοσμένες τιμές αποτελούν αξιόπιστη βάση για την εξαγωγή της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου.

10. Αποτίμηση & Συμπέρασμα

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, και ειδικότερα ότι η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε είναι κατάλληλη για την συγκεκριμένη περίπτωση, καθώς και ότι η συμφωνία για την αγορά του ακινήτου ιδιοκτησίας σήμερα της Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ" από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ, έναντι τιμήματος € 26.000.000, βρίσκεται εντός του αντίστοιχου εύρους της αγοράς, θεωρούμε ότι η προτεινόμενη αξία μεταβίβασης, είναι δίκαιη και εύλογη από χρηματοοικονομική άποψη. Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη α) την ανάλυση που παρουσιάζουμε στην Αξιολόγηση μας, και β) τους περιορισμούς της εργασίας μας, όπως αυτοί παρατίθενται αναλυτικά στην παρούσα Αξιολόγηση μας θεωρούμε σύμφωνα με την επαγγελματική μας κρίση ότι το αντίτιμο της αγοράς (€26 εκ.) της Συναλλαγής που πρόκειται να υπογραφεί σύμφωνα με το προσχέδιο του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου μεταξύ της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και της Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ", είναι δίκαιο και εύλογο για την TRASTOR ΑΕΕΑΠ και τους μετόχους της που δεν είναι συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, βάσει των διατάξεων του άρθρου 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Αθήνα, 18 Μαΐου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Signed by:



721DD68794A9448...

Ελευθέριος Κουτσόπουλος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 44651



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Έκθεση Αξιολόγησης

επί του δίκαιου και εύλογου της προτεινόμενης συναλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018 στο πλαίσιο της προκείμενης αγοράς ακινήτου επί της οδού Αθηνάς 58, Δήμου Αθηνών

18 Μαΐου 2026

Προς το διοικητικό συμβούλιο της

«TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

18/05/2026

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών για τους σκοπούς του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018

Αξιότιμοι Κύριοι,

Ακολουθεί παράθεση της έκθεσης ορκωτών ελεγκτών-λογιστών σχετικά με την προτεινομένη αγορά ακινήτου επί της οδού Αθηνάς 58, στο Δήμο Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής (στο εξής «**Συναλλαγή**»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018, ως ισχύουν.

Σύμφωνα με το Άρθρο 101 παρ.1 του Ν. 4548/2018, η παρούσα έκθεση θα αξιολογήσει κατά πόσον οι όροι της προτεινόμενης συναλλαγής είναι δίκαιοι και εύλογοι κατά την έννοια που περιγράφεται στη σχετική διάταξη, και θα εξηγήσει τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται, μαζί με τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν.

Περιεχόμενα

1. Σύνοψη	4
2. Εισαγωγή	4
2.1. Σύνομη Παρουσίαση Εταιριών	5
2.1.1. TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	5
2.1.2. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ	5
3. Περιορισμοί & Διευκρινίσεις	5
4. Νομικό Πλαίσιο	7
5. Πηγές Πληροφόρησης	8
6. Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (Προσχέδιο)	8
7. Αναλυτική Περιγραφή Ακινήτου	8
8. Προσέγγιση Εύρους Αγοραίας Αξίας	8
9. Μεθοδολογία Αποτίμησης	9
10. Αποτίμηση & Συμπέρασμα	10

1. Σύνοψη

Η διοίκηση της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ («**TRASTOR ΑΕΕΑΠ**»), εξετάζει την αγορά ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ («**Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ”**»). Η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” και η TRASTOR ΑΕΕΑΠ αποτελούν θυγατρικές της Τράπεζας Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρεία με συμμετοχή της τελευταίας κατά 100% και 83,92% αντίστοιχα σε καθεμία. Η συναλλαγή πώλησης περιλαμβάνει πολυώροφο κτήριο, επί της οδού Αθηνάς αρ. 58, στο Δήμο Αθηναίων, με συνολικό τίμημα αγοράς τα € 5.350.000. Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ ανέθεσε στην Grant Thornton Greece («**GT**») να αξιολογήσει τους όρους της συναλλαγής, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 του ν. 4548/2018.

Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ είναι η πρώτη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που ιδρύθηκε στην Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Δραστηριοποιείται κυρίως στην απόκτηση, ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση επενδυτικών ακινήτων, με έσοδα που προέρχονται κυρίως από μισθώματα και από επενδύσεις. Στόχος της είναι η δημιουργία υπεραξίας μέσω ποιοτικών επενδύσεων και η ενίσχυση της αξίας του χαρτοφυλακίου της, το οποίο περιλαμβάνει δεκάδες ακίνητα σημαντικής εμπορικής αξίας.

Για την αξιολόγηση της μεθόδου αποτίμησης του Ακινήτου, η Grant Thornton Greece πραγματοποίησε αποτίμηση με βάση τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2025 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η εν λόγω αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή Παναγιώτη Φέστα («**ο Εκτιμητής**») του σχήματος “Recognised European Valuer” της TEGoVa, μέλος του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με Αριθμό Μητρώου 276. Η αποτίμηση βασίστηκε σε πληροφορίες που παρείχε η TRASTOR ΑΕΕΑΠ, χωρίς ανεξάρτητο έλεγχο από την Grant Thornton Greece, οι οποίες θεωρήθηκαν ακριβείς και πλήρεις. Το ακίνητο που αναμένεται να αγοραστεί βρίσκεται στην οδό Αθηνάς 58, Οικοδομικό Τετράγωνο 66001α του Δήμου Αθηναίων, στη Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, Ελλάδος.

Η Έκθεση Αξιολόγησης της Grant Thornton Greece, συντάχθηκε αποκλειστικά για τη Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, θα υποβληθεί στις απαιτούμενες από το νόμο διαδικασίες δημοσιότητας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και έπειτα από μελέτη των προσκομισθέντων στοιχείων, ανάλυση του ακινήτου και της αγοράς καταλήγουμε στο ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι κατάλληλες για την συγκεκριμένη περίπτωση, καθώς και ότι η συμφωνία για την αγορά του ακινήτου από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ σημερινής ιδιοκτησίας της Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ”, έναντι τιμήματος € 5.350.000 θεωρούμε ότι είναι δίκαιη και εύλογη για την αγοράστρια, τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, καθώς και ότι συνάδει με τα συμπεράσματα της εφαρμογής των μεθόδων εκτίμησης της τελικής αγοραίας αξίας των € 5.350.000 με ημερομηνία εκτίμησης 18/05/2026.

2. Εισαγωγή

Η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, προχώρησε σε διερευνητικές επαφές και συζητήσεις με την εταιρία Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ”, προς το σκοπό της εξέτασης της πιθανής αγοράς ακινήτου, ιδιοκτησίας της δεύτερης. Πιο συγκεκριμένα, η TRASTOR ΑΕΕΑΠ και η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” (εφεξής οι «**Εταιρείες**»), πρόκειται να προχωρήσουν σε αγοραπωλησία, με σκοπό τη μεταβίβαση από την δεύτερη στην πρώτη ενός αυτοτελούς κτιρίου μεικτής χρήσης, το οποίο αποτελείται από ισόγειο, εννέα υπερ του ισόγειου ορόφους και υπόγειο, έναντι συνολικού τιμήματος, ύψους πέντε εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (€ 5.350.000).

Στο πλαίσιο αυτό, η Grant Thornton Greece διορίστηκε από τη Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (εφεξής η «**Διοίκηση**») να προσκομίσει έκθεση του άρθρου 101 παρ. 1 του ν. 4548/2018 (εφεξής η «**Έκθεση Αξιολόγησης**») για το δίκαιο και εύλογο των όρων της συναλλαγής για την TRASTOR ΑΕΕΑΠ καθώς και των μετόχων αυτής που δεν αποτελούν συνδεδεμένο με αυτή μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ.

Για την υλοποίηση του ως άνω έργου πραγματοποίησε ανάλυση με βάση τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2025 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η εν λόγω αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε από πιστοποιημένο εκτιμητή του σχήματος “Recognised European Valuer” της TEGoVa, μέλος του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με Αριθμό Μητρώου 276.

Η ημερομηνία Αποτίμησης για την προτεινόμενη συναλλαγή είναι η 18^η Μαΐου 2026, όπως αυτή αποτυπώνεται στην έκθεση αποτίμησης του Εκτιμητή (εφεξής η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»).

Η εν λόγω Έκθεση Αξιολόγησης παρουσιάζει τις πληροφορίες και τα στοιχεία, στα οποία βασιστήκαμε στην αξιολόγηση της εν λόγω αποτίμησης του ακινήτου που εμπλέκεται στη Συναλλαγή, τους περιορισμούς της εργασίας μας και τις μεθοδολογίες που εξετάστηκαν για να προσδιοριστεί η αξία, μετά την επιλογή και εφαρμογή των κατάλληλων μεθόδων αποτίμησης.

Η Έκθεση Αξιολόγησης αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά για λογαριασμό της Διοίκησης και θα υποβληθεί στις εκ του νόμου απαιτούμενες διατυπώσεις δημοσιότητας. Επίσης η Έκθεση Αξιολόγησης μας έχει συνταχθεί μόνο για το σκοπό που περιγράφεται στην παρούσα έκθεση και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό.

2.1. Σύντομη Παρουσίαση Εταιριών

2.1.1. TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ αποτελεί μία από τις πιο καθιερωμένες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, με παρουσία στο Χρηματιστήριο Αθηνών και στρατηγικό προσανατολισμό στη δημιουργία σταθερών, μακροχρόνιων αποδόσεων. Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ δραστηριοποιείται στην απόκτηση, ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση επαγγελματικών ακινήτων, αξιοποιώντας ευκαιρίες σε γραφεία, logistics, εμπορικούς χώρους και άλλα επενδυτικά ακίνητα υψηλής ζήτησης.

Το χαρτοφυλάκιό της περιλαμβάνει ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών σε κομβικές τοποθεσίες, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αξίας τους μέσω αναβαθμίσεων, ενεργειακών παρεμβάσεων και στοχευμένων μισθώσεων. Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ επενδύει συστηματικά στη βελτίωση της ποιότητας των ακινήτων της, στην ενεργειακή αναβάθμισή τους, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητά τους και διασφαλίζοντας σταθερές ταμειακές ροές από μισθώματα.

Με ισχυρή εταιρική διακυβέρνηση ως εισηγμένη εταιρεία, η TRASTOR ΑΕΕΑΠ επιδιώκει συνεχή ανάπτυξη και επέκταση του χαρτοφυλακίου της, παρακολουθώντας στενά τις τάσεις της αγοράς ακινήτων. Η στρατηγική της εστιάζει στη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους, στη βιώσιμη ανάπτυξη και στη διατήρηση ενός διαφοροποιημένου, ανθεκτικού επενδυτικού προφίλ.

2.1.2. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ

Η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” δραστηριοποιείται σε ένα ευρύ φάσμα ασφαλιστικών εργασιών, καλύπτοντας τόσο τον κλάδο ζωής και υγείας όσο και τους γενικούς κλάδους, όπως περιουσία, αυτοκίνητο και επιχειρηματικούς κινδύνους. Η λειτουργία της βασίζεται στη διαχείριση ασφαλιστικών κινδύνων, στη δημιουργία προϊόντων που ανταποκρίνονται στις ανάγκες της αγοράς και στη διασφάλιση μακροχρόνιας προστασίας για ιδιώτες και επιχειρήσεις.

Στον επενδυτικό τομέα, η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” διαχειρίζεται σημαντικό χαρτοφυλάκιο, το οποίο περιλαμβάνει τοποθετήσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα, ακίνητα και άλλες μορφές επενδύσεων που υποστηρίζουν τη φερεγγυότητά της και ενισχύουν την κεφαλαιακή της επάρκεια. Η επενδυτική της στρατηγική στηρίζεται στη σταθερότητα, στη διαφοροποίηση και στη μακροπρόθεσμη απόδοση, με στόχο την ενίσχυση των αποθεματικών και την κάλυψη των υποχρεώσεων προς τους ασφαλισμένους.

Παράλληλα, η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” επενδύει συστηματικά σε τεχνολογικό εκσυγχρονισμό, ψηφιακές υπηρεσίες και αναβάθμιση των λειτουργικών της διαδικασιών, ώστε να βελτιώνει την εμπειρία των πελατών και να ενισχύει την αποτελεσματικότητά του δικτύου της. Η συνολική της δραστηριότητα την καθιστά έναν από τους βασικούς πυλώνες της ελληνικής ασφαλιστικής αγοράς, με σταθερή παρουσία και ενεργό ρόλο στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη.

3. Περιορισμοί & Διευκρινίσεις

Παρακάτω παραθέτουμε σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμούς που διέπουν την εργασία μας:



- i) Όλα τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο της Συναλλαγής μας χορηγήθηκαν από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ. Δεν διενεργήσαμε ανεξάρτητο έλεγχο του ακινήτου στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, ούτε και τεχνικό έλεγχο αυτών.
- ii) Η GT δεν έχει επαληθεύσει ούτε αξιολογήσει τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν από την Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση αλλά και την παρούσα Έκθεση Αξιολόγησης.
- iii) Η εργασία αξιολόγησης της αποτίμησης εν γένει δε μπορεί να θεωρηθεί ακριβής επιστήμη και τα συμπεράσματα στα οποία η εργασία αυτή καταλήγει είναι, σε πολλές περιπτώσεις, υποκειμενικά και εξαρτώνται από την κρίση εκείνου που διενεργεί την αποτίμηση. Οι Αξιολογήσεις μπορεί να διαφέρουν λόγω των διαφόρων ιδιαίτερων εκτιμήσεων που πρέπει να γίνουν, ακόμα και αν χρησιμοποιηθούν τα ίδια δεδομένα και οι ίδιες παραδοχές. Συνεπώς, δεν υπάρχει μία μοναδική μέθοδος για τον προσδιορισμό μίας αδιαμφισβήτητης αξίας, αν και οι κοινώς αποδεκτές μέθοδοι είναι απαραίτητες για τον καθορισμό του εύλογου των συμπερασμάτων.
- iv) Τα αποτελέσματα της εργασίας μας εξαρτώνται από τα στοιχεία που μας παρέχει η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και σχετίζονται και με τη χρήση του ακινήτου. Οι αναπτύξεις αυτές βασίζονται σε μελλοντικά γεγονότα όπου δύναται να επηρεαστούν από απρόβλεπτα περιστατικά όπως αλλαγές στο μακροοικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες των αγορών που δραστηριοποιούνται, στο φορολογικό καθεστώς και άλλα γεγονότα που δεν δύναται να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή. Συνεπώς, δε μπορούμε να διαβεβαιώσουμε ότι η πραγματική εικόνα του τελικού προϊόντος θα είναι αυτή που προβλέπεται στη μελέτη αποτίμησης που μας παρασχέθηκε και μπορεί να εμφανιστούν σημαντικές αποκλίσεις.
- v) Η Αξιολόγηση βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της έκθεσής μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τη Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ.
- vi) Η εργασία αξιολόγησης της αποτίμησης προϋποθέτει ότι το ακίνητο δεν έχει βάρη ή δικαιώματα ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στη μελέτη αποτίμησης που μας παρασχέθηκε, ή ουσιώδεις υποχρεώσεις, άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητές της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- vii) Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους λογιστικού, φορολογικού, τεχνικού ή νομικού ελέγχου του ακινήτου της Συναλλαγής και για το λόγο αυτό η παρούσα Αξιολόγηση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό αυτό. Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν οι προβλεπόμενες τεχνικές ενέργειες έχουν ή μπορούν να υλοποιηθούν σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο σχετικά με τη μεταβίβαση ακινήτων. Δεν παρέχουμε συμβουλευτικές υπηρεσίες, υπηρεσίες υλοποίησης, υπηρεσίες για τη λήψη αποφάσεων ή επιχειρησιακής υποστήριξης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ή να θεωρηθεί εύλογα ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία ή την αντικειμενικότητά μας σε σχέση με την υπό εξέταση ανάθεση.
- viii) Για τους σκοπούς της αποτίμησης του Ακινήτου εφαρμόστηκε μία μέθοδος αποτίμησης η οποία αξιολογήθηκε ως κατάλληλη για την συγκεκριμένη περίπτωση.
- ix) Δεν έχουμε λάβει κάποιο προσχέδιο συμβολαίου αγοραπωλησίας που να περιλαμβάνει συνήθεις όρους συναλλαγών για να αξιολογήσουμε κατά πόσο είναι επαχθείς ή δυσανάλογοι για την αγοράστρια.
- x) Δεν πραγματοποιήθηκε κανένας νομικός, πολεοδομικός ή τεχνικός έλεγχος στο ακίνητο και η έκθεση βασίζεται αποκλειστικά στα στοιχεία που προσκόμισε η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ
- xi) Η έκθεση συντάσσεται με την παραδοχή ότι το Ακίνητο δεν έχει κάποια πολεοδομική ή κάποιου άλλου είδους παράβαση που εμποδίζει τη νόμιμη μεταβίβασή του.

xii) Η έκθεση συντάσσεται με την παραδοχή ότι το Ακίνητο έχει μεταβιβάσιμο τίτλο.

4. Νομικό Πλαίσιο

Σύμφωνα με το άρθρο 48 “Προϋποθέσεις για τη διενέργεια από τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία συναλλαγών με συνδεδεμένα πρόσωπα επί ακινήτων” του Ν. 5193/2025:

1. Τηρουμένου του άρθρου 100 του ν. 4548/2018 (Α' 104), περί χορήγησης άδειας για την κατάρτιση συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος, για την κατάρτιση από την Α.Ε.Ε.Α.Π. συναλλαγών με:
 - α) μετόχους της που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέσω συνδεδεμένων μερών κατά την περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 99 του ν. 4548/2018, περί διαφάνειας και εποπτείας των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, ποσοστό τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή θυγατρικών της, ή
 - β) μέλη διοικητικού συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της Α.Ε.Ε.Α.Π. και θυγατρικών της, καθώς και συζύγους και συμβιούντες με σύμφωνο συμβίωσης και συγγενείς αυτών μέχρι και δευτέρου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, και
 - γ) ελεγχόμενες επιχειρήσεις, κατά τον ορισμό της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 3556/2007 (Α' 91), από τα πρόσωπα των περιπτώσεων α' και β' της παρούσας, επί ακινήτων η αξία των οποίων υπερβαίνει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου του ενεργητικού της Α.Ε.Ε.Α.Π., εφαρμόζεται το άρθρο 101 του ν. 4548/2018, περί δημοσιότητας των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, ανεξάρτητα από το αν οι μετοχές της Α.Ε.Ε.Α.Π. έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά. Για την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου λαμβάνονται υπόψη οι συναλλαγές των τελευταίων δώδεκα (12) μηνών.
2. Η απόφαση της Α.Ε.Ε.Α.Π. για την κατάρτιση των συναλλαγών της παρ. 1:
 - α) λαμβάνεται κατόπιν αποτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018, περί εισφορών σε είδος και αποτίμησης των εισφορών αυτών. Η έκθεση αποτίμησης, υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του ν. 4548/2018, περί του τρόπου πραγματοποίησης της δημοσιότητας,
 - β) τεκμηριώνει ότι η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την Α.Ε.Ε.Α.Π.,
 - γ) κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημέρες πριν από την κατάρτιση της συναλλαγής και
 - δ) δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα της Α.Ε.Ε.Α.Π. μαζί με την έκθεση αποτίμησης.
3. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δύναται, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτήν της απόφασης της παρ. 2, να θέτει ερωτήματα στην Α.Ε.Ε.Α.Π., αν ευλόγως αμφισβητεί τη συνδρομή των προϋποθέσεων αυτής. Αν θεωρεί ότι δεν έχει λάβει ικανοποιητικές εξηγήσεις, δύναται να απαιτεί από την Α.Ε.Ε.Α.Π. τη δημοσίευση στην ιστοσελίδα της των ερωτημάτων που της έθεσε η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, καθώς και την απάντηση της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ως εκ τούτου και σύμφωνα με το άρθρο 99 παρ. 1 και 2 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, προβλέπονται τα εξής:

«1. Με την επιφύλαξη των διατάξεων εκάστοτε διέπουν τις συναλλαγές πιστωτικών και χρηματοδοτικών ιδρυμάτων με πρόσωπα τα οποία έχουν ειδική σχέση με αυτά, καθώς και της παραγράφου 3 του άρθρου 51 του παρόντος νόμου, απαγορεύεται και είναι άκυρη η σύναψη οποιονδήποτε συμβάσεων της εταιρείας με πρόσωπα της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, καθώς και η παροχή οποιασδήποτε εγγύησης υπέρ των προσώπων αυτών, χωρίς ειδική άδεια παρεχόμενη με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου ή, με τους όρους του άρθρου 100, της γενικής συνέλευσης των μετόχων.

«2. Η απαγόρευση της παραγράφου 1 ισχύει για τα ακόλουθα πρόσωπα (συνδεδεμένα μέρη): (α) Επί εταιρειών με μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, τα πρόσωπα που ορίζονται ως συνδεδεμένα με αυτήν κατά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24, καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από αυτά, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27».

Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, προβλέπονται τα εξής:

«1. Επί εταιρείας με μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου ή της γενικής συνέλευσης της προηγούμενης άρθρου λαμβάνεται μετά από επαρκή αιτιολόγηση ή έκθεση ανεξάρτητης εκτίμησης ή άλλου ανεξάρτητου προσώπου της εταιρείας που διαθέτει την κατάλληλη λογική

ή ελέγχεται από δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία συναλλαγή με τα συνδεδεμένα μέρη. Η συναλλαγή εξηγείται επαρκώς, χωρίς να απαιτείται η αιτιολόγηση να περιλαμβάνεται στο πρακτικό του διοικητικού συμβουλίου ή της γενικής συνέλευσης, αλλά εξηγεί τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται αυτή, μαζί με τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν.»

5. Πηγές Πληροφόρησης

Για την υλοποίηση της εργασίας μας, μας παρασχέθηκαν τα παρακάτω στοιχεία:

- «Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου» που προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου την 18 Μαΐου 2026 από τον Παναγιώτη Φέστα, Πιστοποιημένο εκτιμητή, μέλος του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.
- Το από 21/05/2026 προσχέδιο του Πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου για την έγκριση αγοράς του ακινήτου έναντι του τιμήματος των πέντε εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (€5.350.000).

6. Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (Προσχέδιο)

Το Διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας TRASTOR ΑΕΕΑΠ θα προχωρήσει στην έγκριση αγοράς ακινήτου έναντι αντιτίμου, ευρώ 5.350.000 από την εταιρεία Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” της οποίας μέτοχος με ποσοστό συμμετοχής 100% είναι η Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 157660660000 και με Α.Φ.Μ. 996763330 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία αποτελεί μητρική της εταιρείας TRASTOR ΑΕΕΑΠ με ποσοστό συμμετοχής 83,92% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της, η εν λόγω συναλλαγή καθίσταται συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει και το άρθρο 99 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και πρέπει να τηρηθεί η διαδικασία των άρθρων 100 και 101 Ν. 4548/2018.

7. Αναλυτική Περιγραφή Ακινήτου

Σύμφωνα με την προσκομισθείσα έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή για το Ακίνητο, με ΚΑΕΚ 050096027009/0/0, βρίσκεται κοντά στην πλατεία Ομονοίας, επί της οδού Αθηνάς 58, στο οικοδομικό τετράγωνο 66001α του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, Ελλάδος.

Οικοπεδικό Σκέλος

Το κτίριο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 504.68 τ.μ., το οποίο αποτελεί τμήμα του υπ' αριθμόν 66001α ΟΤ. Το οικόπεδο φέρει πρόσωπα ανατολικά επί της οδού Αθηνάς σε πλευρά μήκους 18,30 και ως προς τις υπόλοιπες κατευθύνσεις, συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες.

Κτιριακό Σκέλος

Πρόκειται για αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης, συνολικής επιφάνειας 3.722,96 τ.μ., το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πατάρι, οκτώ ορόφους και δώμα. Κατασκευάστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμό 1296/1976 Οικοδομική Άδεια, με τυπικές προδιαγραφές για την εποχή του, έχοντας φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και κουφώματα αλουμινίου με μονά υαλοστάσια. Τα 3.111,82 τ.μ. αφορούν χώρους κύριας χρήσης και συγκεκριμένα καταστήματα στο ισόγειο και γραφειακούς χώρους από τον πρώτο έως και τον όγδοο όροφο. Η κάτοψη των ορόφων είναι ορθογώνια, με έντονη διαμερισματοποίηση, περιλαμβάνοντας τυπικούς βοηθητικούς χώρους, όπως χώρους υγιεινής ή/και μικρή κουζίνα προσωπικού

8. Προσέγγιση Εύρους Αγοραίας Αξίας

8.1. Αξιοποίηση του Ακινήτου

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας κοινοποίησε η Διοίκηση το ακίνητο είναι μισθωμένο στην ΕΥΔΑΠ με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης τα 7,5 έτη. Οι βασικοί όροι μίσθωσης είναι σε γενικές γραμμές σύμφωνα με τους όρους της αγοράς.

8.2. Αγορά Ακινήτων της ειδικής περιοχής

Σύμφωνα με την εκτίμηση του ανεξάρτητου εκτιμητή και την αξιολόγηση των όρων που πραγματοποιήσαμε, Η ευρύτερη περιοχή της Πλατείας Ομονοίας αποτελεί βασικό πυλώνα του επιχειρηματικού και εμπορικού δικτύου της Αθήνας. Συνδυάζει αρμονικά ποικίλες χρήσεις, από εμπορικά καταστήματα και γραφεία μέχρι ξενοδοχεία και δημόσιες υπηρεσίες. Έπωφελούμενη από την εξαιρετική της κεντρικότητα, η περιοχή λειτουργεί ως ένας κόμβος δραστηριοτήτων, διατηρώντας σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης σε σχέση με άλλα, πιο κορεσμένα σημεία του κέντρου.

Η εμπορική δραστηριότητα είναι ιδιαίτερα ενεργή, με μια ισχυρή παρουσία τόσο τοπικών όσο και μεγάλων επιχειρήσεων. Τα ισόγεια καταστήματα αξιοποιούν στο έπακρο τη μεγάλη ροή πεζών, η οποία τροφοδοτείται συνεχώς από τις δημόσιες υπηρεσίες, την κεντρική αγορά και την άμεση πρόσβαση σε κομβικά μέσα μεταφοράς. Αυτή η εμπορική δυναμική προσφέρει στοχευμένα πλεονεκτήματα, ανάλογα με την ακριβή τοποθεσία κάθε ακινήτου.

Το κέντρο της Αθήνας χαρακτηρίζεται σήμερα από έλλειψη σύγχρονων και ενεργειακά αναβαθμισμένων γραφειακών χώρων. Στην περιοχή της Ομόνοιας, η ζήτηση εστιάζει ξεκάθαρα σε ανακαινισμένα ακίνητα που πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές βιωσιμότητας. Καθώς το μεγαλύτερο μέρος των υπαρχόντων κτιρίων είναι παλαιότερης κατασκευής, δημιουργούνται εξαιρετικές ευκαιρίες για την επανατοποθέτηση (repositioning) των ακινήτων στην αγορά μέσω στοχευμένων ανακαινίσεων.

Τα τελευταία χρόνια καταγράφεται μια έντονη επενδυτική κινητικότητα, με σημαντικά έργα ανακατασκευής, αλλαγών χρήσης κτιρίων και ανάπτυξη του ξενοδοχειακού κλάδου. Αυτές οι στρατηγικές παρεμβάσεις αναβαθμίζουν ριζικά την εικόνα της περιοχής, μεταμορφώνοντάς την σε έναν σύγχρονο, λειτουργικό και ελκυστικό επιχειρηματικό προορισμό.

8.3. Αποτελέσματα

Το ακίνητο εκτιμήθηκε με την παραδοχή της συνέχισης των υφιστάμενων μισθώσεων μέχρι τη λήξη τους και συνέχιση της μίσθωσης του Ακινήτου με τα αγοραία μισθώματα μετά από την περίοδο ισχύς της παρούσας μισθωτικής σύμβασης. Για το λόγο αυτό πραγματοποιήθηκε έρευνα στα μισθώματα παρόμοιων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή του Ακινήτου.

Τα συγκριτικά στοιχεία για τα ενοίκια (10€/τ.μ. έως 12 €/τ.μ.) που χρησιμοποιήθηκαν για την τεκμηρίωση της Εκτιμώμενης Εύλογης Αξίας, των συντελεστών και των μοναδιαίων τιμών πώλησης αφορούν πρωτίστως την περιοχή Ομονοίας και ευρύτερα το Κεντρικό Επιχειρηματικό Κέντρο των Αθηνών, και κρίνονται εύλογα σε σχέση με τη θέση, τα μεγέθη και τον θεσμικό χαρακτήρα του Ακινήτου.

Οι αναγωγές/προσαρμογές που εφαρμόστηκαν (π.χ. ως προς την προβολή, ποιότητα/προδιαγραφές, κατάσταση, ESG πιστοποιήσεις) συνάδουν με τις τυπικές πρακτικές του κλάδου.

Οι εκτιμητικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στην Εκτίμηση όπως ο Συντελεστής Προεξόφλησης 9,75% και ο Συντελεστής Εξόδου 8,25% είναι εύλογες κατά το περιεχόμενό τους και κρίνονται αναγκαίες με βάση τα στοιχεία που είχε διαθέσιμα ο εκτιμητής.

9. Μεθοδολογία Αποτίμησης

Εν συνεχεία, παρατίθενται η γενική περιγραφή της μεθόδου, ο τρόπος εφαρμογής της, οι κυριότερες υποθέσεις εργασίας.

9.1 Σύνοψη Μεθόδου Αποτίμησης

Η αποτίμηση διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS) που εκδίδονται από Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) και τα Εκτιμητικά Πρότυπα που εκδίδονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Η αποτίμηση είναι σύμφωνη με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και πραγματοποιήθηκε

σύμφωνα με τις γενικώς παραδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς, αφού λήφθηκε υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας της κάθε μεθόδου.

Η εν λόγω ιδιοκτησία έχει εκτιμηθεί με βάση την Εύλογη Αξία. Η Εύλογη Αξία, σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα ορίζεται ως εξής: «Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13)».

Οι εκτιμητικές μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν είναι η Προσέγγιση Εισοδήματος μέσω προεξόφλησης των μελλοντικών Χρηματοροών, καθώς αυτή συνάδει με την κατάσταση του εκτιμώμενου (μισθωμένο για 7,5 χρόνια ακόμα) και με τα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία στην περιοχή.

Η Έκθεση Αξιολόγησης για το λογικό και δίκαιο της προτεινόμενης από το Διοικητικό Συμβούλιο αξία αγοράς, βασίστηκε στα στοιχεία που μας κοινοποίησε η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και στην Έκθεση του Εκτιμητή.

Ειδικότερα, εφαρμόστηκαν, οι κατωτέρω μέθοδοι αποτίμησης:

9.2. Περιγραφή Μεθόδων Αποτίμησης

Προσέγγιση Εισοδήματος μέσω προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών

Η Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF) βασίζεται στην αρχή ότι η αξία ενός ακινήτου που παράγει εισόδημα προκύπτει από τις μελλοντικές καθαρές ταμειακές ροές που αναμένεται να δημιουργήσει. Οι μελλοντικές αυτές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με ένα επιτόκιο που αντανακλά το προφίλ κινδύνου ενός τυπικού επενδυτή για το συγκεκριμένο είδος ακινήτου.

Για την εφαρμογή της μεθόδου, λαμβάνονται υπόψη:

- Η εκτίμηση του ετήσιου καθαρού λειτουργικού εισοδήματος (Net Operating Income – NOI), λαμβάνοντας υπόψη όλες τις σχετικές παραδοχές αναφορικά με τα μισθώματα,
- τα ποσοστά κενότητας,
- τα λειτουργικά έξοδα και
- τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου στο υπό εξέταση ακίνητο, πραγματοποιήθηκε από τον Εκτιμητή λεπτομερής ανάλυση πραγματικών συναλλαγών, ζητούμενων τιμών και στοιχείων αγοράς που προέρχονται από επενδυτικά αρχεία συγκρίσιμων κτιρίων γραφείων στην εμπορική αγορά της Αθήνας. Το σύνολο των δεδομένων περιλαμβάνει ολοκληρωμένες συναλλαγές καταγεγραμμένες στο δημόσιο κτηματολόγιο, ζητούμενες τιμές από την αγορά ακινήτων, καθώς και τιμολόγηση που προκύπτει από επενδυτικές αναφορές για παρόμοια ακίνητα σε γειτονικές τοποθεσίες.

Κάθε συγκρίσιμο ακίνητο αναλύθηκε ως προς τη θέση του, την προβολή και το μέτωπο επί του δρόμου, την ποιότητα κατασκευής, τις τεχνικές και Η/Μ προδιαγραφές, τα χαρακτηριστικά ESG, την ηλικία, την κατάστασή του, την αποδοτικότητα των επιφανειών, τη διαμόρφωση του οικοπέδου και τους πολεοδομικούς περιορισμούς, καθώς και τη σχέση προσφοράς-ζήτησης κατά τον χρόνο της συναλλαγής. Όπου κρίθηκε απαραίτητο, εφαρμόστηκαν προσαρμογές ώστε να ληφθούν υπόψη οι διαφορές στα επιμέρους χαρακτηριστικά, διασφαλίζοντας ότι οι προκύπτουσες προσαρμοσμένες τιμές αποτελούν αξιόπιστη βάση για την εξαγωγή της Εύλογης Αξίας του υπό εξέταση Ακινήτου.

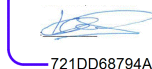
10. Αποτίμηση & Συμπέρασμα

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, και ειδικότερα ότι η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε είναι κατάλληλη για την συγκεκριμένη περίπτωση, καθώς και ότι η συμφωνία για την αγορά του ακινήτου ιδιοκτησίας σήμερα της Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ, έναντι τιμήματος € 5.350.000, βρίσκεται εντός του αντίστοιχου εύρους της αγοράς, θεωρούμε ότι η προτεινόμενη αξία μεταβίβασης, είναι δίκαιη και εύλογη από χρηματοοικονομική άποψη. Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη α) την ανάλυση που παρουσιάζουμε στην Αξιολόγηση μας, και β) τους περιορισμούς της εργασίας μας, όπως αυτοί παρατίθενται αναλυτικά στην παρούσα Αξιολόγηση μας θεωρούμε σύμφωνα με την επαγγελματική μας κρίση ότι το αντίτιμο της αγοράς (€ 5,35 εκ.) της Συναλλαγής που πρόκειται να

υπογραφεί σύμφωνα με το προσχέδιο του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου μεταξύ της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και της Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ", είναι δίκαιο και εύλογο για την TRASTOR ΑΕΕΑΠ και τους μετόχους της που δεν είναι συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, βάσει των διατάξεων του άρθρου 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Αθήνα, 18 Μαΐου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Signed by:



721DD68794A9448...

Ελευθέριος Κουτσόπουλος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 44651



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Έκθεση Αξιολόγησης

επί του δίκαιου και εύλογου της προτεινόμενης συναλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018 στο πλαίσιο της προκείμενης αγοράς ακινήτου επί των οδών Απελλού αρ. 1, Λυκούργου αρ. 5 και Ευπολίδος αρ. 6, στο Δήμο Αθηναίων

18 Μαΐου 2026

Προς το διοικητικό συμβούλιο της

«TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

18/05/2026

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών για τους σκοπούς του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018

Αξιότιμοι Κύριοι,

Ακολουθεί παράθεση της έκθεσης ορκωτών ελεγκτών-λογιστών σχετικά με την προτεινομένη αγορά ακινήτου επί των οδών Απελλού αρ. 1, Λυκούργου αρ. 5 και Ευπολίδος αρ. 6, στο Δήμο Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής (στο εξής «**Συναλλαγή**»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018, ως ισχύουν.

Σύμφωνα με το Άρθρο 101 παρ.1 του Ν. 4548/2018, η παρούσα έκθεση θα αξιολογήσει κατά πόσον οι όροι της προτεινόμενης συναλλαγής είναι δίκαιοι και εύλογοι κατά την έννοια που περιγράφεται στη σχετική διάταξη, και θα εξηγήσει τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται, μαζί με τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν.

Περιεχόμενα

1. Σύνοψη	4
2. Εισαγωγή	4
2.1. Σύνομη Παρουσίαση Εταιριών	5
2.1.1. TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	5
2.1.2. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ	5
3. Περιορισμοί & Διευκρινίσεις	5
4. Νομικό Πλαίσιο	7
5. Πηγές Πληροφόρησης	8
6. Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (Προσχέδιο)	8
7. Αναλυτική Περιγραφή Ακινήτου	8
8. Προσέγγιση Εύρους Αγοραίας Αξίας	8
9. Μεθοδολογία Αποτίμησης	9
10. Αποτίμηση & Συμπέρασμα	10

1. Σύνοψη

Η διοίκηση της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ («**TRASTOR ΑΕΕΑΠ**»), εξετάζει την αγορά ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ («**Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ”**»). Η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” και η TRASTOR ΑΕΕΑΠ αποτελούν θυγατρικές της Τράπεζας Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρεία με συμμετοχή της τελευταίας κατά 100% και 83,92% αντίστοιχα σε καθεμία. Η συναλλαγή πώλησης περιλαμβάνει πολυώροφο κτήριο, επί των οδών Απελλού αρ. 1, Λυκούργου αρ. 5 και Ευπολίδος αρ. 6, στο Δήμο Αθηναίων, με συνολικό τίμημα αγοράς τα €7.295.000. Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ ανέθεσε στην Grant Thornton Greece («**GT**») να αξιολογήσει τους όρους της συναλλαγής, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 του ν. 4548/2018.

Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ είναι η πρώτη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που ιδρύθηκε στην Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Δραστηριοποιείται κυρίως στην απόκτηση, ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση επενδυτικών ακινήτων, με έσοδα που προέρχονται κυρίως από μισθώματα και από επενδύσεις. Στόχος της είναι η δημιουργία υπεραξίας μέσω ποιοτικών επενδύσεων και η ενίσχυση της αξίας του χαρτοφυλακίου της, το οποίο περιλαμβάνει δεκάδες ακίνητα σημαντικής εμπορικής αξίας.

Για την αξιολόγηση της μεθόδου αποτίμησης του ακινήτου, η Grant Thornton Greece πραγματοποίησε αποτίμηση με βάση τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2025 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η εν λόγω αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή Παναγιώτη Φέστα («**ο Εκτιμητής**») του σχήματος “Recognised European Valuer” της TEGoVa, μέλος του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με Αριθμό Μητρώου 276. Η αποτίμηση βασίστηκε σε πληροφορίες που παρείχε η TRASTOR ΑΕΕΑΠ, χωρίς ανεξάρτητο έλεγχο από την Grant Thornton Greece, οι οποίες θεωρήθηκαν ακριβείς και πλήρεις. Το Ακίνητο που αναμένεται να αγοραστεί βρίσκεται στις οδούς Απελλού αρ. 1, Λυκούργου αρ. 5 και Ευπολίδος αρ. 6, στο Δήμο Αθηναίων, στη Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, Ελλάδος.

Η Έκθεση Αξιολόγησης της Grant Thornton Greece, συντάχθηκε αποκλειστικά για τη Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, θα υποβληθεί στις απαιτούμενες από το νόμο διαδικασίες δημοσιότητας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και έπειτα από μελέτη των προσκομισθέντων στοιχείων, ανάλυση του ακινήτου και της αγοράς καταλήγουμε στο ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι κατάλληλες για την συγκεκριμένη περίπτωση, καθώς και ότι η συμφωνία για την αγορά του ακινήτου από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ σημερινής ιδιοκτησίας της Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ”, έναντι τιμήματος € 7.295.000 θεωρούμε ότι είναι δίκαιη και εύλογη για την αγοράστρια, τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, καθώς και ότι συνάδει με τα συμπεράσματα της εφαρμογής των μεθόδων εκτίμησης της τελικής αγοραίας αξίας των € 7.295.000 με ημερομηνία εκτίμησης 18/05/2026.

2. Εισαγωγή

Η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, προχώρησε σε διερευνητικές επαφές και συζητήσεις με την εταιρία Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ”, προς το σκοπό της εξέτασης της πιθανής αγοράς ακινήτου, ιδιοκτησίας της δεύτερης. Πιο συγκεκριμένα, η TRASTOR ΑΕΕΑΠ και η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” (εφεξής οι «**Εταιρείες**»), πρόκειται να προχωρήσουν σε αγοραπωλησία, με σκοπό τη μεταβίβαση από την δεύτερη στην πρώτη ενός κτιρίου, το οποίο περιλαμβάνει δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, οκτώ υπέρ του ισόγειου ορόφους και δώμα, που προορίζονται για επαγγελματική χρήση, έναντι συνολικού τιμήματος ύψους επτά εκατομμυρίων διακοσίων ενενήντα πέντε χιλιάδων ευρώ (€ 7.295.000).

Στο πλαίσιο αυτό, η Grant Thornton Greece διορίσθηκε από τη Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (εφεξής η «**Διοίκηση**») να προσκομίσει έκθεση του άρθρου 101 παρ. 1 του ν. 4548/2018 (εφεξής η «**Έκθεση Αξιολόγησης**») για το δίκαιο και εύλογο των όρων της συναλλαγής για την TRASTOR ΑΕΕΑΠ καθώς και των μετόχων αυτής που δεν αποτελούν συνδεδεμένο με αυτή μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ.

Για την υλοποίηση του ως άνω έργου πραγματοποίησε ανάλυση με βάση τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2025 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η εν λόγω αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε από πιστοποιημένο εκτιμητή του σχήματος “Recognised European Valuer” της TEGoVa, μέλος του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με Αριθμό Μητρώου 276.

Η ημερομηνία Αποτίμησης για την προτεινόμενη συναλλαγή είναι η 18^η Μαΐου 2026, όπως αυτή αποτυπώνεται στην έκθεση αποτίμησης του Εκτιμητή (εφεξής η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»).

Η εν λόγω Έκθεση Αξιολόγησης παρουσιάζει τις πληροφορίες και τα στοιχεία, στα οποία βασιστήκαμε στην αξιολόγηση της εν λόγω αποτίμησης του ακινήτου που εμπλέκεται στη Συναλλαγή, τους περιορισμούς της εργασίας μας και τις μεθοδολογίες που εξετάστηκαν για να προσδιοριστεί η αξία, μετά την επιλογή και εφαρμογή των κατάλληλων μεθόδων αποτίμησης.

Η Έκθεση Αξιολόγησης αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά για λογαριασμό της Διοίκησης και θα υποβληθεί στις εκ του νόμου απαιτούμενες διατυπώσεις δημοσιότητας. Επίσης η Έκθεση Αξιολόγησης μας έχει συνταχθεί μόνο για το σκοπό που περιγράφεται στην παρούσα έκθεση και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό.

2.1. Σύντομη Παρουσίαση Εταιριών

2.1.1. TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ αποτελεί μία από τις πιο καθιερωμένες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, με παρουσία στο Χρηματιστήριο Αθηνών και στρατηγικό προσανατολισμό στη δημιουργία σταθερών, μακροχρόνιων αποδόσεων. Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ δραστηριοποιείται στην απόκτηση, ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση επαγγελματικών ακινήτων, αξιοποιώντας ευκαιρίες σε γραφεία, logistics, εμπορικούς χώρους και άλλα επενδυτικά ακίνητα υψηλής ζήτησης.

Το χαρτοφυλάκιό της περιλαμβάνει ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών σε κομβικές τοποθεσίες, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αξίας τους μέσω αναβαθμίσεων, ενεργειακών παρεμβάσεων και στοχευμένων μισθώσεων. Η TRASTOR ΑΕΕΑΠ επενδύει συστηματικά στη βελτίωση της ποιότητας των ακινήτων της, στην ενεργειακή αναβάθμισή τους, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητά τους και διασφαλίζοντας σταθερές ταμειακές ροές από μισθώματα.

Με ισχυρή εταιρική διακυβέρνηση ως εισηγμένη εταιρεία, η TRASTOR ΑΕΕΑΠ επιδιώκει συνεχή ανάπτυξη και επέκταση του χαρτοφυλακίου της, παρακολουθώντας στενά τις τάσεις της αγοράς ακινήτων. Η στρατηγική της εστιάζει στη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους, στη βιώσιμη ανάπτυξη και στη διατήρηση ενός διαφοροποιημένου, ανθεκτικού επενδυτικού προφίλ.

2.1.2. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ

Η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” δραστηριοποιείται σε ένα ευρύ φάσμα ασφαλιστικών εργασιών, καλύπτοντας τόσο τον κλάδο ζωής και υγείας όσο και τους γενικούς κλάδους, όπως περιουσία, αυτοκίνητο και επιχειρηματικούς κινδύνους. Η λειτουργία της βασίζεται στη διαχείριση ασφαλιστικών κινδύνων, στη δημιουργία προϊόντων που ανταποκρίνονται στις ανάγκες της αγοράς και στη διασφάλιση μακροχρόνιας προστασίας για ιδιώτες και επιχειρήσεις.

Στον επενδυτικό τομέα, η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” διαχειρίζεται σημαντικό χαρτοφυλάκιο, το οποίο περιλαμβάνει τοποθετήσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα, ακίνητα και άλλες μορφές επενδύσεων που υποστηρίζουν τη φερεγγυότητά της και ενισχύουν την κεφαλαιακή της επάρκεια. Η επενδυτική της στρατηγική στηρίζεται στη σταθερότητα, στη διαφοροποίηση και στη μακροπρόθεσμη απόδοση, με στόχο την ενίσχυση των αποθεματικών και την κάλυψη των υποχρεώσεων προς τους ασφαλισμένους.

Παράλληλα, η Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” επενδύει συστηματικά σε τεχνολογικό εκσυγχρονισμό, ψηφιακές υπηρεσίες και αναβάθμιση των λειτουργικών της διαδικασιών, ώστε να βελτιώνει την εμπειρία των πελατών και να ενισχύει την αποτελεσματικότητα του δικτύου της. Η συνολική της δραστηριότητα την καθιστά έναν από τους βασικούς πυλώνες της ελληνικής ασφαλιστικής αγοράς, με σταθερή παρουσία και ενεργό ρόλο στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη.

3. Περιορισμοί & Διευκρινίσεις

Παρακάτω παραθέτουμε σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμούς που διέπουν την εργασία μας:



- i) Όλα τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο της Συναλλαγής μας χορηγήθηκαν από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ. Δεν διενεργήσαμε ανεξάρτητο έλεγχο του ακινήτου στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, ούτε και τεχνικό έλεγχο αυτών.
- ii) Η GT δεν έχει επαληθεύσει ούτε αξιολογήσει τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν από την Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση αλλά και την παρούσα Έκθεση Αξιολόγησης.
- iii) Η εργασία αξιολόγησης της αποτίμησης εν γένει δε μπορεί να θεωρηθεί ακριβής επιστήμη και τα συμπεράσματα στα οποία η εργασία αυτή καταλήγει είναι, σε πολλές περιπτώσεις, υποκειμενικά και εξαρτώνται από την κρίση εκείνου που διενεργεί την αποτίμηση. Οι Αξιολογήσεις μπορεί να διαφέρουν λόγω των διαφόρων ιδιαίτερων εκτιμήσεων που πρέπει να γίνουν, ακόμα και αν χρησιμοποιηθούν τα ίδια δεδομένα και οι ίδιες παραδοχές. Συνεπώς, δεν υπάρχει μία μοναδική μέθοδος για τον προσδιορισμό μίας αδιαμφισβήτητης αξίας, αν και οι κοινώς αποδεκτές μέθοδοι είναι απαραίτητες για τον καθορισμό του εύλογου των συμπερασμάτων.
- iv) Τα αποτελέσματα της εργασίας μας εξαρτώνται από τα στοιχεία που μας παρείχε η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και σχετίζονται και με την μελλοντική ανάπτυξη και χρήση του ακινήτου. Οι αναπτύξεις αυτές βασίζονται σε μελλοντικά γεγονότα όπου δύνανται να επηρεαστούν από απρόβλεπτα περιστατικά όπως αλλαγές στο μακροοικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες των αγορών που δραστηριοποιούνται, στο φορολογικό καθεστώς και άλλα γεγονότα που δεν δύνανται να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή. Συνεπώς, δε μπορούμε να διαβεβαιώσουμε ότι η πραγματική εικόνα του τελικού προϊόντος θα είναι αυτή που προβλέπεται στη μελέτη αποτίμησης που μας παρασχέθηκε και μπορεί να εμφανιστούν σημαντικές αποκλίσεις.
- v) Η Αξιολόγηση βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της έκθεσής μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τη Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ.
- vi) Η εργασία αξιολόγησης της αποτίμησης προϋποθέτει ότι το ακίνητο δεν έχει βάρη ή δικαιώματα ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στη μελέτη αποτίμησης που μας παρασχέθηκε, ή ουσιώδεις υποχρεώσεις, άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθειες δραστηριότητάς της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- vii) Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους λογιστικού, φορολογικού, τεχνικού ή νομικού ελέγχου του ακινήτου της Συναλλαγής και για το λόγο αυτό η παρούσα Αξιολόγηση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό αυτό. Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν οι προβλεπόμενες τεχνικές ενέργειες έχουν ή μπορούν να υλοποιηθούν σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο σχετικά με τη μεταβίβαση ακινήτων. Δεν παρέχουμε συμβουλευτικές υπηρεσίες, υπηρεσίες υλοποίησης, υπηρεσίες για τη λήψη αποφάσεων ή επιχειρησιακής υποστήριξης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ή να θεωρηθεί εύλογα ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία ή την αντικειμενικότητά της σε σχέση με την υπό εξέταση ανάθεση.
- viii) Για τους σκοπούς της αποτίμησης του Ακινήτου εφαρμόστηκε μία μέθοδος αποτίμησης η οποία αξιολογήθηκε ως κατάλληλη για την συγκεκριμένη περίπτωση.
- ix) Δεν έχουμε λάβει κάποιο προσχέδιο συμβολαίου αγοραπωλησίας που να περιλαμβάνει συνήθειες όρους συναλλαγών για να αξιολογήσουμε κατά πόσο είναι επαχθείς ή δυσανάλογοι για την αγοράστρια.
- x) Δεν πραγματοποιήθηκε κανένας νομικός, πολεοδομικός ή τεχνικός έλεγχος στο ακίνητο και η έκθεση βασίζεται αποκλειστικά στα στοιχεία που προσκόμισε η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ.
- xi) Η έκθεση συντάσσεται με την παραδοχή ότι το Ακίνητο δεν έχει κάποια πολεοδομική ή κάποιου άλλου είδους παράβαση που εμποδίζει τη νόμιμη μεταβίβασή του.

xii) Η έκθεση συντάσσεται με την παραδοχή ότι το Ακίνητο έχει μεταβιβάσιμο τίτλο

4. Νομικό Πλαίσιο

Σύμφωνα με το άρθρο 48 “Προϋποθέσεις για τη διενέργεια από τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία συναλλαγών με συνδεδεμένα πρόσωπα επί ακινήτων” του Ν. 5193/2025:

1. Τηρουμένου του άρθρου 100 του ν. 4548/2018 (Α' 104), περί χορήγησης άδειας για την κατάρτιση συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος, για την κατάρτιση από την Α.Ε.Ε.Α.Π. συναλλαγών με:
 - α) μετόχους της που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέσω συνδεδεμένων μερών κατά την περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 99 του ν. 4548/2018, περί διαφάνειας και εποπτείας των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, ποσοστό τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή θυγατρικών της, ή
 - β) μέλη διοικητικού συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της Α.Ε.Ε.Α.Π. και θυγατρικών της, καθώς και συζύγους και συμβιούντες με σύμφωνο συμβίωσης και συγγενείς αυτών μέχρι και δευτέρου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, και
 - γ) ελεγχόμενες επιχειρήσεις, κατά τον ορισμό της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 3556/2007 (Α' 91), από τα πρόσωπα των περιπτώσεων α' και β' της παρούσας, επί ακινήτων η αξία των οποίων υπερβαίνει ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου του ενεργητικού της Α.Ε.Ε.Α.Π., εφαρμόζεται το άρθρο 101 του ν. 4548/2018, περί δημοσιότητας των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, ανεξάρτητα από το αν οι μετοχές της Α.Ε.Ε.Α.Π. έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά. Για την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου λαμβάνονται υπόψη οι συναλλαγές των τελευταίων δώδεκα (12) μηνών.
2. Η απόφαση της Α.Ε.Ε.Α.Π. για την κατάρτιση των συναλλαγών της παρ. 1:
 - α) λαμβάνεται κατόπιν αποτίμησης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018, περί εισφορών σε είδος και αποτίμησης των εισφορών αυτών. Η έκθεση αποτίμησης, υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του ν. 4548/2018, περί του τρόπου πραγματοποίησης της δημοσιότητας,
 - β) τεκμηριώνει ότι η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την Α.Ε.Ε.Α.Π.,
 - γ) κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημέρες πριν από την κατάρτιση της συναλλαγής και
 - δ) δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα της Α.Ε.Ε.Α.Π. μαζί με την έκθεση αποτίμησης.
3. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δύναται, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτήν της απόφασης της παρ. 2, να θέτει ερωτήματα στην Α.Ε.Ε.Α.Π., αν ευλόγως αμφισβητεί τη συνδρομή των προϋποθέσεων αυτής. Αν θεωρεί ότι δεν έχει λάβει ικανοποιητικές εξηγήσεις, δύναται να απαιτεί από την Α.Ε.Ε.Α.Π. τη δημοσίευση στην ιστοσελίδα της των ερωτημάτων που της έθεσε η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, καθώς και την απάντηση της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ως εκ τούτου και σύμφωνα με το άρθρο 99 παρ. 1 και 2 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, προβλέπονται τα εξής:

«1. Με την επιφύλαξη των διατάξεων εκάστοτε διέπουν τις συναλλαγές πιστωτικών και χρηματοδοτικών ιδρυμάτων με πρόσωπα τα οποία έχουν ειδική σχέση με αυτά, καθώς και της παραγράφου 3 του άρθρου 51 του παρόντος νόμου, απαγορεύεται και είναι άκυρη η σύναψη οποιονδήποτε συμβάσεων της εταιρείας με πρόσωπα της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, καθώς και η παροχή οποιασδήποτε εγγύησης υπέρ των προσώπων αυτών, χωρίς ειδική άδεια παρεχόμενη με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου ή, με τους όρους του άρθρου 100, της γενικής συνέλευσης των μετόχων.

«2. Η απαγόρευση της παραγράφου 1 ισχύει για τα ακόλουθα πρόσωπα (συνδεδεμένα μέρη): (α) Επί εταιρειών με μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, τα πρόσωπα που ορίζονται ως συνδεδεμένα με αυτήν κατά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24, καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από αυτά, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27».

Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, προβλέπονται τα εξής:

«1. Επί εταιρείας με μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου ή της γενικής συνέλευσης της προηγούμενης άρθρου λαμβάνεται μετά από επαρκή αιτιολόγηση ή έκθεση ανεξάρτητης εκτίμησης ή άλλου ανεξάρτητου προσώπου της εταιρείας που διαθέτει την κατάλληλη λογική

ή ελέγχεται από δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία συναλλαγή με τα συνδεδεμένα μέρη. Η συναλλαγή εξηγείται επαρκώς, χωρίς να απαιτείται η αιτιολόγηση να περιλαμβάνεται στο πρακτικό του διοικητικού συμβουλίου ή της γενικής συνέλευσης, αλλά εξηγεί τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται αυτή, μαζί με τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν.»

5. Πηγές Πληροφόρησης

Για την υλοποίηση της εργασίας μας, μας παρασχέθηκαν τα παρακάτω στοιχεία:

- «Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου» που προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου την 18^η Μαΐου 2026 από τον Παναγιώτη Φέστα, Πιστοποιημένο εκτιμητή, μέλος του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.
- Το από 21/05/2026 προσχέδιο του Πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου για την έγκριση αγοράς του ακινήτου έναντι του τιμήματος των επτά εκατομμυρίων διακοσίων ενενήντα πέντε χιλιάδων ευρώ (€7.295.000).

6. Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (Προσχέδιο)

Το Διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας TRASTOR ΑΕΕΑΠ θα προχωρήσει στην έγκριση αγοράς ακινήτου έναντι αντιτίμου, ευρώ 7.295.000 από την εταιρεία Α.Ε.Ε.Γ.Α. “Η ΕΘΝΙΚΗ” της οποίας μέτοχος με ποσοστό συμμετοχής 100% είναι η Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία με Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 157660660000 και με Α.Φ.Μ. 996763330 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία αποτελεί μητρική της εταιρείας TRASTOR ΑΕΕΑΠ με ποσοστό συμμετοχής 83,92% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της, η εν λόγω συναλλαγή καθίσταται συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει και το άρθρο 99 παρ. 1 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και πρέπει να τηρηθεί η διαδικασία των άρθρων 100 και 101 Ν. 4548/2018.

7. Αναλυτική Περιγραφή Ακινήτου

Σύμφωνα με την προσκομισθείσα έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή για το ακίνητο, με ΚΑΕΚ 050096016003/0/0, βρίσκεται στην πλατεία Κοτζιά επί των οδών Απελλού αρ. 1, Λυκούργου αρ. 5 και Ευπολίδος αρ. 6, στο οικοδομικό τετράγωνο 66004 του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, Ελλάδος.

Οικοπεδικό Σκέλος

Το οικοπέδο έχει συνολική επιφάνεια 499,86 τ.μ. Το Ακίνητο διαθέτει συνολική μικτή δομημένη επιφάνεια 5.080,99 τ.μ., εκ των οποίων 4.254,63 τ.μ. αντιστοιχούν σε υπεράνω εδάφους χώρους και 826,36 τ.μ. σε υπόγειους χώρους.

Κτιριακό Σκέλος

Το κτίριο ανεγέρθηκε δυνάμει της οικοδομικής άδειας 1212/04-04-1967. Κατά την ημερομηνία αποτίμησης, το κτίριο βρίσκεται σύμφωνα με την προσκομισθείσα έκθεση αποτίμησης, σε μέτρια κατάσταση και χρίζει ανακατασκευής. Το κόστος μία ανακατασκευής του κτηρίου υπολογίζεται περί τα 9.000.000 €.

Συνοπτικά το Ακίνητο αναπτύσσεται σε δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, οκτώ ορόφους άνω του ισογείου και δώμα. Το κτήριο εξυπηρετείται από ένα κεντρικό κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα, ο οποίος εξυπηρετεί τα επίπεδα έως και τον 1ο υπόγειο χώρο. Η εσωτερική διαρρύθμιση περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους στους ανώτερους ορόφους και εμπορικές χρήσεις στο ισόγειο και στον ημιώροφο. Μέχρι πρόσφατα το Ακίνητο φιλοξενούσε χρήσεις γραφείων των ΕΛΤΑ, ενώ από τον Δεκέμβριο του 2025 το κτήριο είναι κενό. Το Ακίνητο αποτελεί υφιστάμενο επαγγελματικό κτήριο παλαιάς κατασκευής, το οποίο χρίζει εκτεταμένων εργασιών ανακαίνισης και αναβάθμισης, προκειμένου να ανταποκριθεί σε σύγχρονες προδιαγραφές γραφειακών χώρων.

8. Προσέγγιση Εύρους Αγοραίας Αξίας

8.1. Πρόταση αξιοποίησης

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας κοινοποίησε η Διοίκηση, εξετάζεται σενάριο πλήρους ανακαίνισης και αναβάθμισης του κτηρίου, με στόχο τη μετατροπή του σε σύγχρονο κτήριο γραφείων με περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED. Βάσει στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα, το συνολικό κόστος των απαιτούμενων εργασιών εκτιμάται σε περίπου € 9,0 εκατ..

8.2. Αγορά Ακινήτων της ειδικής περιοχής

Σύμφωνα με την εκτίμηση του ανεξάρτητου εκτιμητή και την αξιολόγηση των όρων που πραγματοποιήσαμε, Η ευρύτερη περιοχή της Πλατείας Κοτζιά και της Ομόνοιας αποτελεί βασικό πυλώνα του επιχειρηματικού και εμπορικού δικτύου της Αθήνας. Συνδυάζει αρμονικά ποικίλες χρήσεις, από εμπορικά καταστήματα και γραφεία μέχρι ξενοδοχεία και δημόσιες υπηρεσίες. Επωφελούμενη από την εξαιρετική της κεντρικότητα, η περιοχή λειτουργεί ως ένας κόμβος δραστηριοτήτων, διατηρώντας σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης σε σχέση με άλλα, πιο κορεσμένα σημεία του κέντρου.

Η εμπορική δραστηριότητα είναι ιδιαίτερα ενεργή, με μια ισχυρή παρουσία τόσο τοπικών όσο και μεγάλων επιχειρήσεων. Τα ισόγεια καταστήματα αξιοποιούν στο έπακρο τη μεγάλη ροή πεζών, η οποία τροφοδοτείται συνεχώς από τις δημόσιες υπηρεσίες, την κεντρική αγορά και την άμεση πρόσβαση σε κομβικά μέσα μεταφοράς. Αυτή η εμπορική δυναμική προσφέρει στοχευμένα πλεονεκτήματα, ανάλογα με την ακριβή τοποθεσία κάθε ακινήτου.

Το κέντρο της Αθήνας χαρακτηρίζεται σήμερα από έλλειψη σύγχρονων και ενεργειακά αναβαθμισμένων γραφειακών χώρων. Στην περιοχή της Ομόνοιας, η ζήτηση εστιάζει ξεκάθαρα σε ανακαινισμένα ακίνητα που πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές βιωσιμότητας. Καθώς το μεγαλύτερο μέρος των υπαρχόντων κτιρίων είναι παλαιότερης κατασκευής, δημιουργούνται εξαιρετικές ευκαιρίες για την επανατοποθέτηση (repositioning) των ακινήτων στην αγορά μέσω στοχευμένων ανακαινίσεων.

Τα τελευταία χρόνια καταγράφεται μια έντονη επενδυτική κινητικότητα, με σημαντικά έργα ανακατασκευής, αλλαγών χρήσης κτιρίων και ανάπτυξη του ξενοδοχειακού κλάδου. Αυτές οι στρατηγικές παρεμβάσεις αναβαθμίζουν ριζικά την εικόνα της περιοχής, μεταμορφώνοντάς την σε έναν σύγχρονο, λειτουργικό και ελκυστικό επιχειρηματικό προορισμό.

8.3. Αποτελέσματα

Το Ακίνητο εκτιμήθηκε με την παραδοχή της προτεινόμενης ανακατασκευής, καθώς φαίνεται πως η δυναμική της αγοράς ακινήτων στην εν λόγω περιοχή δημιουργεί τις προϋποθέσεις για παρόμοιες αναπτύξεις. Τα συγκριτικά που χρησιμοποιήθηκαν είναι ανάλογα της παραδοχής.

Τα συγκριτικά στοιχεία για τα ενοίκια (19€/τ.μ. έως 22 €/τ.μ.) που χρησιμοποιήθηκαν για την τεκμηρίωση της Εκτιμώμενης Εύλογης Αξίας, των συντελεστών και των μοναδιαίων τιμών πώλησης αφορούν πρωτίστως την περιοχή Ομόνοιας και ευρύτερα το Κεντρικό Επιχειρηματικό Κέντρο των Αθηνών, και κρίνονται εύλογα σε σχέση με τη θέση, τα μεγέθη και τον θεσμικό χαρακτήρα του Ακινήτου.

Οι αναγωγές/προσαρμογές που εφαρμόστηκαν (π.χ. ως προς την προβολή, ποιότητα/προδιαγραφές, κατάσταση, ESG πιστοποιήσεις) συνάδουν με τις τυπικές πρακτικές του κλάδου. Λαμβάνοντας υπόψη ότι το Ακίνητο χρίζει ανακατασκευής, η διαφοροποίηση μεταξύ του σεναρίου «as is» και του σεναρίου «as if refurbished» καλύπτεται μέσω παραδοχών κόστους/χρόνου ολοκλήρωσης και αντίστοιχων προσαρμογών κινδύνου.

Οι εκτιμητικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στην Εκτίμηση όπως ο συντελεστής απόδοσης 7,25% είναι εύλογες κατά το περιεχόμενό τους και κρίνονται αναγκαίες με βάση τα στοιχεία που είχε διαθέσιμα ο εκτιμητής.

9. Μεθοδολογία Αποτίμησης

Εν συνεχεία, παρατίθενται η γενική περιγραφή της μεθόδου, ο τρόπος εφαρμογής της, οι κυριότερες υποθέσεις εργασίας.

9.1 Σύνοψη Μεθόδου Αποτίμησης

Η αποτίμηση διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS) που εκδίδονται από Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) και τα Εκτιμητικά Πρότυπα που εκδίδονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Η αποτίμηση είναι σύμφωνη με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις γενικώς παραδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς, αφού λήφθηκε υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας της κάθε μεθόδου.

Η εν λόγω ιδιοκτησία έχει εκτιμηθεί με βάση την Εύλογη Αξία. Η Εύλογη Αξία, σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα ορίζεται ως εξής: «Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13)».

Οι εκτιμητικές μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν είναι η Προσέγγιση Εισοδήματος μέσω Ανάλυσης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF) και η Συγκριτική Μέθοδος. Η τελική αγοραία αξία προέκυψε με στάθμιση 80% (DCF) και 20% (Συγκριτική), όπως αναφέρεται στην έκθεση και κρίνεται κατάλληλη για το συγκεκριμένο ακίνητο και το επενδυτικό του προφίλ.

Η Έκθεση Αξιολόγησης για το λογικό και δίκαιο της προτεινομένης από το Διοικητικό Συμβούλιο αξία αγοράς, βασίστηκε στα στοιχεία που μας κοινοποίησε η Διοίκηση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και στην Έκθεση του Εκτιμητή.

Ειδικότερα, εφαρμόστηκαν, οι κατωτέρω μέθοδοι αποτίμησης:

9.2. Περιγραφή Μεθόδων Αποτίμησης

Προσέγγιση Εισοδήματος μέσω Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

Η Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση βασίζεται στην αρχή ότι η αξία ενός ακινήτου που παράγει εισόδημα προκύπτει από την εύλογη ετήσια απόδοση που αναμένεται να δημιουργήσει. Το θεωρητικό εισόδημα που αναμένεται να παράξει το Ακίνητο ανάγεται σε Αγοραία / Εύλογη Αξία, με χρήση μίας εύλογης ετήσιας απόδοσης που αντανακλά το προφίλ κινδύνου ενός τυπικού επενδυτή για το συγκεκριμένο είδος ακινήτου.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου στο υπό εξέταση Ακίνητο, πραγματοποιήθηκε από τον Εκτιμητή λεπτομερής ανάλυση πραγματικών συναλλαγών, ζητούμενων τιμών και στοιχείων αγοράς που προέρχονται από επενδυτικά αρχεία συγκρίσιμων κτιρίων γραφείων στην εμπορική αγορά της Αθήνας. Το σύνολο των δεδομένων περιλαμβάνει ολοκληρωμένες συναλλαγές καταγεγραμμένες στο δημόσιο κτηματολόγιο, ζητούμενες τιμές από την αγορά ακινήτων, καθώς και τιμολόγηση που προκύπτει από επενδυτικές αναφορές για παρόμοια ακίνητα σε γειτονικές τοποθεσίες.

Κάθε συγκρίσιμο ακίνητο αναλύθηκε ως προς τη θέση του, την προβολή και το μέτωπο επί του δρόμου, την ποιότητα κατασκευής, τις τεχνικές και Η/Μ προδιαγραφές, τα χαρακτηριστικά ESG, την ηλικία, την κατάστασή του, την αποδοτικότητα των επιφανειών, τη διαμόρφωση του οικοπέδου και τους πολεοδομικούς περιορισμούς, καθώς και τη σχέση προσφοράς-ζήτησης κατά τον χρόνο της συναλλαγής. Όπου κρίθηκε απαραίτητο, εφαρμόστηκαν προσαρμογές ώστε να ληφθούν υπόψη οι διαφορές στα επιμέρους χαρακτηριστικά, διασφαλίζοντας ότι οι προκύπτουσες προσαρμοσμένες τιμές αποτελούν αξιόπιστη βάση για την εξαγωγή της Εύλογης Αξίας του υπό εξέταση Ακινήτου.

10. Αποτίμηση & Συμπέρασμα

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, και ειδικότερα ότι η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε είναι κατάλληλη για την συγκεκριμένη περίπτωση, καθώς και ότι η συμφωνία για την αγορά του ακινήτου ιδιοκτησίας σήμερα της Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ" από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ, έναντι τιμήματος € 7.295.000, βρίσκεται εντός του αντίστοιχου εύρους της αγοράς, θεωρούμε ότι η προτεινόμενη αξία μεταβίβασης, είναι δίκαιη και εύλογη από χρηματοοικονομική άποψη. Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη α) την ανάλυση που παρουσιάζουμε στην Αξιολόγηση μας, και β) τους περιορισμούς της εργασίας μας, όπως αυτοί παρατίθενται αναλυτικά στην παρούσα Αξιολόγηση μας θεωρούμε σύμφωνα με την επαγγελματική μας κρίση ότι το αντίτιμο της αγοράς (€7,295 εκ.) της Συναλλαγής που πρόκειται να υπογραφεί σύμφωνα με το προσχέδιο του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου μεταξύ της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και της Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ", είναι δίκαιο και εύλογο για την TRASTOR ΑΕΕΑΠ και τους μετόχους της που δεν είναι συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, βάσει των διατάξεων του άρθρου 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Αθήνα, 18 Μαΐου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Signed by:


721DD68794A9448...
Ελευθέριος Κουτσόπουλος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 44651

 Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127



www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ

Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ: +30 - 210 7 567 567
Fax: +30 - 210 7 567 267
office@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Αριστοτέλους 4, 546 23
Τηλ: +30 - 2310 244962,3
Fax: +30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos.gr

ΧΑΝΙΑ

Παπαναστασίου 1,
731 34, Κρήτη
Τηλ.: +30 - 28210 50900
Fax: +30 - 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Λ. Δημοκρατίας 67,
713 06, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos-melakis.gr

An alliance member of



ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Ανδρέα Αβρααμιδη 103,
2024, Στρόβολος
Τηλ: +357 - 22317031
Fax: +357 - 22317011
sales@danos.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

9, Crvene Armije Boulevard,
f10/ap 65/1, 11070, Belgrade
Tel.: +381 11 2600 603
Fax: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ



Αυτοτελές Επαγγελματικό Ακίνητο Μικτής – Χρήσης.

Επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας 8, εντός του υπ' αριθμό 66075 Ο.Τ.,
στον Δήμο Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα
Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Εντολέας:



Ημερομηνία:

Ιανουάριος 2026

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	4
ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	5
ΣΚΟΠΟΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ.....	5
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ.....	5
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	6
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	6
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ.....	6
ΝΟΜΙΣΜΑ	7
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ.....	7
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ.....	7
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ.....	8
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	11
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	12
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	12
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	12
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	13
ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ.....	13
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	14
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ.....	14
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	17
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	20
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	22
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	22
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	23
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	23
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – DCF	24
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	26
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	26
ΜΕΘΟΔΟΣ DCF	29

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ – ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	34
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	35
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ.....	37
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	38
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	39
ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ.....	40
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	41
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	44

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας 8, στο Οικοδομικό Τετράγωνο 66075, στον Δήμο Αθηναίων, Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής, Ελλάδα.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το ακίνητο αφορά οικόπεδο επί του οποίου έχει αναπτυχθεί κτήριο το οποίο βρίσκεται σε φάση εκτεταμένης ανακαίνισης. Το κτήριο αποτελείται από ένα υπόγειο βοηθητικής χρήσης, ισόγειο και πατάρι με χρήση καταστήματος, καθώς και έξι υπερκεκλιμένους ορόφους γραφειακής χρήσης. Με την ολοκλήρωση των εργασιών, το ακίνητο θα λειτουργεί ως επαγγελματικό ακίνητο μικτής χρήσης, συνδυάζοντας εμπορικούς χώρους λιανικής στα κατώτερα επίπεδα και χώρους γραφείων στους ανώτερους ορόφους.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 930,20 τμ. Η συνολική μικτή επιφάνεια δόμησης (GBA) του ακινήτου ανέρχεται σε 6.469,38 τμ, εκ των οποίων 5.545,08 τμ αφορούν επιφάνειες ανωδομής και 924,30 τμ επιφάνειες υπογείου.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το ακίνητο βρίσκεται σε άμεση εγγύτητα με την Πλατεία Συντάγματος, στο κέντρο της Αθήνας. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από έντονη εμπορικότητα και εξαιρετική προσβασιμότητα, με ισχυρή επισκεψιμότητα και άμεση πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Α.Ε.Ε.Γ.Α. «Η Εθνική»

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου εφαρμόστηκε συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF), με συντελεστές στάθμισης 20% και 80% αντίστοιχα. Για τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

ΑΓΟΡΑΙΟ ΑΞΙΑ (ΩΣ ΕΧΕΙ)

€ 26.590.000
(ΕΙΚΟΣΙ'ΕΞΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΕΝΕΝΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (ΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟ)

€ 39.710.000
(ΤΡΙΑΝΤΑ ΕΝΝΕΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΔΕΚΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αφορά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, τόσο στην υφιστάμενη κατάστασή του όσο και μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακατασκευής. Παρουσιάζει τα εφαρμοστέα πρότυπα εκτίμησης, τη βάση της εκτίμησης και τις παραδοχές που υιοθετήθηκαν, τις μεθοδολογίες που χρησιμοποιήθηκαν, καθώς και τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από την TRASTOR A.E.E.A.Π. (ο «Εντολέας»). Η έκθεση περιλαμβάνει περιγραφή του ακινήτου και της θέσης του, επισκόπηση της σχετικής κτηματαγοράς, καθώς και ανάλυση που τεκμηριώνει την άποψή μας ως προς την Αγοραία Αξία του ακινήτου υπό αμφότερα τα εξεταζόμενα σενάρια.

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της παρούσας εκτίμησης είναι η υποστήριξη της TRASTOR A.E.E.A.Π. στον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου για σκοπούς απόκτησης, τόσο στην υφιστάμενη κατάστασή του όσο και μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακατασκευής.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

31/12/2025

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία του ακινήτου για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης στις 14 Νοεμβρίου 2025.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας της παρούσας εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία (Market Value)**, όπως αυτή ορίζεται στα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Global Valuation Standards, 2025), ως εξής:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα και τις οδηγίες του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και του The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), καθώς και με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards) που εκδίδονται από το International Valuation Standards Council, όπως αυτά ισχύουν κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται καμία σύγκρουση συμφερόντων ή άλλη ανάμειξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και ότι ενεργήσαμε με ανεξαρτησία, αντικειμενικότητα και αμεροληψία. Η παρούσα έκθεση εκφράζει την ανεξάρτητη επαγγελματική μας γνώμη και συντάχθηκε στο πλαίσιο της επαγγελματικής μας επάρκειας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και εμπειρία, καθώς και την κατάλληλη πληροφόρηση σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε από τον Θοδωρή Λύβη, MRICS, RICS Registered Valuer, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθηνών της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP Paribas Real Estate, και ελέγχθηκε από τον Γιάννη Παρασκευόπουλο, MRICS, Γενικό Διευθυντή της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP Paribas Real Estate.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στα ακόλουθα στοιχεία και πληροφορίες, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα και ελήφθησαν υπόψη στο πλαίσιο της εκτιμητικής εργασίας:

- Τίτλο Ιδιοκτησίας υπ' αρ. 145391, με ημερομηνία 06 Ιουλίου 1932.
- Τροποποίηση μισθωτηρίου, με ημερομηνία 02 Ιανουαρίου 2025.
- Τεχνική έκθεση και κατόψεις για την τακτοποίηση σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017 (Αριθμός Δήλωσης 13316896), συνταχθείσες από τον αρχιτέκτονα μηχανικό κ. Δημήτριο Γιαννακόπουλο, τον Ιούλιο 2024.
- Έκθεση Τεχνικού Ελέγχου (Technical Due Diligence) του ακινήτου, με ημερομηνία Δεκέμβριος 2025, συνταχθείσα από την Bright AddValue.

- Απόσπασμα Ελληνικού Κτηματολογίου για το ΚΑΕΚ 050095854004/0/0, εκδοθέν από το Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών.
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), με ημερομηνία 26 Φεβρουαρίου 2024.
- Οικοδομική Άδεια υπ' αρ. 1389643/2025, που αφορά την ανακατασκευή του υφιστάμενου κτηρίου γραφείων, συμπεριλαμβανομένων εσωτερικών αναδιαρρυθμίσεων, ανακαίνισης όψεων χωρίς μεταβολή αυτών, καθώς και εκσυγχρονισμού των ηλεκτρομηχανολογικών (Η/Μ) εγκαταστάσεων, συνοδευόμενη από τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια.

Επιπλέον, ελήφθησαν υπόψη διαθέσιμα στοιχεία και δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

Όλες οι αναφερόμενες αξίες είναι σε Ευρώ (€).

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι εκτιμώμενες αξίες δεν περιλαμβάνουν Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ΕΝΦΙΑ ή φόρους μεταβίβασης.

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης δεν δύναται να εκχωρηθεί, συνολικά ή μερικά, σε τρίτα μέρη από τους αποδέκτες της.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας, σε άμεση εγγύτητα με την Πλατεία Συντάγματος, η οποία αποτελεί το βασικό εμπορικό, διοικητικό και επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας. Η Πλατεία Συντάγματος συνιστά τον πλέον κεντρικό και προβεβλημένο αστικό κόμβο της πόλης, φιλοξενώντας το Ελληνικό Κοινοβούλιο και λειτουργώντας ως σημείο συγκέντρωσης εμπορικών, γραφειακών και θεσμικών δραστηριοτήτων.

Η ευρύτερη περιοχή του Συντάγματος χαρακτηρίζεται από υψηλή συγκέντρωση καταστημάτων πρώτης προβολής στο επίπεδο του ισογείου, σε συνδυασμό με πολυώροφα κτήρια γραφείων που στεγάζουν εταιρικούς χρήστες, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, επαγγελματικές και συμβουλευτικές εταιρείες, καθώς και χρήσεις συνδεδεμένες με τον δημόσιο τομέα. Λόγω της κεντρικότητας, της προβολής και του κύρους της, η περιοχή προσελκύει σταθερά χρήστες που επιδιώκουν κεντρική θέση, αυξημένη εμπορική προβολή και άμεση εγγύτητα σε κέντρα λήψης αποφάσεων.

Η ζήτηση για εμπορικούς χώρους στην περιοχή του Συντάγματος συγκαταλέγεται στις ισχυρότερες της Αθήνας, υποστηριζόμενη από ιδιαίτερα υψηλές πεζοδρομιακές ροές καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας. Η επισκεψιμότητα ενισχύεται από τη συγκέντρωση γραφείων, δημόσιων υπηρεσιών, τραπεζών και εμπορικών δραστηριοτήτων, καθώς και από τον ρόλο της περιοχής ως βασικού συγκοινωνιακού κόμβου της πόλης. Ως αποτέλεσμα, τα ισόγεια καταστήματα στην ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζονται από έντονη ζήτηση και περιορισμένα ποσοστά κενών χώρων.

Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους υποστηρίζεται από την εξαιρετική προσβασιμότητα, την κεντρική θέση και το καθιερωμένο εμπορικό προφίλ της περιοχής. Παρότι η προσφορά σύγχρονων γραφειακών χώρων στην άμεση περιοχή του Συντάγματος παραμένει περιορισμένη, παρατηρείται σταθερό ενδιαφέρον για ανακαινισμένους και αναβαθμισμένους χώρους γραφείων, ιδίως εντός κτηρίων μικτής χρήσης με σύγχρονες προδιαγραφές και λειτουργικές κατόψεις.

Η προσβασιμότητα αποτελεί ένα από τα βασικά πλεονεκτήματα της θέσης. Το ακίνητο διαθέτει άμεση πρόσβαση στον σταθμό μετρό Συντάγματος, τον σημαντικότερο συγκοινωνιακό κόμβο της Αθήνας, με απευθείας συνδέσεις σε πολλαπλές γραμμές μετρό και αποτελεσματική εξυπηρέτηση

ολόκληρης της μητροπολιτικής περιοχής. Επιπλέον, η περιοχή εξυπηρετείται από εκτεταμένο δίκτυο λεωφορειακών και τρόλεϊ γραμμών.

Συνολικά, η περιοχή του Συντάγματος θεωρείται η κορυφαία τοποθεσία λιανικής και γραφείων στην Αθήνα, συνδυάζοντας υψηλή κεντρικότητα, ισχυρή ζήτηση περιορισμένη προσφορά σύγχρονων χώρων και διαχρονικό ενδιαφέρον από χρήστες και επενδυτές.

Απόσπασμα χάρτη με τις συντεταγμένες του ακινήτου περιλαμβάνεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας **930,20 τμ**, μετά του επ' αυτού πολυώροφου κτηρίου που βρίσκεται επί της οδού Καραγιώργη Σερβίας 8, σε άμεση εγγύτητα με την Πλατεία Συντάγματος, στον πυρήνα του κεντρικού επιχειρηματικού τομέα της Αθήνας.

Το αρχικό κτήριο ανεγέρθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1960, βάσει οικοδομικών αδειών της περιόδου εκείνης. Το 2025 εκδόθηκε νέα οικοδομική άδεια που προβλέπει τη συνολική ανακατασκευή και πλήρη ανακαίνιση του υφιστάμενου ακινήτου.

Το εγκεκριμένο αντικείμενο των εργασιών περιλαμβάνει την πλήρη ανακαίνιση και αναβάθμιση του υφιστάμενου κτηρίου, ιδιοκτησίας της «Η ΕΘΝΙΚΗ, ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε.», με στόχο τη μετατροπή του σε σύγχρονο ακίνητο μικτής χρήσης γραφείων και καταστημάτων, προδιαγραφών θεσμικού επενδυτή. Με την ολοκλήρωση των εργασιών, το ακίνητο προβλέπεται να πληροί υψηλές τεχνικές και περιβαλλοντικές προδιαγραφές, με στόχο ενεργειακή κατηγορία A / A+ και πιστοποίηση κατά LEED (Gold) και WELL.

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, το ακίνητο βρίσκεται σε φάση εκτεταμένης ανακατασκευής. Έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες καθαιρέσεων και αποξηλώσεων και το κτήριο βρίσκεται στο στάδιο του φέροντος οργανισμού (shell), με εμφανή στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος. Έχουν ήδη διαμορφωθεί τμήματα εσωτερικών χωρισμάτων, ενώ προβλέπονται και απαιτούνται πρόσθετες εργασίες στατικής ενίσχυσης στο πλαίσιο του εγκεκριμένου σχεδίου ανακατασκευής. Οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις (H/M) θα ανακατασκευαστούν πλήρως σύμφωνα με σύγχρονες προδιαγραφές γραφείων και λιανικής.

Η διαμόρφωση του κτηρίου μετά την ολοκλήρωση των εργασιών θα περιλαμβάνει:

- Ένα υπόγειο επίπεδο, για βοηθητικές χρήσεις που εξυπηρετούν τις χρήσεις γραφείων και καταστημάτων,
- Ισόγειο και πατάρι, με χρήση καταστημάτων,

- Έξι ανώτερους ορόφους, με χρήση γραφείων,
- Επίπεδο δώματος, με βοηθητικούς χώρους σχετιζόμενους με τη χρήση γραφείων.

Η συνολική μικτή επιφάνεια δόμησης (GBA) του ακινήτου ανέρχεται σε **6.469,38 τμ**, εκ των οποίων **5.545,08 τμ βρίσκονται στην ανωδομή και 924,30 τμ στο υπόγειο**. Η εσωτερική διαρρύθμιση προβλέπει ισορροπημένη κατανομή μεταξύ κύριων χώρων χρήσης, βοηθητικών και κοινόχρηστων χώρων, επιτρέποντας λειτουργική ευελιξία, αποτελεσματική κυκλοφορία και σύγχρονες διατάξεις γραφειακών χώρων.

Με την ολοκλήρωση της ανακατασκευής, το ακίνητο θα αποτελεί κτήριο γραφείων υψηλών προδιαγραφών με καταστήματα πρώτης προβολής στα κατώτερα επίπεδα, σχεδιασμένο σύμφωνα με θεσμικά πρότυπα και σύγχρονες απαιτήσεις χρηστών. Το κτήριο αναμένεται να λάβει πιστοποιήσεις LEED Gold και WELL, προσφέροντας αναβαθμισμένη στατική επάρκεια, σύγχρονες H/M εγκαταστάσεις, αυξημένη ενεργειακή απόδοση και ποιοτικές εσωτερικές διαρρυθμίσεις, κατάλληλες για εταιρικούς και επαγγελματικούς χρήστες.

Το ακίνητο δεν διαθέτει θέσεις στάθμευσης εντός οικοπέδου, γεγονός που συνάδει με τα χαρακτηριστικά της περιοχής του Συντάγματος, όπου η παροχή στάθμευσης εντός ακινήτων είναι γενικά περιορισμένη ή ανύπαρκτη. Η έλλειψη στάθμευσης αντισταθμίζεται από την άμεση εγγύτητα του ακινήτου με την Πλατεία Συντάγματος και τον σταθμό μετρό Συντάγματος, τον βασικό συγκοινωνιακό κόμβο της Αθήνας, εξασφαλίζοντας εξαιρετική προσβασιμότητα για χρήστες, εργαζόμενους και επισκέπτες.

Οι μικτές επιφάνειες (GBA), οι εκμισθώσιμες επιφάνειες (GLA), οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χρήσεις ανά επίπεδο συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Όροφος	GBA (τμ)	GLA (τμ)		Κοινόχρηστα (τμ)	Χρήση
		Κύριες Χρήσεις	Βοηθητικοί Χώροι		
-1	924,30		462,40	461,90	Β.Χ. Καταστημάτων
Ισόγειο	785,60	713,00		72,60	Κατάστημα
Πατάρι	522,20	400,30		121,90	Κατάστημα
1	704,38	640,68		63,70	Γραφεία
2	704,38	640,68		63,70	Γραφεία
3	704,38	640,68		63,70	Γραφεία
4	683,38	621,28		62,10	Γραφεία
5	704,38	640,68		63,70	Γραφεία
6	646,88	585,00		61,88	Γραφεία
Δώμα	89,50	25,00		64,50	Γραφεία
	924,30	0,00	462,40	461,90	
	5.545,08	4.907,30	0,00	637,78	
	6.469,38	4.907,30	462,40	1.099,68	

Φωτογραφικό υλικό από την εσωτερική αυτοψία περιλαμβάνεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, το ακίνητο βρίσκεται σε φάση εκτεταμένης ανακατασκευής και ριζικής ανακαίνισης. Κατά την επιτόπια αυτοψία μας, διαπιστώθηκε ότι το κτήριο βρίσκεται στο στάδιο του φέροντος οργανισμού (shell and core), μετά την ολοκλήρωση των εργασιών καθαιρέσεων και αποξηλώσεων. Έχουν ολοκληρωθεί τμήματα εσωτερικών χωρισμάτων, ενώ προβλέπονται και αναμένεται να υλοποιηθούν πρόσθετες εργασίες στατικής ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα, στο πλαίσιο του εγκεκριμένου κατασκευαστικού προγράμματος.

Βάσει στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα, το συνολικό υπολειπόμενο κόστος των εργασιών ανακαίνισης εκτιμάται σε περίπου € 9,1 εκατ., που αντιστοιχεί σε περίπου € 1.641 ανά τμ μικτής επιφάνειας άνω του εδάφους (GBA). Με βάση την επαγγελματική μας εμπειρία και τη γνώση της τοπικής αγοράς, το επίπεδο αυτό κόστους κρίνεται εύλογο για έργο συνολικής

ανακατασκευής κτηρίου γραφείων σε κεντρική τοποθεσία, με στόχο υψηλές τεχνικές προδιαγραφές και πιστοποιήσεις LEED Gold και WELL.

Σύμφωνα με τον Εντολέα, οι εργασίες ανακατασκευής αναμένεται να ολοκληρωθούν έως το τέλος Ιουνίου 2027, γεγονός που συνεπάγεται υπολειπόμενη διάρκεια κατασκευής περίπου 18 μηνών από την ημερομηνία εκτίμησης.

Με την ολοκλήρωση των εργασιών, το ακίνητο αναμένεται να αποτελεί πλήρως ανακαινισμένο και σύγχρονο κτήριο μικτής χρήσης καταστημάτων και γραφείων, το οποίο θα πληροί σύγχρονα θεσμικά πρότυπα ως προς τον σχεδιασμό, τη λειτουργικότητα, την ενεργειακή απόδοση και τη συνολική περιβαλλοντική επίδοση. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση διενεργήθηκε με την παραδοχή ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από εμπράγματα ή συμβατικά βάρη, περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες ή ασυνήθεις και υπερβολικές επιβαρύνσεις.

Βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων προκύπτει ότι το ακίνητο ανήκει στην Α.Ε.Ε.Γ.Α. «Η Εθνική».

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν τέθηκαν υπόψη μας στοιχεία σχετικά με τυχόν δουλειές ή άλλους περιορισμούς επί του ακινήτου. Η εκτίμηση διενεργήθηκε με την παραδοχή ότι δεν υφίστανται τέτοιου είδους επιβαρύνσεις.

ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα και επιβεβαιώθηκαν κατά την επιτόπια αυτοψία μας, το ακίνητο είναι κατά κύριο λόγο κενό, καθώς βρίσκεται σε φάση εκτεταμένων εργασιών ανακαίνισης. Επισημαίνεται ότι υφίσταται μία ενεργή μίσθωση που αφορά τμήμα ισογείου καταστήματος επιφάνειας 20 τμ καθώς και υπόγειο χώρο επιφάνειας 155 τμ.

Οι βασικοί όροι της μίσθωσης συνοψίζονται ως εξής:

- Μισθωτής: Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος
- Λήξη μίσθωσης: 31 Δεκεμβρίου 2036
- Ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος: $0,75 \times \Delta TK$
- Τρέχον μίσθωμα: € 2.800 / μήνα.

ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Στο πλαίσιο σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επιβεβαίωση της τεχνικής ταύτισης του ακινήτου. Θεωρούμε ότι το κτήριο υφίσταται νόμιμα βάσει των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων και ότι δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017..

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η ελληνική οικονομία το 2025 εξακολουθεί να παρουσιάζει ανθεκτικότητα, παρά το ρευστό διεθνές περιβάλλον και τις έντονες αβεβαιότητες που επηρεάζουν τις αγορές ενέργειας, το εμπόριο και τις τουριστικές ροές. Σύμφωνα με τις φθινοπωρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Νοέμβριος 2025), το ΑΕΠ της χώρας αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,1% το 2025, διατηρώντας τη θετική δυναμική των προηγούμενων ετών, ενώ για το 2026 η ανάπτυξη εκτιμάται στο 2,2%. Η Επιτροπή προβλέπει κάμψη του ρυθμού ανάπτυξης στο 1,7% το 2027, κυρίως λόγω της σταδιακής ολοκλήρωσης των χρηματοδοτούμενων επενδύσεων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), που αποτέλεσαν καθοριστικό μοχλό στήριξης της δραστηριότητας την προηγούμενη περίοδο.

Η οικονομική επέκταση το 2025 προκύπτει κυρίως από την ισχυρή ιδιωτική κατανάλωση, η οποία συνεχίζει να ενισχύεται από τη βελτίωση της απασχόλησης, την άνοδο των πραγματικών εισοδημάτων και τις φορολογικές παρεμβάσεις που υιοθετήθηκαν τα τελευταία χρόνια. Επίσης, ο τουριστικός τομέας καταγράφει ιστορικά υψηλές επιδόσεις, λειτουργώντας ως βασικός αντισταθμιστικός παράγοντας σε μια περίοδο όπου οι εξαγωγές παρουσιάζουν μικτή εικόνα λόγω της συγκρατημένης ζήτησης από την Ευρωπαϊκή Ένωση και των επιπτώσεων που έχει η γεωπολιτική αστάθεια στη διεθνή εφοδιαστική αλυσίδα. Παράλληλα, ορισμένοι εγχώριοι κλάδοι, όπως η μεταποίηση και το λιανικό εμπόριο, εμφανίζουν επιβράδυνση σε σχέση με το 2023 και το 2024, γεγονός που αποδίδεται στις συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις, κυρίως στις υπηρεσίες και στα τρόφιμα.

Ιδιαίτερη σημασία έχει η πορεία των επενδύσεων, οι οποίες ενισχύονται σημαντικά το 2025. Κατά το πρώτο εξάμηνο της χρονιάς, οι επενδύσεις παγίου κεφαλαίου αυξήθηκαν με ισχυρούς ρυθμούς, στηριζόμενες τόσο σε κατασκευαστική δραστηριότητα όσο και σε επενδύσεις εξοπλισμού. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σημειώνει ότι οι επενδύσεις αναμένεται να παραμείνουν σε υψηλά επίπεδα και το 2026, καθώς η τραπεζική χρηματοδότηση παρουσιάζει διψήφιο ρυθμό αύξησης, η πιστωτική επέκταση προς τις επιχειρήσεις έχει επανέλθει σε επίπεδα προ κρίσης και το επενδυτικό ενδιαφέρον παραμένει αυξημένο σε έργα πράσινης ενέργειας, τεχνολογίας, τουριστικών υποδομών και μεταφορών.

Δείκτης	2024	2025	2026
Μεταβολή ΑΕΠ (% σε ετήσια βάση)	2,1	2,2	1,7
Πληθωρισμός (% σε ετήσια βάση)	2,8	2,3	2,4
Ανεργία (%)	9,3	8,6	8,2
Ισοζύγιο γενικής κυβέρνησης (% του ΑΕΠ)	1,1	0,3	0,0
Δημόσιο Χρέος (% του ΑΕΠ)	147,6	142,1	138,0
Ισοζύγιο Τρεχουσών Συναλλαγών (% του ΑΕΠ)	-6,2	-6,4	-5,9

Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή (Νοέμβριος 2025)

Ο πληθωρισμός στην Ελλάδα καταγράφει σταδιακή αποκλιμάκωση. Μετά την αύξηση που παρατηρήθηκε το 2023, ο εναρμονισμένος δείκτης τιμών καταναλωτή μειώθηκε σημαντικά το 2024 και συνέχισε να αποκλιμακώνεται το 2025, διαμορφούμενος σε μέσο επίπεδο 2,8%. Η επιβράδυνση αυτή αποδίδεται κυρίως στην υποχώρηση των τιμών ενέργειας και στη σταδιακή εξομάλυνση των τιμών στις υπηρεσίες, παρότι η ισχυρή ζήτηση εξακολουθεί να ασκεί πιέσεις σε συγκεκριμένους τομείς. Η Επιτροπή σημειώνει ότι ο πληθωρισμός αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 2,3% το 2026, πριν κινηθεί ελαφρώς ανοδικά στο 2,4% το 2027 λόγω αναμενόμενων αυξήσεων στις διεθνείς τιμές ενέργειας.

Η αγορά εργασίας παρουσιάζει θετική εικόνα. Η ανεργία έχει υποχωρήσει σημαντικά και τον Οκτώβριο 2025 διαμορφώθηκε στο 8,2%, το χαμηλότερο επίπεδο από το 2009. Η αύξηση της απασχόλησης οφείλεται κυρίως στους κλάδους του τουρισμού, των κατασκευών, της εστίασης και των επιχειρηματικών υπηρεσιών. Παρά τη σημαντική βελτίωση, εξακολουθούν να υπάρχουν δομικές προκλήσεις, όπως τα κενά δεξιοτήτων σε τεχνικά επαγγέλματα, η δυσκολία εξεύρεσης εξειδικευμένου προσωπικού και η χαμηλή συμμετοχή συγκεκριμένων κοινωνικών ομάδων, κυρίως των γυναικών και των νεότερων ηλικιών. Οι μισθοί εκτιμάται ότι θα αυξηθούν κατά μέσο όρο 3,6% την περίοδο 2025–2027, επηρεασμένοι από τις παρεμβάσεις στους κατώτατους μισθούς, τις μειώσεις ασφαλιστικών εισφορών και την πρόσφατη μεταρρύθμιση στη φορολογία εισοδήματος.

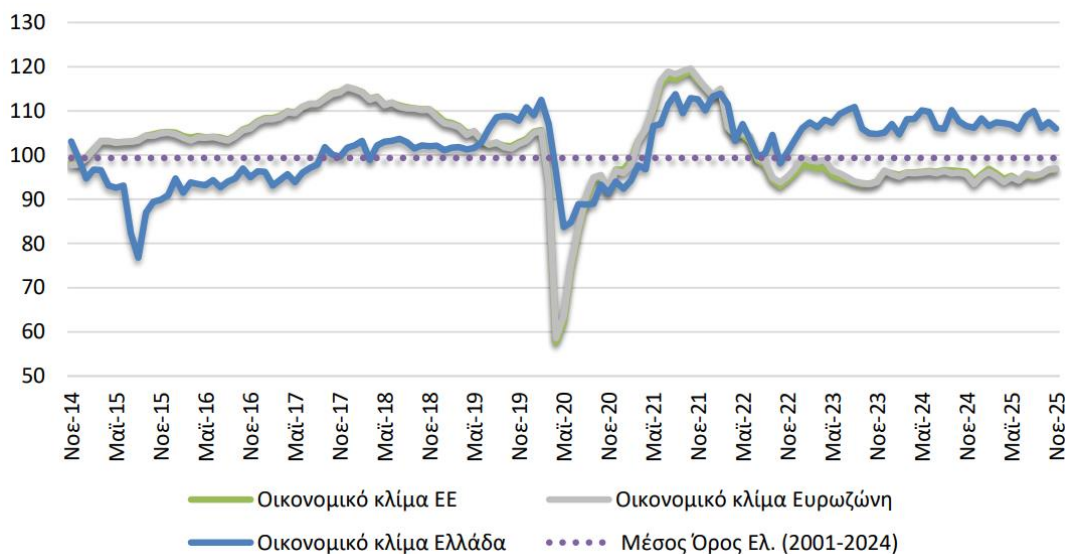
Στο δημοσιονομικό πεδίο, η εικόνα της χώρας παραμένει συγκρατημένα θετική. Το συνολικό ισοζύγιο της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να διαμορφωθεί σε πλεόνασμα 1,1% του ΑΕΠ το 2025, ενισχυμένο από μέτρα για τη βελτίωση της φορολογικής συμμόρφωσης και τη διεύρυνση της ηλεκτρονικής εποπτείας της αγοράς εργασίας. Το πρωτογενές πλεόνασμα υπολογίζεται στο 4,3% του ΑΕΠ, μειωμένο σε σχέση με το 2024 ενώ και το δημόσιο χρέος συνεχίζει να μειώνεται,

από 154,2% του ΑΕΠ το 2024 σε 147,6% το 2025, με προοπτική περαιτέρω αποκλιμάκωσης σε 142,1% το 2026 και 138% το 2027. Η βελτίωση αυτή βασίζεται κυρίως στον υψηλό ρυθμό ονομαστικής μεγέθυνσης και στη διατήρηση θετικών πρωτογενών ισοζυγίων.

Το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών παραμένει αρνητικό, με το έλλειμμα να διαμορφώνεται στο -6,2% του ΑΕΠ το 2025. Το αποτέλεσμα αυτό οφείλεται στον συνδυασμό υψηλών εισαγωγών επενδυτικών αγαθών και μέτριας δυναμικής στις εξαγωγές αγαθών. Αν και οι εξαγωγές υπηρεσιών – ιδίως ο τουρισμός – καταγράφουν πολύ θετική πορεία, η δομή της ελληνικής οικονομίας εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από περιορισμένη εξαγωγική βάση, γεγονός που καθιστά το ισοζύγιο ευάλωτο σε εξωτερικές διακυμάνσεις. Η Επιτροπή εκτιμά ότι το έλλειμμα θα διατηρηθεί στο -6,4% το 2026, πριν υποχωρήσει στο -5,9% το 2027.

Σε επίπεδο προσδοκιών, σύμφωνα με το πιο πρόσφατο μηνιαίο δελτίο του IOBE (Νοέμβριος 2025), ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος παρουσίασε μικρή υποχώρηση και διαμορφώθηκε στις 106,0 μονάδες, από 107,5 μονάδες τον Οκτώβριο. Η πτώση αυτή αντανάκλα επιδείνωση των προσδοκιών στη βιομηχανία και στις υπηρεσίες, ενώ σημειώθηκε ταυτόχρονα βελτίωση στις Κατασκευές και στο Λιανικό Εμπόριο. Η καταναλωτική εμπιστοσύνη υποχώρησε επίσης, καθώς τα νοικοκυριά εκφράζουν μεγαλύτερη επιφυλακτικότητα σχετικά με την οικονομική τους κατάσταση και την πορεία της χώρας τους επόμενους μήνες. Παρά τη μηνιαία μεταβολή, ο δείκτης κινήθηκε σε σχετικά σταθερό εύρος καθ' όλη τη διάρκεια του 2025, γεγονός που υποδηλώνει περιορισμένες διακυμάνσεις στις προσδοκίες.

Δείκτες Οικονομικού Κλίματος (Νοέμβριος 2025): ΕΕ-27, Ευρωζώνη και Ελλάδα



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, DG ECFIN, επεξεργασία: IOBE

Η εικόνα στους επιμέρους κλάδους επιβεβαιώνει τη διαφοροποίηση της πορείας της οικονομικής δραστηριότητας. Στις Κατασκευές οι επιχειρήσεις αναφέρουν βελτίωση των προοπτικών απασχόλησης και ήπια ενίσχυση του προγράμματος εργασιών, ενώ η έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού εξακολουθεί να αποτελεί σημαντικό περιοριστικό παράγοντα. Στη Βιομηχανία, αν και οι προβλέψεις για την παραγωγή μειώθηκαν οριακά, οι παραγγελίες κινούνται κοντά στα επίπεδα του προηγούμενου τριμήνου. Στις Υπηρεσίες καταγράφεται ήπια υποχώρηση τόσο στην τρέχουσα ζήτηση όσο και στις βραχυπρόθεσμες προοπτικές, ενώ στο Λιανικό Εμπόριο οι θετικές εκτιμήσεις για τις πωλήσεις ενισχύονται, κατά κύριο λόγο λόγω της αυξημένης τουριστικής.

Συνολικά, η ελληνική οικονομία το 2025 παρουσιάζει ισχυρή ανθεκτικότητα και διατηρήσιμη αναπτυξιακή δυναμική, αν και παραμένει εκτεθειμένη σε εξωτερικούς κινδύνους, όπως η μεταβλητότητα των ενεργειακών τιμών, οι γεωπολιτικές εντάσεις και η επιβράδυνση της παγκόσμιας ζήτησης. Παράλληλα, εσωτερικές προκλήσεις, όπως η περιορισμένη εξαγωγική βάση, τα κενά δεξιοτήτων στην αγορά εργασίας και το υψηλό – αν και μειούμενο – δημόσιο χρέος, απαιτούν συνεχή παρακολούθηση. Παρ' όλα αυτά, η συνολική εικόνα παραμένει θετική, με σταθερή επενδυτική δραστηριότητα, συγκρατημένο πληθωρισμό, βελτίωση της απασχόλησης και προοπτικές ομαλής δημοσιονομικής προσαρμογής την επόμενη τριετία.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τη διάρκεια του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων κινήθηκε σε γενικές γραμμές σε σταθερό πλαίσιο, με διαφοροποιήσεις ανά κατηγορία χρήσης και ανά γεωγραφική περιοχή. Παρά τις μεταβολές στο διεθνές περιβάλλον, οι οποίες επηρέασαν το επενδυτικό κλίμα και το κόστος κεφαλαίου, η ζήτηση για σύγχρονα και ποιοτικά ακίνητα διατηρήθηκε σε σημαντικό βαθμό. Στο ίδιο διάστημα, παράγοντες όπως η αβεβαιότητα στη διεθνή οικονομία, οι μεταβολές στο κόστος κατασκευής, οι διοικητικές καθυστερήσεις και οι πρόσφατες πολεοδομικές εξελίξεις συνέβαλαν στη διαμόρφωση ενός περιβάλλοντος αυξημένων απαιτήσεων για όσους δραστηριοποιούνται στην ανάπτυξη ακινήτων.

Η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας που αφορά την ακύρωση συγκεκριμένων πολεοδομικών κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού είχε επίδραση στην οικοδομική δραστηριότητα εντός του έτους. Σύμφωνα με διαθέσιμες πληροφορίες, αρκετά έργα που είχαν σχεδιαστεί με βάση την προσαύξηση του συντελεστή δόμησης οδηγήθηκαν σε αναστολή ή επανασχεδιασμό, ενώ καταγράφηκε μείωση στη χορήγηση νέων οικοδομικών αδειών. Η εξέλιξη

αυτή δημιουργεί μεταβατικό στάδιο στην αγορά, έως την οριστικοποίηση του νέου πλαισίου ή την έκδοση διευκρινιστικών ρυθμίσεων.

Σε ό,τι αφορά το κόστος χρηματοδότησης, οι αποφάσεις νομισματικής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κατά το 2025 οδήγησαν σε σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων, με αποτέλεσμα η τραπεζική χρηματοδότηση να παρουσιάζει ήπια βελτίωση. Τα στεγαστικά και επιχειρηματικά δάνεια εμφανίζουν αυξημένη ροή συγκριτικά με το 2024, αν και σε επίπεδο αγοράς εξακολουθούν να υπάρχουν ενδείξεις προσεκτικής στάσης από πλευράς δανειστών.

Στην αγορά κατοικίας, οι διαθέσιμες πηγές στοιχείων δείχνουν ότι οι τιμές συνέχισαν να καταγράφουν άνοδο κατά το 2025, με σχετικά υψηλότερη μεταβολή στις νεόδμητες κατοικίες. Η ανοδική πορεία ήταν εντονότερη εκτός Αττικής, ενώ σε ορισμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας παρατηρούνται ενδείξεις σταθεροποίησης της τιμής πώλησης και μίσθωσης. Η οικοδομική δραστηριότητα υποχώρησε, εν μέρει λόγω των πολεοδομικών μεταβολών, ενώ η έκδοση στεγαστικών δανείων αυξήθηκε με σταθερό ρυθμό σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Η αγορά γραφείων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από περιορισμένη προσφορά σύγχρονων χώρων υψηλής ενεργειακής και περιβαλλοντικής απόδοσης. Η ζήτηση επικεντρώνεται κυρίως σε κτήρια κατηγορίας A και A+, με περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις, ιδιαίτερα σε επιλεγμένες περιοχές της Αττικής. Η απορρόφηση γραφειακών χώρων κατά το 2025 ήταν χαμηλότερη σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος, με τις νέες μισθώσεις να αφορούν κυρίως μικρές ή μεσαίες επιφάνειες. Οι τιμές μίσθωσης για prime ακίνητα διατηρήθηκαν στα επίπεδα του 2024, ενώ οι αποδόσεις παρέμειναν κοντά στα επίπεδα του 5,7%–6,4%. Η επενδυτική δραστηριότητα ήταν συγκρατημένη, με περιορισμένο αριθμό συναλλαγών λόγω της έλλειψης διαθέσιμων αυτοτελών κτηρίων της επιδιωκόμενης ποιότητας.

Στον τομέα του λιανικού εμπορίου, η εικόνα για το 2025 είναι διαφοροποιημένη. Τα εμπορικά κέντρα παρουσιάζουν υψηλά ποσοστά πληρότητας και σταθερή ζήτηση από επιχειρήσεις λιανικής, ενώ μεγάλοι εμπορικοί δρόμοι στις κύριες πόλεις καταγράφουν αυξημένο ενδιαφέρον, ιδίως σε σημεία υψηλής προβολής. Τα ενοίκια σε ορισμένες κεντρικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης εμφανίζουν ήπια ανοδική μεταβολή, ενώ οι αποδόσεις για prime καταστήματα παρουσιάζουν τάσεις σταθεροποίησης ή μικρής συμπίεσης.

Οι αποθηκευτικοί χώροι και οι εγκαταστάσεις logistics συνεχίζουν να αποτελούν έναν από τους δυναμικότερους κλάδους της αγοράς. Η Δυτική Αττική συγκεντρώνει σημαντικό όγκο νέων και υπό ανάπτυξη έργων, ανταποκρινόμενη στην αυξημένη ζήτηση που συνδέεται με το ηλεκτρονικό εμπόριο και τη διαχείριση εφοδιαστικής αλυσίδας. Τα μισθώματα για σύγχρονες εγκαταστάσεις

κινούνται στα επίπεδα των τελευταίων ετών, ενώ οι αποδόσεις κυμαίνονται σε τάξη μεγέθους 6,5%–6,8%. Η λειτουργία των λιμένων και η αυξημένη διακίνηση εμπορευματοκιβωτίων εντός του 2025 συνέβαλαν στη διατήρηση της ζήτησης για αποθήκες και κέντρα διανομής.

Στον ξενοδοχειακό κλάδο, το 2025 χαρακτηρίστηκε από υψηλή τουριστική δραστηριότητα, με αυξημένες αφίξεις και θετικές επιδόσεις στους δείκτες πληρότητας και εσόδων. Η επενδυτική δραστηριότητα επικεντρώνεται κυρίως σε υφιστάμενα ξενοδοχειακά ακίνητα και σε ανακαινίσεις ή επεκτάσεις ξενοδοχειακών μονάδων σε δημοφιλείς προορισμούς. Οι αποδόσεις για ποιοτικές μονάδες σε αστικούς και νησιωτικούς προορισμούς παραμένουν, σύμφωνα με διαθέσιμες πηγές, στην περιοχή του 6%–7,5%.

Παράλληλα, παρατηρείται σταδιακή ανάπτυξη εναλλακτικών κατηγοριών ακινήτων. Η φοιτητική στέγαση και η υποστηριζόμενη διαβίωση ηλικιωμένων παρουσιάζουν αυξημένο ενδιαφέρον από επενδυτές, λόγω περιορισμένης προσφοράς και δημογραφικών εξελίξεων. Στον οικιστικό τομέα αναπτύσσονται επίσης οργανωμένα έργα μικτής χρήσης, τα οποία συγκεντρώνουν το ενδιαφέρον τόσο εγχώριων όσο και διεθνών αγοραστών.

Το έργο του Ελληνικού συνέχισε να εξελίσσεται εντός του 2025, με προόδους στις οικιστικές αναπτύξεις, στις εμπορικές εγκαταστάσεις και στις υποδομές. Σύμφωνα με δημόσιες ανακοινώσεις της αναδόχου εταιρείας, τα ποσοστά προμισθώσεων και διάθεσης κατοικιών παραμένουν υψηλά, με την πρώτη φάση υλοποίησης να βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο. Το έργο εξακολουθεί να λειτουργεί ως κεντρικό σημείο αναφοράς για την αγορά ακινήτων, επηρεάζοντας τον ευρύτερο επενδυτικό σχεδιασμό σε όλη την Αττική.

Συνολικά, η ελληνική αγορά ακινήτων το 2025 παρουσιάζει ενδείξεις σταθερής δραστηριότητας, με διαφοροποιήσεις ανά κατηγορία και περιοχή. Η ζήτηση για σύγχρονα και ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα παραμένει υψηλότερη από την αντίστοιχη προσφορά, ιδιαίτερα σε γραφεία και logistics. Στον οικιστικό τομέα, οι τιμές καταγράφουν άνοδο αλλά με τάσεις σταδιακής επιβράδυνσης σε ορισμένες αγορές, ενώ το πολεοδομικό περιβάλλον και το κόστος κατασκευής συνεχίζουν να επηρεάζουν τον ρυθμό νέων αναπτύξεων. Οι προοπτικές για το 2026 σχετίζονται σε μεγάλο βαθμό με την πορεία του οικονομικού περιβάλλοντος, τις εξελίξεις στο πλαίσιο αδειοδότησης, καθώς και την εξέλιξη της ζήτησης από επενδυτές και τελικούς χρήστες.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Η περιοχή του Συντάγματος αποτελεί την κορυφαία αγορά λιανικής και γραφείων της Αθήνας και τη πλέον κεντρική, ώριμη και εμπορικά καθιερωμένη τοποθεσία της πόλης. Ως διοικητικό, χρηματοοικονομικό και επιχειρηματικό κέντρο της πρωτεύουσας, συγκεντρώνει σημαντικό αριθμό καταστημάτων πρώτης προβολής, εταιρικών γραφείων, χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, επαγγελματικών και συμβουλευτικών εταιρειών, καθώς και χρήσεις συνδεδεμένες με τον δημόσιο τομέα. Η ζήτηση υποστηρίζεται διαχρονικά από την εξαιρετική προσβασιμότητα, το κύρος της περιοχής και την υψηλή πεζή κίνηση.

Η εμπορική δραστηριότητα στην περιοχή του Συντάγματος συγκαταλέγεται στις ισχυρότερες σε πανελλαδικό επίπεδο. Τα ισόγεια καταστήματα επωφελούνται από ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα επισκεψιμότητας, τα οποία προκύπτουν από τη συγκέντρωση γραφείων, δημόσιων υπηρεσιών, συγκοινωνιακών κόμβων και τη συνεχή καθημερινή δραστηριότητα. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από περιορισμένη προσφορά σύγχρονων εμπορικών χώρων, ιδίως σε νεοανακαινισμένα ή επανατοποθετημένα κτήρια, γεγονός που στηρίζει τη ζήτηση για καταστήματα με καλή προβολή και προνομαϊκή θέση.

Η αγορά γραφείων στο κέντρο της Αθήνας, και ειδικότερα στην περιοχή του Συντάγματος, αντιμετωπίζει διαρθρωτική έλλειψη σύγχρονων, ενεργειακά αποδοτικών και συμβατών με κριτήρια ESG κτηρίων γραφείων. Η ζήτηση συγκεντρώνεται ολοένα και περισσότερο σε πλήρως ανακαινισμένα ή νεόδμητα ακίνητα που προσφέρουν σύγχρονες διαρρυθμίσεις, αναβαθμισμένες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και διεθνώς αναγνωρισμένες πιστοποιήσεις βιωσιμότητας, όπως LEED και WELL. Το παλαιότερο απόθεμα γραφείων που δεν ανταποκρίνεται στις σύγχρονες προδιαγραφές σταδιακά επανατοποθετείται ή αποσύρεται από τη ζήτηση πρώτης γραμμής.

Σε αυτό το πλαίσιο, η αγορά γραφείων του Συντάγματος επωφελείται από έντονο ενδιαφέρον χρηστών, κυρίως από εταιρικούς μισθωτές, επαγγελματικές υπηρεσίες και οργανισμούς που επιδιώκουν κεντρικότητα, προβολή και εγγύτητα σε θεσμικά κέντρα. Η περιορισμένη προσφορά νέων αναπτύξεων στην άμεση περιοχή καθιστά τις συνολικές ανακαινίσεις τον βασικό μηχανισμό παραγωγής γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών (Grade A).

Η επενδυτική ζήτηση για ακίνητα πρώτης κατηγορίας λιανικής και γραφείων στην περιοχή του Συντάγματος παραμένει ισχυρή, υποστηριζόμενη από τη ρευστότητα, τη διαφάνεια και τη μακροχρόνια εμπορική ανθεκτικότητα της τοποθεσίας. Το επενδυτικό ενδιαφέρον

επικεντρώνεται κυρίως σε ακίνητα που συνδυάζουν προνομιακή θέση, σύγχρονες προδιαγραφές και χαρακτηριστικά βιωσιμότητας, ενώ οι αποτιμήσεις και οι αποδόσεις διαφοροποιούνται ανάλογα με την ποιότητα του ακινήτου, το μισθωτικό του προφίλ, την τεχνική του κατάσταση και τον βαθμό εκτελεστικού κινδύνου.

Συνολικά, η περιοχή του Συντάγματος αποτελεί το σημείο αναφοράς για χρήσεις λιανικής και γραφείων στην Αθήνα, με ισχυρή ζήτηση, περιορισμένη προσφορά σύγχρονων χώρων και διατηρήσιμο ενδιαφέρον από χρήστες και επενδυτές.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε βάσει στοιχείων και πληροφοριών που παρασχέθηκαν με ευθύνη του Εντολέα. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια ή την πληρότητα των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν είναι ακριβή και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας εκτίμησης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε νομικός έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση διενεργήθηκε με την παραδοχή ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από εμπράγματα ή συμβατικά βάρη, δουλείες, περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες ή ασυνήθεις και υπερβολικές επιβαρύνσεις, πέραν όσων προκύπτουν από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.
- Τυχόν αναφορές ή σχόλια σε νομικά ζητήματα που ενδέχεται να επηρεάζουν την αξία του ακινήτου δεν συνιστούν νομική γνωμοδότηση και θα πρέπει να επιβεβαιώνονται από τον Εντολέα ή τους νομικούς του συμβούλους. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής κατάστασης του ακινήτου.
- Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση του ακινήτου στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης.
- Δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός έλεγχος. Η εκτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα και δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017, βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν.
- Κατά την εκτίμηση δεν ελήφθησαν υπόψη φόροι ή άλλες επιβαρύνσεις που ενδέχεται να προκύψουν από τη μεταβίβαση ή πώληση του ακινήτου, εκτός εάν αναφέρεται ρητά το αντίθετο.
- Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι το έδαφος και το ακίνητο δεν επηρεάζονται από περιβαλλοντική ρύπανση ή μόλυνση και ότι δεν υφίσταται προγενέστερη περιβαλλοντική επιβάρυνση, καθώς δεν διενεργήθηκε σχετικός έλεγχος.
- Το ακίνητο αποτιμήθηκε τόσο στην υφιστάμενη κατάστασή του (as is) όσο και ως αποπερατωμένο (as if completed).

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου εφαρμόστηκαν η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων (Comparative Method) και η Μέθοδος Εισοδήματος με την τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (Discounted Cash Flow – DCF), με στάθμιση 20% και 80% αντίστοιχα. Για την εκτίμηση του Αγοραίου Μισθώματος υιοθετήθηκε αποκλειστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η Συγκριτική Μέθοδος βασίζεται στην ανάλυση τιμών πώλησης ή μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων και στην κατάλληλη προσαρμογή τους, ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου. Η αγοραία αξία ή το αγοραίο μίσθωμα προσεγγίζονται μέσω της σύγκρισης βασικών παραμέτρων που επηρεάζουν την τιμή διαμόρφωσης κάθε ακινήτου στην αγορά.

Η αξιοπιστία της μεθόδου εξαρτάται από τη διαθεσιμότητα και την ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων (συναλλαγές ή μισθώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί ή συμφωνηθεί σε συνθήκες αγοράς), καθώς και από τον αριθμό και το εύρος των προσαρμογών που απαιτούνται, προκειμένου τα συγκριτικά στοιχεία να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Ιδιαίτερη σημασία έχει η εγκυρότητα των δεδομένων και η αξιοπιστία των πηγών από τις οποίες αυτά αντλούνται.

Κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- περιοχή και ειδικότερη θέση,
- εμπορικότητα, προβολή και προσβασιμότητα,
- ποιότητα κατασκευής και αρχιτεκτονικός σχεδιασμός,
- κατάσταση και βαθμός συντήρησης,
- λειτουργικότητα και τεχνικές υποδομές,
- ηλικία και ενεργειακά χαρακτηριστικά,
- μέγεθος, διάταξη και αποδοτικότητα των χώρων,
- ρυθμός απορρόφησης της αγοράς,
- φερεγγυότητα και αξιοπιστία μισθωτή (όπου αφορά μισθώσεις).

Δεδομένου ότι η κτηματαγορά χαρακτηρίζεται από κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, κατά την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων λαμβάνεται υπόψη η χρονική στιγμή της συναλλαγής ή της μίσθωσης, καθώς και η επικρατούσα τάση της αγοράς κατά την περίοδο αναφοράς.

Σε περιπτώσεις περιορισμένου αριθμού ολοκληρωμένων συναλλαγών ή μισθώσεων, η ανάλυση δύναται να συμπληρωθεί με αξιόπιστες ζητούμενες τιμές πώλησης ή μίσθωσης, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλων συντελεστών προσαρμογής ή απομείωσης, ώστε να προσεγγιστούν ρεαλιστικά επίπεδα αγοράς.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – DCF

Η Μέθοδος Εισοδήματος με την τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (Discounted Cash Flow – DCF) βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία ενός επενδυτικού ακινήτου προσδιορίζεται από την παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών εισοδημάτων που αναμένεται να αποφέρει. Η μέθοδος είναι κατάλληλη για ακίνητα που εξετάζονται ως επενδύσεις και απευθύνεται στη λογική ενός ενημερωμένου και ορθολογικού επενδυτή.

Στο πλαίσιο της μεθόδου, τα αναμενόμενα λειτουργικά έσοδα του ακινήτου εκτιμώνται για συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα και προεξοφλούνται στην παρούσα αξία με τη χρήση κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο αντανακλά τον κίνδυνο της επένδυσης και τις απαιτήσεις απόδοσης της αγοράς.

Η Αγοραία Αξία (V) προκύπτει από την προεξόφληση των μελλοντικών χρηματοροών σύμφωνα με τη γενική εξίσωση της μεθόδου DCF.

$$V = \sum_{t=0}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

όπου:

CF_t = καθαρές ταμειακές ροές σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο

r = προεξοφλητικό επιτόκιο

Βήματα εφαρμογής της μεθόδου

Αρχικά εκτιμώνται οι καθαρές χρηματοροές από τη μίσθωση του ακινήτου (πριν από την εξυπηρέτηση τυχόν δανειακών υποχρεώσεων) για κάθε έτος της περιόδου ανάλυσης, λαμβάνοντας υπόψη τους όρους μίσθωσης, τα δεδομένα της αγοράς και ρεαλιστικές παραδοχές.

Η διάρκεια της ανάλυσης ορίζεται συνήθως τουλάχιστον σε δέκα (10) έτη.

Στη συνέχεια επιλέγεται το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο, τις συνθήκες της αγοράς και τις απαιτήσεις απόδοσης ενός μέσου επενδυτή για συγκρίσιμα ακίνητα. Οι μελλοντικές καθαρές χρηματοροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία εφαρμόζοντας το επιλεγμένο επιτόκιο.

Η υπολειμματική αξία (αξία εξόδου) στο τέλος της περιόδου ανάλυσης υπολογίζεται μέσω κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος (ERV), κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών, με τη χρήση συντελεστή απόδοσης εξόδου (exit yield). Για τους σκοπούς της εκτίμησης, υποτίθεται ότι το ετήσιο μίσθωμα συνεχίζει να παράγεται σε βάθος χρόνου.

Η μέθοδος DCF επιτρέπει την αναλυτική αποτύπωση των μελλοντικών προσδοκιών της επένδυσης και την εκτίμηση της αξίας βάσει της οικονομικής βιωσιμότητας του ακινήτου, στηριζόμενη σε ρεαλιστικές και τεκμηριωμένες παραδοχές.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου λαμβάνονται, ενδεικτικά, υπόψη οι ακόλουθοι παράγοντες:

- η εμπορικότητα και τα χαρακτηριστικά της περιοχής,
- η ηλικία, η κατάσταση συντήρησης και η ποιότητα κατασκευής του ακινήτου,
- το μέγεθος και η λειτουργικότητα των χώρων,
- η επάρκεια και η ευκολία στάθμευσης,
- συγκριτικά στοιχεία παρόμοιων μισθώσεων ή συναλλαγών,
- οι γενικότερες οικονομικές συνθήκες και η πορεία των βασικών οικονομικών δεικτών.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επαγγελματικών κτηρίων στην Αθήνα, τα οποία ελήφθησαν υπόψη για τους σκοπούς της εκτίμησης. Σημειώνεται ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν πραγματοποιηθείσες συναλλαγές και όχι ζητούμενες τιμές.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επαγγελματικών κτηρίων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Αμαλίας	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους ανωδομής 2.637 τμ και βοηθητικούς χώρους 2.013 τμ, σε καλή κατάσταση συντήρησης, πωλήθηκε προς 21.263.000€. Πηγή: Δανός	3.040	21.263.000 €	6.995 €
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Αμαλίας	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους ανωδομής 3.928 τμ και βοηθητικούς χώρους 402 τμ, σε μέση κατάσταση συντήρησης, πωλήθηκε προς 27.737.000€. Πηγή: Δανός	4.008	27.737.000 €	6.920 €
Αθήνα, Οδός Τιμολέοντος Βάσσου	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους ανωδομής 3.804 τμ, γραφεία στο ημιυπόγειο 643 τμ και βοηθητικούς χώρους στα υπόγεια 1.528 τμ, πλήρως ανακαινισμένο, πιστοποιημένο κατά LEED, πωλήθηκε προς 21.470.000 €. Πηγή: Δανός	4.548	21.470.000 €	4.721 €
Athens, Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Τριώροφο διατηρητέο κτήριο γραφείων με υπόγειο, συνολικής επιφάνειας 1.009,37 τμ, σε οικόπεδο 282,24 τμ αποτελούμενο από υπερυψωμένο υπόγειο 281,20 τμ, ισόγειο: 281,20 τμ, πατάρι: 23 τμ, Α' όροφος: 281,20 τμ, Β' όροφος: 142,77 τμ, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, πωλήθηκε προς 10.000.000 €. Πηγή: Δανός	967	10.000.000 €	10.339 €

<p>Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας</p>	<p>Διατηρητέο κτήριο καταστημάτων και γραφείων με υπόγειο, συνολικής επιφάνειας 524,90 τμ, σε οικόπεδο 155,14 τμ, αποτελούμενο από υπερυψωμένο υπόγειο με φυσικό φωτισμό: 133,72 τμ, ισόγειο: 144,13 τμ, Α' όροφος: 144,13 τμ, Β' όροφος: 102,92 τμ Το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης και πωλήθηκε προς 5.000.000 €. Πηγή: Δανός</p>	<p>503</p>	<p>5.000.000 €</p>	<p>9.935 €</p>
---	---	------------	--------------------	----------------

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά στοιχεία και κατόπιν των απαιτούμενων σταθμίσεων και αναγωγών, καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 6.700 /τμ** για τους χώρους της ανωδομής του κτηρίου.

Για τους χώρους του υπογείου, οι οποίοι αποτελούν χώρους βοηθητικής χρήσης, εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 20%, καταλήγοντας σε τιμή μονάδας πώλησης € 1.340 /τμ. Οι αναλυτικοί πίνακες αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

Για το σενάριο «ως έχει» (as is), η αξία έχει προσαρμοστεί ώστε να αντανakλά την υφιστάμενη ημιτελή κατάσταση του ακινήτου. Ειδικότερα, αφαιρέθηκε το υπολειπόμενο CapEx ύψους € 9.100.000, προσαυξημένο κατά επιπλέον ποσοστό 10%, προκειμένου να αποτυπωθεί η μειωμένη εμπορευσιμότητα και ο αυξημένος εμπορικός κίνδυνος που συνδέονται με ένα ημιτελές ακίνητο.

Με βάση τα παραπάνω, ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων.

Όροφος	GBA (τμ)	Συντελεστής Αναγωγής	Τιμή Μονάδας (/τμ)	Αγοραία Αξία
-1	924,30	20%	1.340 €	1.238.562 €
Ισόγειο	785,60	100%	6.700 €	5.263.520 €
Πατάρι	522,20	100%	6.700 €	3.498.740 €
1	704,38	100%	6.700 €	4.719.346 €
2	704,38	100%	6.700 €	4.719.346 €
3	704,38	100%	6.700 €	4.719.346 €
4	683,38	100%	6.700 €	4.578.646 €
5	704,38	100%	6.700 €	4.719.346 €
6	646,88	100%	6.700 €	4.334.096 €
Δώμα	89,50	100%	6.700 €	599.650 €
Σύνολο:	6.469,38	Αγοραία Αξία (ως αποπερατωμένο):		38.390.000 €
Αφαίρεση υπολειπόμενου CapEx (προσαυξημένο κατά 10%)				-10.010.000 €
Αγοραία Αξία (ως έχει):				28.380.000 €

Επομένως, η Αγοραία Αξία του ακινήτου, βάσει της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, ανέρχεται, **ως έχει σε € 28.380.000 και ως αποπερατωμένο σε € 38.390.000.**

ΜΕΘΟΔΟΣ DCF

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι βασικές παραδοχές του μοντέλου Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF) που εφαρμόστηκε στην παρούσα εκτίμηση.

Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔTK) & Πρόβλεψη Ενοικίων Αγοράς

Η παραδοχή για τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔTK) για την περίοδο 2026 - 2029 βασίζεται στις προβλέψεις του International Monetary Fund (IMF), όπως αυτές δημοσιεύονται στη βάση δεδομένων World Economic Outlook Database (Οκτώβριος 2025).

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι μακροοικονομικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν μέχρι το σημείο εξομάλυνσης της αγοράς, με μακροπρόθεσμο ρυθμό πληθωρισμού (ΔTK) ίσο με 2,00%.

Προβλέψεις ΔTK (IMF - Οκτ. 2025)	2026	2027	2028	2029	Μακρο- πρόθεσμη
ΔTK (%)	2,462%	2,609%	2,132%	2,000%	2,000%

Έξοδα συντήρησης

Για τους σκοπούς της εκτίμησης έχουν ληφθεί υπόψη έξοδα διαχείρισης και συντήρησης ισοδύναμα με ποσοστό 1,0% του αγοραίου μισθώματος.

Κόστη μεταβίβασης

Δεν έχουν ληφθεί υπόψη δαπάνες μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή, πέραν των δαπανών που σχετίζονται με την προώθηση του ακινήτου, οι οποίες εκτιμώνται σε 1,5% της αξίας μεταπώλησης.

Απώλεια μισθωμάτων

Λαμβάνοντας υπόψη την προνομιακή θέση του ακινήτου στην περιοχή του Συντάγματος και την κατάσταση συντήρησης του, μετά την ολοκλήρωση των εργασιών, ως πλήρως ανακαινισμένο ακίνητο γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, υιοθετήθηκε για τους σκοπούς της εκτίμησης επίπεδο σταθεροποιημένης πληρότητας 97,5%. Η παραδοχή αυτή αντανακλά την ισχυρή ζήτηση στην περιοχή και την περιορισμένη προσφορά σύγχρονων χώρων που συμμορφώνονται με κριτήρια ESG. Η ανωτέρω παραδοχή αντιστοιχεί σε περίπου τρεις μήνες κενότητας εντός της υποτιθέμενης δεκαετούς περιόδου μελέτης.

Αναπροσαρμογή μισθώματος Αγοράς

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρείται ότι αναπροσαρμόζεται ετησίως με ΔTK + 1,0%.

Αποδόσεις και προεξοφλητικά επιτόκια

Για τον προσδιορισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη μορφή του υποδείγματος ανάπτυξης Gordon (expanded Gordon growth model), σύμφωνα με τη σχέση:

$$R = k + g - d$$

όπου:

k = συντελεστής κεφαλαιοποίησης (yield)

g = ρυθμός μακροπρόθεσμης αύξησης (growth)

d = συντελεστής απαξίωσης (depreciation)

Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (Yield)	Growth	Depreciation	Discount Rate
6,25%	2,00%	0,00%	8,25%

Για το σενάριο «ως έχει» (as is) υιοθετήθηκε υψηλότερο προεξοφλητικό επιτόκιο ύψους 9,25%, το οποίο αντανάκλα τους πρόσθετους κινδύνους που συνδέονται με την παρούσα κατάσταση του ακινήτου, του χρονοδιαγράμματος κατασκευής και της πιθανότητας υπέρβασης κόστους. Αντιθέτως, για το σενάριο «ως ολοκληρωμένο» (as if completed) υιοθετήθηκε χαμηλότερο προεξοφλητικό επιτόκιο ύψους 8,25%, αντανακλώντας την εξάλειψη του ρίσκου που σχετίζεται με την ανακατασκευή. Όσον αφορά τον χώρο που είναι μισθωμένος και αφορά ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 20 τμ και υπόγειο χώρο επιφάνειας 155 τμ, εφαρμόστηκε exit yield 8,00% και προεξοφλητικό επιτόκιο 10,00%, τα οποία αντανακλούν τα χαρακτηριστικά του εν λόγω χώρου.

Το exit yield αντιπροσωπεύει το ποσοστό κεφαλαιοποίησης με το οποίο ένας τυπικός επενδυτής θα αναμενόταν να διαθέσει το ακίνητο στο τέλος της θεωρητικής περιόδου διακράτησης, βάσει των επικρατούσων συνθηκών της αγοράς και των επενδυτικών προσδοκιών. Για τους σκοπούς της διαμόρφωσης του μοντέλου προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF), υιοθετήθηκε περίοδος μελέτης έντεκα (11) ετών.

Για τον προσδιορισμό του αγοραίου μισθώματος και την εφαρμογή της Μεθόδου DCF ελήφθησαν υπόψη στοιχεία από μισθώματα γραφείων και καταστημάτων στην περιοχή, τα οποία παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν. Διευκρινίζεται ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν πραγματοποιηθείσες μισθώσεις και όχι ζητούμενα μισθώματα.

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων γραφειακών χώρων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη επιφάνεια	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ)
Αθήνα, Σύνταγμα, Οδός Όθωνος	Γραφειακοί χώροι, στον 1ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 344 τμ, εντός διατηρητέου εμπορικού κτήριου με εξαιρετική προβολή και πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 12.050. Πηγή: Δανός	344	12.050	35,0
Αθήνα, Σύνταγμα, Οδός Όθωνος	Γραφειακοί χώροι, στον 5ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 344 τμ, εντός διατηρητέου εμπορικού κτήριου με εξαιρετική προβολή και πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 12.390. Πηγή: Δανός	344	12.390	36,0
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακοί χώροι, στον 3ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 990 τμ, εντός κτηρίου γραφείων με εξαιρετική προβολή και πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 37.620. Πηγή: Δανός	990	37.620	38,0
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακοί χώροι, στον 2ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 990 τμ, εντός κτηρίου γραφείων με εξαιρετική προβολή και πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 36.630. Πηγή: Δανός	990	36.630	37,0
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακοί χώροι, στον 2ο και 3ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 1.103 τμ, εντός κτηρίου με καλή προβολή και καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 34.800. Πηγή: Δανός	1.103	34.800	31,6

Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Αμαλίας	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους άνω του εδάφους 2.637 τμ και βοηθητικούς χώρους 2.013 τμ, σε καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 99.900. Πηγή: Δανός	3.040	99.900	32,9
Αθήνα, Οδός Λάδα	Κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 2.420 τμ, πιστοποιημένο κατά BREEAM, σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 72.000. Πηγή: Δανός	2.420	72.600	30,0
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας.	Κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.900 τμ, με βοηθητικούς χώρους 1.870 τμ, εξαιρετική προβολή, πιστοποιημένο κατά LEED, νέας ανακατασκευής. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 195.000. Πηγή: Δανός	6.404	195.000	30,4

Βάσει των συγκριτικών στοιχείων μισθωμάτων που αναλύθηκαν και των προσαρμογών που εφαρμόστηκαν, υιοθετήθηκε Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα (ERV) ύψους **€ 33,00 /τμ/μήνα** για τους χώρους γραφείων, ενώ για τους ισόγειους εμπορικούς χώρους υιοθετήθηκε ERV ύψους **€ 62,00 /τμ/μήνα**. Για τους υπόγειους χώρους βοηθητικής χρήσης εφαρμόστηκε επίπεδο μισθώματος ίσο με το 25% του υιοθετημένου ERV του ισογείου καταστήματος, που αντιστοιχεί σε ERV € 15,50/τμ/μήνα. Για το επίπεδο του παταριού υιοθετήθηκε ERV ίσο με το 40% του ERV του ισογείου καταστήματος, ήτοι € 24,80/τμ/μήνα, λαμβάνοντας υπόψη τον υποστηρικτικό εμπορικό χαρακτήρα του και τη μειωμένη προβολή του σε σχέση με το ισόγειο. Οι αναλυτικοί πίνακες αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης. Το συνολικό αγοραίο μίσθωμα του ακινήτου μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακατασκευής εκτιμάται σε **€ 201.100 μηνιαίως**, όπως συνοψίζεται στον ακόλουθο πίνακα.

Floor	GBA / GLA (τμ)	Συντελεστής Αναγωγής	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (τμ)	Αγοραίο Μίσθωμα
-1	462,40	25%	15,5 €	7.167 €
Ισόγειο	713,00	100%	62,0 €	44.206 €
Πατάρι	400,30	40%	24,8 €	9.927 €
1	704,38	100%	33,0 €	23.245 €
2	704,38	100%	33,0 €	23.245 €
3	704,38	100%	33,0 €	23.245 €
4	683,38	100%	33,0 €	22.552 €
5	704,38	100%	33,0 €	23.245 €
6	646,88	100%	33,0 €	21.347 €
Δώμα	89,50	100%	33,0 €	2.954 €
Σύνολο:	5.812,98		Αγοραίο Μίσθωμα:	201.100 €

Σύμφωνα με τα παραπάνω τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) που περιλαμβάνεται στο Παράρτημα, η Αγοραία Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου DCF ανέρχεται σε **€ 26.140.000 ως έχει** και σε **€ 40.040.000 ως αποπερατωμένο**. Η αποτίμηση ως αποπερατωμένο προϋποθέτει ότι η ανακατασκευή έχει ολοκληρωθεί πλήρως κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Κατά συνέπεια, δεν λαμβάνεται υπόψη υπολειπόμενο CapEx και περίοδος κατασκευής, και θεωρούμε ότι η μίσθωση εκκινεί άμεσα.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ – ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο μεθόδων, εφαρμόζοντας συντελεστή βαρύτητας 80% στη Μέθοδο Εισοδήματος (DCF) και 20% στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων, καθώς κρίνουμε ότι η Μέθοδος Εισοδήματος αποτυπώνει ορθότερα την αξία του ακινήτου, δεδομένου του επενδυτικού του χαρακτήρα. Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτουν οι ακόλουθες αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	28.380.000 €	20%	5.676.000 €
DCF	26.140.000 €	80%	20.912.000 €
Σύνολο:			26.588.000 €
Συνολική Αγοραία Αξία (ως έχει):			26.590.000 €

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	38.390.000 €	20%	7.678.000 €
DCF	40.040.000 €	80%	32.032.000 €
Σύνολο:			39.710.000 €
Συνολική Αγοραία Αξία (ως αποπερατωμένο):			39.710.000 €

Με βάση τα παραπάνω η Αγοραία Αξία του ακινήτου **ως έχει**, σύμφωνα με τα πρότυπα του RICS, εκτιμάται σε **€ 26.590.000** (Είκοσι Έξι Εκατομμύρια Πεντακόσιες Ενεήντα Χιλιάδες Ευρώ).

Η Αγοραία Αξία του ακινήτου ως αποπερατωμένο, σύμφωνα με τα πρότυπα του RICS, εκτιμάται σε **€ 39.710.000** (Τριάντα Εννέα Εκατομμύρια Επτακόσιες Δέκα Χιλιάδες Ευρώ).

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

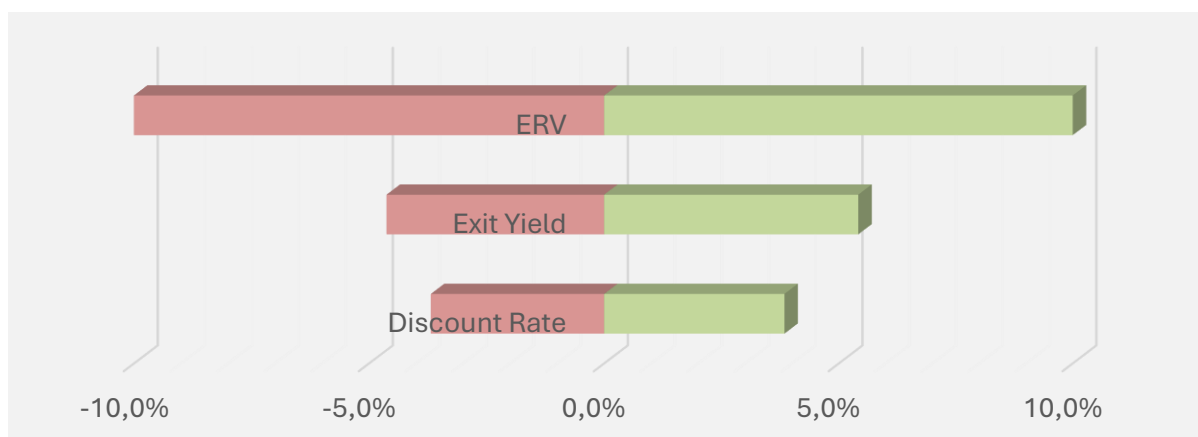
Η ανάλυση ευαισθησίας γίνεται για την μέθοδο DCF, και εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μεταβολή της **Αγοραίας Αξίας του ακινήτου ως έχει** για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και της απόδοσης εξόδου (exit yield).

Αγοραία Αξία	Discount Rate	Exit Yield				
		5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%
Αγοραία Αξία	8,75%	29.120.000	28.330.000	27.610.000	26.950.000	26.330.000
	9,00%	28.560.000	27.800.000	27.090.000	26.440.000	25.840.000
	9,25%	28.030.000	27.280.000	26.590.000	25.960.000	25.360.000
	9,50%	27.500.000	26.760.000	26.090.000	25.470.000	24.900.000
	9,75%	26.980.000	26.270.000	25.610.000	25.000.000	24.440.000

Στον πίνακα στη συνέχεια παρουσιάζεται η μεταβολή της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του μισθώματος της αγοράς (ERV).

Αγοραία Αξία	Discount Rate	ERV				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Αγοραία Αξία	8,75%	24.790.000	26.200.000	27.610.000	29.030.000	30.440.000
	9,00%	24.320.000	25.710.000	27.090.000	28.480.000	29.870.000
	9,25%	23.870.000	25.230.000	26.590.000	27.950.000	29.310.000
	9,50%	23.430.000	24.760.000	26.090.000	27.430.000	28.760.000
	9,75%	23.000.000	24.300.000	25.610.000	26.920.000	28.230.000

Τα βασικά σενάρια από τις μεταβολές συγκεντρώνονται στο παρακάτω διάγραμμα.



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές του αγοραίου μισθώματος (ERV) επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αξία του ακινήτου σε σχέση με την μεταβλητή του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και της απόδοσης εξόδου (exit yield).

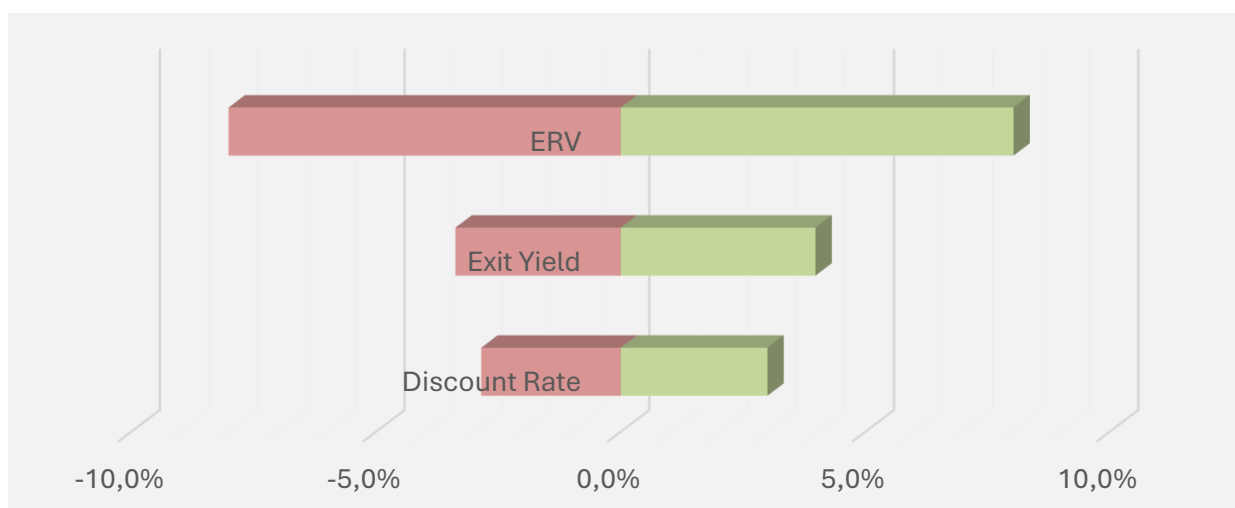
Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μεταβολή της **Αγοραίας Αξίας του ακινήτου ως αποπερατωμένο** για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και της απόδοσης εξόδου (exit yield).

Αγοραία Αξία	Discount Rate	Exit Yield				
		5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%
	7,75%	42.550.000	41.690.000	40.900.000	40.170.000	39.490.000
	8,00%	41.910.000	41.070.000	40.300.000	39.590.000	38.930.000
	8,25%	41.290.000	40.470.000	39.710.000	39.010.000	38.370.000
	8,50%	40.680.000	39.880.000	39.140.000	38.460.000	37.830.000
	8,75%	40.090.000	39.300.000	38.580.000	37.920.000	37.300.000

Στον πίνακα στη συνέχεια παρουσιάζεται η μεταβολή της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του μισθώματος της αγοράς (ERV).

Αγοραία Αξία	Discount Rate	ERV				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
	7,75%	37.600.000	39.250.000	40.900.000	42.550.000	44.210.000
	8,00%	37.050.000	38.680.000	40.300.000	41.930.000	43.540.000
	8,25%	36.530.000	38.120.000	39.710.000	41.310.000	42.900.000
	8,50%	36.010.000	37.570.000	39.140.000	40.700.000	42.270.000
	8,75%	35.510.000	37.050.000	38.580.000	40.120.000	41.650.000

Τα βασικά σενάρια από τις μεταβολές συγκεντρώνονται στο παρακάτω διάγραμμα.



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές του αγοραίου μισθώματος (ERV) επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αξία του ακινήτου σε σχέση με την μεταβλητή του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και της απόδοσης εξόδου (exit yield).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Οι γεωπολιτικές εντάσεις στην Ανατολική Ευρώπη και στη Μέση Ανατολή έχουν αυξήσει τη μεταβλητότητα στις διεθνείς αγορές, επηρεάζοντας ιδιαίτερα τον τομέα της ενέργειας και ενισχύοντας τις πληθωριστικές πιέσεις. Η παρατεταμένη αβεβαιότητα, σε συνδυασμό με τον κίνδυνο επέκτασης των συγκρούσεων, δημιουργεί δυσμενείς προοπτικές για την παγκόσμια οικονομία και επιβαρύνει το επενδυτικό κλίμα. Σε μακροοικονομικό επίπεδο, η αβεβαιότητα αυτή ενδέχεται να περιορίσει την κατανάλωση και τις επενδύσεις, αυξάνοντας τον κίνδυνο επιβράδυνσης ή ύφεσης, ιδίως στην Ευρώπη.

Παρά το αυξημένο ρίσκο, η ελληνική αγορά ακινήτων εξακολουθεί να καταγράφει επαρκή όγκο συναλλαγών και διαθέτει ικανοποιητική βάση συγκριτικών στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να στηριχθεί η εκτίμηση. Επομένως, και προς αποφυγή οποιασδήποτε αμφιβολίας, η παρούσα εκτίμηση δεν παρέχεται στη βάση ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 και VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το σχόλιο αυτό παρατίθεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και πληροφόρησης σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς κατά τον χρόνο εκτίμησης. Υπό το πρίσμα της μεταβλητότητας, τονίζεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και επισημαίνεται ότι η αξία ενδέχεται να χρήζει συχνότερης επικαιροποίησης.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

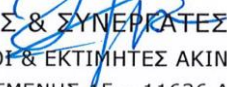
Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου αυτό να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση.

Η εκτιμώμενη αξία και το αγοραίο μίσθωμα αντικατοπτρίζουν συνθήκες κανονικής αγοράς και δεν λαμβάνουν υπόψη τυχόν υψηλότερες προσφορές που θα μπορούσαν να προκύψουν από ειδικό ενδιαφέρον συγκεκριμένου επενδυτή ή χρήστη.

Με εκτίμηση,


Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**,

an alliance member of BNP Paribas Real Estate



Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267

Θοδωρής Λύβης, MRICS, REV
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών &
Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας



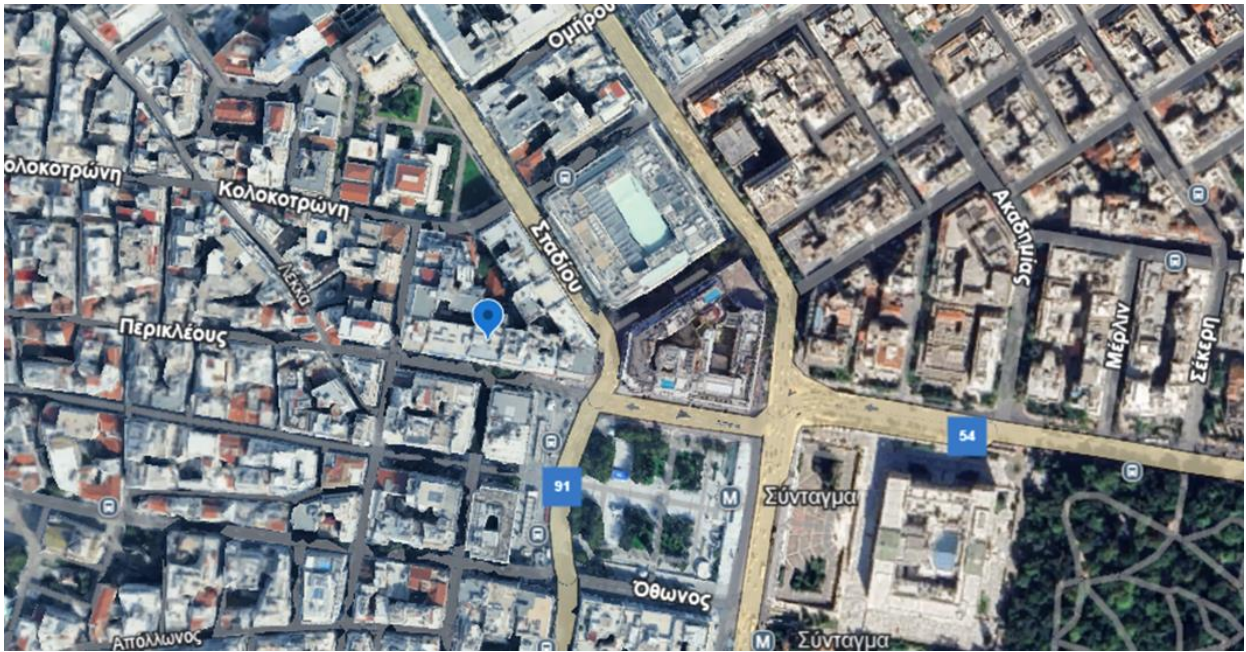
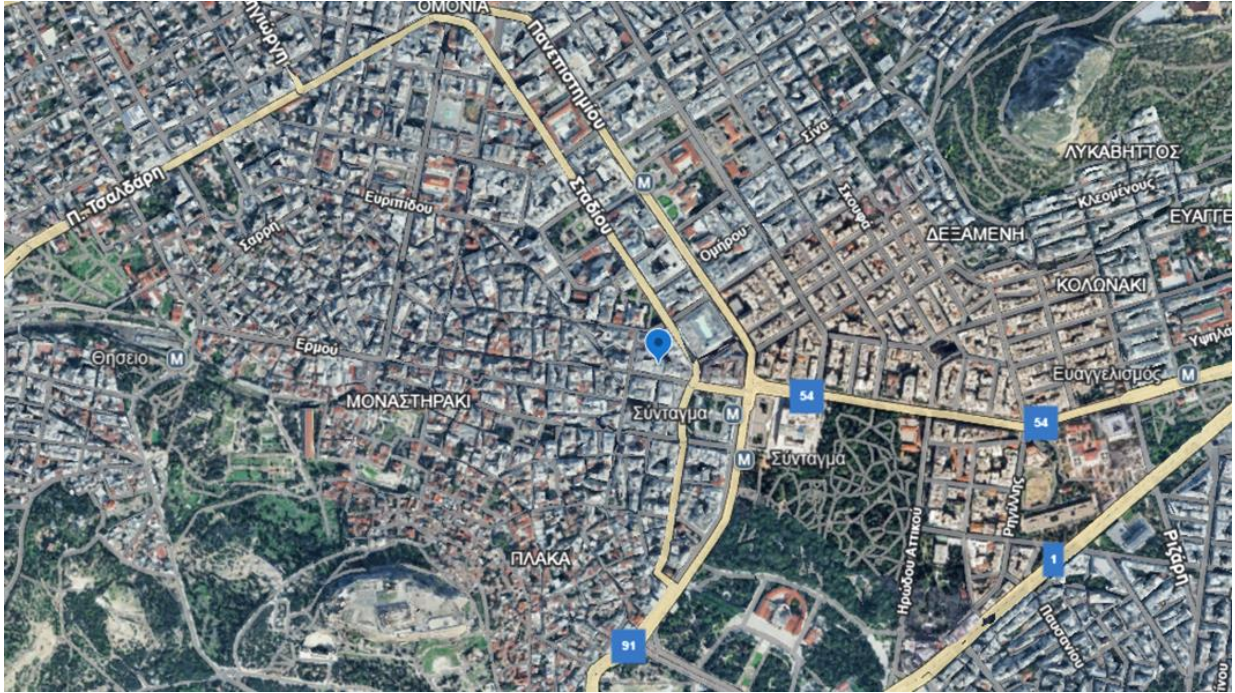
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS
Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

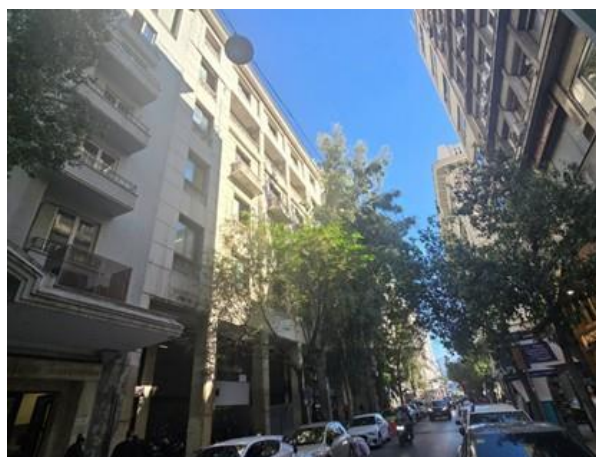
Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ



Συντεταγμένες (σε τυχαίο σημείο του ακινήτου): 37.976547, 23.733453.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ







ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων
& Υπολογισμοί DCF

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επαγγελματικών κτηρίων													
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση		Προδιαγραφές	Κατάσταση συντήρησης	Αξίες		
							Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Αμαλίας	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους ανωδομής 2.637 τμ και βοηθητικούς χώρους 2.013 τμ, σε καλή κατάσταση συντήρησης. Πωλήθηκε έναντι 21.263.000 €. Πηγή: Δανός	3.040	21.263.000 €	6.995 €	-7%	0%	-15%	0%	20%	0%	6.655 €	30,0%	1.997 €
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Αμαλίας	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους άνω του εδάφους 3.928 τμ και βοηθητικούς χώρους 402 τμ, σε μέση κατάσταση συντήρησης. Πωλήθηκε έναντι 27.737.000 €. Πηγή: Δανός	4.008	27.737.000 €	6.920 €	-4%	0%	-15%	0%	20%	0%	6.754 €	30,0%	2.026 €
Αθήνα, Οδός Τιμολόοντος Βάσσου	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους άνω του εδάφους 3.804 τμ, γραφεία στο ημιυπόγειο 643 τμ και βοηθητικούς χώρους στα υπόγεια 1.528 τμ Πλήρως ανακαινισμένο, πιστοποιημένο κατά LEED. Πωλήθηκε έναντι 21.470.000 €. Πηγή: Δανός	4.548	21.470.000 €	4.721 €	-3%	0%	20%	0%	0%	0%	5.498 €	20,0%	1.100 €
Athens, Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Τριώροφο διατηρητέο Κτήριο γραφείων με υπόγειο, συνολικής επιφάνειας 1.009,37 τμ, σε οικόπεδο 282,24 τμ Αποτελείται από υπερυψωμένο υπόγειο με φυσικό φωτισμό: 281,20 τμ, ισόγειο: 281,20 τμ, πατάρι: 23 τμ, Α' όροφος: 281,20 τμ, Β' όροφος: 142,77 τμ Το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης και πωλήθηκε έναντι 10.000.000 €. Πηγή: Δανός	967	10.000.000 €	10.339 €	-12%	0%	-10%	0%	0%	0%	8.197 €	10,0%	820 €
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Διατηρητέο Κτήριο καταστήματος και γραφείων με υπόγειο, συνολικής επιφάνειας 524,90 τμ, σε οικόπεδο 155,14 τμ Αποτελείται από υπερυψωμένο υπόγειο με φυσικό φωτισμό: 133,72 τμ, ισόγειο: 144,13 τμ, Α' όροφος: 144,13 τμ, Β' όροφος: 102,92 τμ Το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης και πωλήθηκε έναντι 5.000.000 €. Πηγή: Δανός	503	5.000.000 €	9.935 €	-13%	0%	-10%	0%	0%	0%	7.773 €	10,0%	777 €
Σύνολο:											100%	6.720 €	
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ:											6.700 €		

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων γραφειακών χώρων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση		Προδιαγραφές	Κατάσταση συντήρησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη επιφάνεια	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικότητα			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Αθήνα, Σύνταγμα, Οδός Όθωνος	Γραφειακοί Χώροι, στον 1ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 344 τμ, εντός διατηρητέου εμπορικού κτηρίου με εξαιρετική προβολή και πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 12.050. Πηγή: Δανός	344	12.050	35,0	-4%	0%	-10%	0%	-5%	10%	31,7 €	12,5%	4,0 €
Αθήνα, Σύνταγμα, Οδός Όθωνος	Γραφειακοί Χώροι, στον 5ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 344 τμ, εντός διατηρητέου εμπορικού κτηρίου με εξαιρετική προβολή και πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 12.390. Πηγή: Δανός	344	12.390	36,0	-4%	0%	-10%	0%	-5%	10%	32,5 €	12,5%	4,1 €
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακοί Χώροι, στον 3ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 990 τμ, εντός κτηρίου γραφείων με εξαιρετική προβολή και πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 37.620. Πηγή: Δανός	990	37.620	38,0	-3%	0%	-10%	0%	-5%	10%	34,6 €	12,5%	4,3 €
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακοί Χώροι, στον 2ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 990 τμ, εντός κτηρίου γραφείων με εξαιρετική προβολή και πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 36.630. Πηγή: Δανός	990	36.630	37,0	-3%	0%	-10%	0%	-5%	10%	33,7 €	12,5%	4,2 €
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακοί Χώροι, στον 2ο και 3ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 1.103 τμ, εντός εμπορικού κτηρίου με καλή προβολή και καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 34.800. Πηγή: Δανός	1.103	34.800	31,6	-3%	0%	-5%	0%	-5%	15%	31,7 €	10,0%	3,2 €
Αθήνα, Σύνταγμα, Λεωφ. Αμαλίας	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους ανωδομής 2.637 τμ και βοηθητικούς χώρους 2.013 τμ, σε καλή κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 99.900. Πηγή: Δανός	3.040	99.900	32,9	-1%	0%	-15%	0%	0%	15%	31,7 €	15,0%	4,8 €
Αθήνα, Οδός Λάδα	Κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 2.420 τμ, πιστοποιημένο κατά BREEAM, σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 72.000. Πηγή: Δανός	2.420	72.600	30,0	-2%	0%	20%	0%	0%	0%	35,3 €	10,0%	3,5 €
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.900 τμ, με βοηθητικούς χώρους 1.870 τμ, εξαιρετική προβολή, πιστοποιημένο κατά LEED, νέας ανακατασκευής. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 195.000. Πηγή: Δανός	6.404	195.000	30,4	2%	0%	10%	0%	0%	0%	34,2 €	15,0%	5,1 €
Σύνολο:											100%	33,15 €	
Στρογγυλοποιημένο Αγοραίο Μίσθωμα (τμ/μήνα):											33,00 €		

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων καταστημάτων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση		Προδιαγραφές	Κατάσταση συντήρησης	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη επιφάνεια	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικότητα			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Αθήνα, Οδός Ερμού & Οδός Αγίας Ειρήνης	Κατάστημα λιανικής με ισόγειο 385,78 τμ και υπόγειο 269,38 τμ, σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 35.000. Τρέχον μίσθωμα. Πηγή: Δανός	453	35.000	77,2	-4%	0%	-10%	0%	0%	0%	66,5 €	15,0%	10,0 €
Αθήνα, Οδός Ερμού	Κατάστημα λιανικής στο ισόγειο 200 τμ, με υπόγειο βοηθητικής χρήσης 156 τμ και πατάρι 207 τμ, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης και με καλή προβολή. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 30.000. Τρέχον μίσθωμα. Πηγή: Δανός	322	30.000	93,2	-5%	0%	-10%	0%	0%	0%	79,4 €	15,0%	11,9 €
Αθήνα, Λεωφ. Σταδίου & Οδός Κοραή	Κατάστημα λιανικής με ισόγειο 508 τμ, πατάρι 337,94 τμ, υπόγειο 360 τμ και όροφο λιανικής 677 τμ, μισθωμένος με μηνιαίο μίσθωμα € 49.000.	1.038	49.000	47,2	0%	5%	5%	0%	0%	0%	52,3 €	40,0%	20,9 €
Αθήνα, Οδός Μητροπόλεως	Κατάστημα λιανικής με ισόγειο 170 τμ και υπόγειο 60 τμ, μισθωμένος με μηνιαίο μίσθωμα € 13.750. Τρέχον μίσθωμα. Πηγή: Δανός	185	13.750	74,3	-6%	0%	0%	0%	0%	0%	69,5 €	15,0%	10,4 €
Αθήνα, Οδός Όθωνος	Κατάστημα λιανικής με ισόγειο 170 τμ, 1ο όροφο 360 τμ και υπόγειο 170 τμ, μισθωμένος με μηνιαίο μίσθωμα € 22.000. Τρέχον μίσθωμα. Πηγή: Δανός	357	22.000	61,7	-5%	0%	-5%	0%	0%	0%	55,7 €	15,0%	8,3 €
Σύνολο:											100%	61,6 €	
Στρογγυλοποιημένο Αγοραίο Μίσθωμα (τμ/μήνα):											62,0 €		

Μισθωτής	κενό	NBG
Μίσθωμα (/μήνα)		2.800 €
Ημερομηνία Αναπροσαρμογής Μισθώματος		1/1/2026
Ημερομηνία Λήξης Μίσθωσης		31/12/2036
Αναπροσαρμογή Μίσθωσης		0,75 CPI
Πληρότητα		100%
Εξοδα	1,00%	1,00%
Exit Yield	6,25%	8,00%
Discount Rate	9,25%	10,00%
Property Description		
Υπόγειο Κατάστημα	307,40	155,00
Ισόγειο Κατάστημα	693,00	20,00
Πατάρι	400,30	
Γραφεία	4.237,28	
Market Rent		
Υπόγειο Κατάστημα	15,50	15,50
Ισόγειο Κατάστημα	62,00	62,00
Πατάρι	24,80	
Χώροι Γραφείων	33,00	
Μίσθωμα Αγοράς	197.488 €	3.643 €
Ημερομηνία Παράδοσης	1/7/2027	
Πληρότητα	97,5%	95,0%
CapEx (Συνολικό)	9.100.000 €	
CapEx (/τμ GBA ανωδομής)	1.641 €	
Αναπροσαρμογή Μισθώματος Αγοράς	ΔTK + 1.0%	ΔTK

Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία Εκτίμησης	31/12/2025
Χρόνια Μελέτης	11
Συνολική αξία DCF	26.140.000 €

Έναρξη Περιόδου:	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/2031	1/1/2032	1/1/2033	1/1/2034	1/1/2035	1/1/2036
Λήξη Περιόδου:	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036
Έτη:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
ΔTK:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	2,462%	2,609%	2,132%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
ΔTK + 1%	3,462%	3,609%	3,132%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%
Μηνιαίο Μίσθωμα Αγοράς	192.551 €	199.500 €	205.749 €	211.921 €	218.279 €	224.827 €	231.572 €	238.519 €	245.675 €	253.045 €	260.636 €
Ετήσιο Μίσθωμα:		1.197.002 €	2.468.984 €	2.543.054 €	2.619.345 €	2.697.926 €	2.778.864 €	2.862.230 €	2.948.096 €	3.036.539 €	3.127.635 €
Έξοδα:	0 €	-11.970 €	-24.690 €	-25.431 €	-26.193 €	-26.979 €	-27.789 €	-28.622 €	-29.481 €	-30.365 €	
Αξία μεταπώλησης (exit value):											50.042.167 €
Κατανομή CapEx:	60%	40%									
CapEx:	-5.460.000 €	-3.640.000 €									
Έσοδα:	0 €	1.197.002 €	2.468.984 €	2.543.054 €	2.619.345 €	2.697.926 €	2.778.864 €	2.862.230 €	2.948.096 €	53.078.707 €	
Έξοδα:	-5.460.000 €	-3.651.970 €	-24.690 €	-25.431 €	-26.193 €	-26.979 €	-27.789 €	-28.622 €	-29.481 €	-30.365 €	
Χρηματοροές:	-5.460.000 €	-2.454.968 €	2.444.294 €	2.517.623 €	2.593.152 €	2.670.947 €	2.751.075 €	2.833.607 €	2.918.615 €	53.048.341 €	
Αξία:	25.918.575 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	25.919.000 €										

Έναρξη Περιόδου:	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/2031	1/1/2032	1/1/2033	1/1/2034	1/1/2035	1/1/2036	1/1/2037
Λήξη Περιόδου:	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037
Έτη:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
ΔTK:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	2,462%	2,609%	2,132%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
ΔTK x 0,75	1,847%	1,957%	1,599%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%
Μηνιαίο Μίσθωμα Μίσθωσης:	2.852 €	2.908 €	2.954 €	2.998 €	3.043 €	3.089 €	3.135 €	3.182 €	3.230 €	3.278 €	3.328 €	3.378 €
Μηνιαίο Μίσθωμα Αγοράς:	3.460 €	3.551 €	3.626 €	3.699 €	3.773 €	3.848 €	3.925 €	4.004 €	4.084 €	4.166 €	4.249 €	4.334 €
Ετήσιο Μίσθωμα:	34.220 €	34.890 €	35.448 €	35.980 €	36.519 €	37.067 €	37.623 €	38.187 €	38.760 €	39.342 €	39.932 €	52.006 €
Έξοδα ακινήτου:	-342 €	-349 €	-354 €	-360 €	-365 €	-371 €	-376 €	-382 €	-388 €	-393 €	-399 €	
Αξία μεταπώλησης (exit value):												650.075 €
Έσοδα:	34.220 €	34.890 €	35.448 €	35.980 €	36.519 €	37.067 €	37.623 €	38.187 €	38.760 €	39.342 €		690.007 €
Έξοδα:	-342 €	-349 €	-354 €	-360 €	-365 €	-371 €	-376 €	-382 €	-388 €	-393 €		-399 €
Χρηματοροές:	33.878 €	34.541 €	35.093 €	35.620 €	36.154 €	36.696 €	37.247 €	37.806 €	38.373 €	38.948 €		689.607 €
Αξία:	221.243 €											
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	221.000 €											

Μισθωτής	κενό	NBG
Μίσθωμα (/μήνα)		2.800 €
Ημερομηνία Αναπροσαρμογής Μισθώματος		1/1/2026
Ημερομηνία Λήξης Μίσθωσης		31/12/2036
Αναπροσαρμογή Μίσθωσης		0,75 CPI
Πληρότητα		100%
έξοδα	1,00%	1,00%
Exit Yield	6,25%	8,00%
Discount Rate	8,25%	10,00%
Μίσθιο ανά μισθωτή		
Υπόγειο Κατάστημα	307,40	155,00
Ισόγειο Κατάστημα	693,00	20,00
Πατάρι	400,30	
Γραφεία	4.237,28	
Αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή (€/τμ/μήνα)		
Υπόγειο Κατάστημα	15,50	15,50
Ισόγειο Κατάστημα	62,00	62,00
Πατάρι	24,80	
Χώροι Γραφείων	33,00	
Μίσθωμα Αγοράς	197.488 €	3.643 €
Ημερομηνία Παράδοσης	1/7/2027	
Πληρότητα	97,5%	95,0%
Αναπροσαρμογή Μισθώματος Αγοράς	ΔTK + 1.0%	ΔTK
Βασικές παραδοχές μοντέλου		
Ημερομηνία Εκτίμησης	31/12/2025	
Χρόνια Μελέτης	11	
Συνολική αξία DCF		40.040.000 €

Έναρξη Περιόδου:	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/2031	1/1/2032	1/1/2033	1/1/2034	1/1/2035	1/1/2036
Λήξη Περιόδου:	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036
Έτη:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
ΔTK:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	2,462%	2,609%	2,132%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
ΔTK + 1%	3,462%	3,609%	3,132%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%
Μηνιαίο Μίσθωμα Αγοράς	192.551 €	199.500 €	205.749 €	211.921 €	218.279 €	224.827 €	231.572 €	238.519 €	245.675 €	253.045 €	260.636 €
Ετήσιο Μίσθωμα:	2.310.614 €	2.394.004 €	2.468.984 €	2.543.054 €	2.619.345 €	2.697.926 €	2.778.864 €	2.862.230 €	2.948.096 €	3.036.539 €	3.127.635 €
Έξοδα ακινήτου:	-23.106 €	-23.940 €	-24.690 €	-25.431 €	-26.193 €	-26.979 €	-27.789 €	-28.622 €	-29.481 €	-30.365 €	
Αξία μεταπώλησης (exit value):											50.042.167 €
Έσοδα:	2.310.614 €	2.394.004 €	2.468.984 €	2.543.054 €	2.619.345 €	2.697.926 €	2.778.864 €	2.862.230 €	2.948.096 €		53.078.707 €
Έξοδα:	-23.106 €	-23.940 €	-24.690 €	-25.431 €	-26.193 €	-26.979 €	-27.789 €	-28.622 €	-29.481 €		-30.365 €
Χρηματοροές:	2.287.508 €	2.370.064 €	2.444.294 €	2.517.623 €	2.593.152 €	2.670.947 €	2.751.075 €	2.833.607 €	2.918.615 €		53.048.341 €
Αξία:	39.823.021 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	39.823.000 €										

Έναρξη Περιόδου:	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/2031	1/1/2032	1/1/2033	1/1/2034	1/1/2035	1/1/2036	1/1/2037
Λήξη Περιόδου:	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037
Έτη:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
ΔTK:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	2,462%	2,609%	2,132%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
ΔTK x 0,75	1,847%	1,957%	1,599%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%
Μηνιαίο Μίσθωμα Μίσθωσης:	2.852 €	2.908 €	2.954 €	2.998 €	3.043 €	3.089 €	3.135 €	3.182 €	3.230 €	3.278 €	3.328 €	3.378 €
Μηνιαίο Μίσθωμα Αγοράς:	3.460 €	3.551 €	3.626 €	3.699 €	3.773 €	3.848 €	3.925 €	4.004 €	4.084 €	4.166 €	4.249 €	4.334 €
Ετήσιο Μίσθωμα:	34.220 €	34.890 €	35.448 €	35.980 €	36.519 €	37.067 €	37.623 €	38.187 €	38.760 €	39.342 €	39.932 €	52.006 €
Έξοδα ακινήτου:	-342 €	-349 €	-354 €	-360 €	-365 €	-371 €	-376 €	-382 €	-388 €	-393 €	-399 €	
Αξία μεταπώλησης (exit value):												650.075 €
CapEx Distribution:												
CapEx:												
Έσοδα:	34.220 €	34.890 €	35.448 €	35.980 €	36.519 €	37.067 €	37.623 €	38.187 €	38.760 €	39.342 €	690.007 €	
Έξοδα:	-342 €	-349 €	-354 €	-360 €	-365 €	-371 €	-376 €	-382 €	-388 €	-393 €	-399 €	
Χρηματοροές:	33.878 €	34.541 €	35.093 €	35.620 €	36.154 €	36.696 €	37.247 €	37.806 €	38.373 €	38.948 €	689.607 €	
Αξία:	221.243 €											
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	221.000 €											

Έκθεση εκτίμησης

Επαγγελματικό κτίριο

Οδός Αθηνάς 58, Αθήνα

Ημερομηνία Εκτίμησης: 1 Απριλίου 2026

Ημερομηνία Έκθεσης: 27 Απριλίου 2026

TRASTOR ΑΕΕΑΠ

Υπόψη: Κου Γιώργου Φιλόπουλου

Δήλωση περιορισμού ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «Έκθεση») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ («ΑΞΙΕΣ») αποκλειστικά για την Trastor ΑΕΕΑΠ (ο «Πελάτης») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 7 Νοεμβρίου 2025 και της με ημερομηνία 27 Απριλίου 2026 ηλεκτρονικής αλληλογραφίας (η «Σύμβαση Ανάθεσης»). Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον «Πελάτη» και στους λοιπούς αποδέκτες που αναφέρονται στη σχετική σελίδα της Έκθεσης.

Ο «Πελάτης» και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της «ΑΞΙΕΣ». Η «ΑΞΙΕΣ» παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον «Πελάτη» και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την «ΑΞΙΕΣ» γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του «Πελάτη», τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η «ΑΞΙΕΣ» σε οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο «Πελάτης» της (ή ένας από τους Πελάτες της) σύμφωνα με τη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- i) το 10% της αξίας του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή
- ii) το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση.

Η «ΑΞΙΕΣ» ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή υποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την «ΑΞΙΕΣ» από οποιαδήποτε ευθύνη έχει για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

Δεδομένων των ανωτέρω κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του «Πελάτη» ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημία (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο.

Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το Δικηγόρο σας.

Περιεχόμενα

Μέρος I: Συνοπτική έκθεση.....	4
Μέρος II : Έκθεση Εκτίμησης	10
Μέρος III: Το Ακίνητο	20
Μέρος IV: Σύμβαση Ανάθεσης	56

Μέρος Ι: Σύνοψη έκθεσης

Ενδεικτικές φωτογραφίες

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Το ακίνητο και η περιοχή του

- Διεύθυνση: Οδός Αθηνάς 58, Αθήνα
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Καθιερωμένη γραφειακή αγορά και αγορά λιανεμπορίου του κέντρου της Αθήνας, σε μικρή απόσταση από την πλατεία Ομονοίας.
- Σύντομη περιγραφή ακινήτου: Αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης, το οποίο αποτελείται από ισόγειο, εννέα υπερ του ισογείου ορόφους και υπόγειο, με συνολική επιφάνεια 3.722,96 τμ, εκ των οποίων 2.942,82 τμ αφορούν χώρους γραφείων. Το κτίριο έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αρ. 1296/1976 οικοδομικής άδειας, επί οικοπέδου εμβαδού 504,68 τμ.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της εκτίμησης. Βάσει του υπ' αριθμόν 39653/23-09-1915 τίτλου αγοραπωλησίας ακινήτων του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Οικονομόπουλου, το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Εθνική ΑΕΕΓΑ» και στην παρούσα φάση είναι πλήρως μισθωμένο.

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Με βάση τα προσκομισθέντα έγγραφα το ακίνητο είναι πλήρως στην ΕΥΔΑΠ με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης 7,50 έτη.

Τα πλήρη στοιχεία της μίσθωσης παρουσιάζονται στη σχετική ενότητα της έκθεσης.

Δυνατά σημεία, αδυναμίες, ευκαιρίες και απειλές

Δυνατά σημεία	Αδυναμίες
<ul style="list-style-type: none">– Το ακίνητο βρίσκεται σε εδραιωμένη αγορά γραφείων– Το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τη πλατεία Ομονοίας, με προβολή επί της οδού Αθηνάς– Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο– Πλήρως μισθωμένο ακίνητο– Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο σε φερέγγυο μισθωτή, με μεγάλη υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης– Εύκολη πρόσβαση με ιδιωτικά και δημόσια μέσα μεταφοράς– Περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ανταγωνιστικά με το υπό μελέτη ακίνητο	<ul style="list-style-type: none">– Μέτρια κατάσταση συντήρησης– Η οδός Αθηνάς και ειδικότερα τα οικοδομικά τετράγωνα σε εγγύτητα με την πλατεία Ομονοίας αποτελούν τμήμα του ευρύτερου εμπορικού ιστού του κέντρου της Αθήνας, δεν συγκαταλέγονται ωστόσο διαχρονικά στα πλέον προνομιακά τμήματα για γραφειακές ή/και εμπορικές χρήσεις– Έλλειψη παροχών όπως θέσεις στάθμευσης
Ευκαιρίες	Απειλές
<ul style="list-style-type: none">– Η εμπορικότητα της οδού Αθηνάς έχει ενισχυθεί σημαντικά τα τελευταία έτη, λόγω τόσο της αστικής ανάπτυξης της περιοχής όσο και της λειτουργίας πολλών νέων ξενοδοχειακών μονάδων.– Η άνοδος της απασχόλησης, η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού και των επιτοκίων και η βελτίωση της εμπιστοσύνης των καταναλωτών είχαν ως αποτέλεσμα την περαιτέρω βελτίωση της ελληνικής οικονομίας σε διάφορους τομείς, όπως η αγορά ακινήτων.	<ul style="list-style-type: none">– Οι αυξημένες γεωπολιτικές εντάσεις και οι περιορισμοί στο διεθνές εμπόριο σε συνέχεια της ανακοίνωσης των δασμολογικών μέτρων από την Κυβέρνηση των ΗΠΑ ενισχύουν το κλίμα αβεβαιότητας στις παγκόσμιες αγορές– Η ανάγκη αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος με βάση τα πρότυπα ESG, αναμένεται μεσο-μακροπρόθεσμα να επηρεάσει τους ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών, προκειμένου να διατηρήσουν την γένει

- Το μακροοικονομικό περιβάλλον συνεχίζει να βελτιώνεται, με μείωση της ανεργίας, συνεχή αύξηση του ΑΕΠ, χαμηλότερο πληθωρισμό και βελτιωμένη καταναλωτική εμπιστοσύνη. Οι παραπάνω εξελίξεις έχουν οδηγήσει σε σημαντική ανάκαμψη πολλών οικονομικών κλάδων, συμπεριλαμβανομένου του κλάδου των ακινήτων.
 - Η τάση της ενεργειακής αναβάθμισης στην αγορά γραφείων, ενισχύεται συνεχώς τα τελευταία χρόνια και αναμένεται να αποτελέσει τον κύριο άξονα επένδυσης τα επόμενα έτη.
- ανταγωνιστικότητά τους σε μισθωτικές και αγοραίες τιμές

Μεθοδολογία εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Σκοπός εκτίμησης και κρίσιμη ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 1^η Απριλίου 2026 για σκοπούς αγοραπωλησίας.

Σταθμισμένη Εύλογη Αξία την 1^η Απριλίου 2026 (κατόπιν στρογγυλοποίησης)

€ 5.910.000 (ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΕΣ ΔΕΚΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Τονίζεται ότι προαναφερθείσα «Εύλογη Αξία» ουσιαστικά προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και τείνει να εξισωθεί με την «Αγοραία Αξία»

Δεδομένα εκτίμησης και εκτιμητικές παραδοχές

Εκτιμητικές παραδοχές

Συνολική επιφάνεια	3.722,96 τμ	Αριθμός μισθωτών	1 μισθωτής
Κύρια χρήση (γραφείο)	2.756,98 τμ	Υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης	7,50 έτη
Κύρια χρήση (κατάστημα)	354,84 τμ	Ποσοστό κενών χώρων % (σε όρους αγοραίου μισθώματος)	0,00%
Αριθμός θέσεων στάθμευσης	0	Αγοραίο μίσθωμα (ετήσιο)	€477.886,22 /έτος
Ιδιοκτησιακό καθεστώς	Πλήρης κυριότητα	Υπέρ/υπό μισθωμένο	-2,64%
Τρέχον μίσθωμα (ετήσιο)	€465.277,57 /έτος	Σταθμισμένη εύλογη αξία	€ 5.914.291,28
Τρέχον μίσθωμα (€/μήνα/τμ-κύρια χρήση)	€ 12,46 /τμ - κύρια χρήση/μήνα	Σταθμισμένη εύλογη αξία € / τμ	€ 1.900,59 /τμ - κύρια χρήση

Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών (80%)

Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	8,25%	Περίοδος ανάλυσης	10,00 έτη
Συντελεστής προεξόφλησης	9,75%	Αρχική απόδοση	7,87%
Εύλογη αξία - Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	€ 5.910.759,61	Απόδοση βάσει αγοραίου μισθώματος	8,09%
Εύλογη αξία € / τμ	€ 1.899,45 /τμ - κύρια χρήση	Απόδοση 1ου έτους	7,93%

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων (20%)

Εύλογη αξία (€)	€ 5.928.418
Εύλογη αξία (€/τμ)	€ 1.905,13 /τμ - κύρια χρήση

Μέρος II :

Έκθεση

εκτίμησης

Έκθεση εκτίμησης

Ημερομηνία έκθεσης	27 Απριλίου 2026
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	1 Απριλίου 2026
Κατάσταση κτηματαγοράς	Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο ραγδαίων μεταβολών στη αγορά, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Όταν κρίνεται σκόπιμο η εκτίμησή μας πρέπει να ελέγχεται με βάση τις μεταβολές της αγοράς και να αναθεωρείται ανάλογα.
Παραλήπτης	TRASTOR ΑΕΑΠ Υπόψη κύριου Γιώργου Φιλόπουλου
Ακίνητο	Αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης το οποίο βρίσκεται επί της οδού Αθηνάς 58, στο κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο αποτελείται από ισόγειο, εννέα υπερ του ισογείου ορόφους και υπόγειο, με συνολική επιφάνεια 3.722,96 τμ, εκ των οποίων 2.942,82 τμ αφορούν χώρους γραφείων. Το κτίριο έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αρ. 1296/1976 οικοδομικής άδειας, επί οικοπέδου εμβαδού 504,68 τμ.
Σκοπός κυριότητας	Επένδυση
Εντολή ανάθεσης	Εκτίμηση αδιαφιλονίκητου δικαιώματος πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου στη βάση της Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τη σύμβαση ανάθεσης μεταξύ της ΑΞΙΕΣ και του Πελάτη με ημερομηνία 7 Νοεμβρίου 2025 και την ηλεκτρονική αλληλογραφία με ημερομηνία 27 Απριλίου 2026.
Ιδιότητα εκτιμητή	Εξωτερικός εκτιμητής, όπως αυτοί ορίζονται από τις ισχύουσες εκδόσεις των RICS Valuation – Global Standards (Red Book) και των European Valuation Standards της TEGoVA (Blue Book).
Σκοπός εκτίμησης	Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 1 ^η Απριλίου 2026 για σκοπούς αγοράς.

<p>Σταθμισμένη εύλογη αξία (κατόπιν στρογγυλοποίησης)</p>	<p>€ 5.910.000 (ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΕΣ ΔΕΚΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.</p> <p>Η άποψή μας για την Εύλογη Αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων.</p> <p>Τονίζεται ότι, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, η «εύλογη αξία» σχετίζεται με την «αγοραία αξία», καθώς και η πρώτη προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη της «ανοικτής» αγοράς.</p>
<p>Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα</p>	<p>Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στην ισχύουσα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης έκδοση των RICS Valuation – Global Standards, τα οποία υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα [“the Red Book”], καθώς και στην καθοδηγητική σημείωση του RICS για την Ελλάδα.</p> <p>Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.</p> <p>Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book.</p> <p>Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψη μας και ρητά δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως εγγύηση, διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.</p> <p>Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του Εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.</p>
<p>Παράγοντες αειφορίας</p>	<p>Όπου ενδείκνυται, θέματα αειφορίας και περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της εκτίμησης. Ως «αειφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν να επηρεάσουν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στο πλαίσιο μιας εκτίμησης, η αειφορία αγγίζει ένα μεγάλο φάσμα</p>

	<p>φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επιδράσουν στην αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους (π.χ. πλημμύρες, κλιματικές αλλαγές κ.α.), καθώς και θέματα σχεδιασμού (π.χ. ενεργειακή απόδοση), αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης (π.χ. μέτρα προσβασιμότητας), νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων και χρήσεων γης (ισχυουσών και μελλοντικών).</p>
Παραδοχές	<p>Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας έχουν κατά καιρούς παρασχεθεί σχετικά με το εκτιμώμενο ακίνητο στο οποίο βασίστηκε η παρούσα και οι προηγούμενες εκτιμήσεις μας του ίδιου ακινήτου αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και αναθεωρηθεί εφόσον αυτό απαιτείται, με κόστος που βαρύνει τον εντολέα.</p>
Παρέκλιση από συνήθεις παραδοχές	Καμία
Ειδικές παραδοχές	Καμία
Κατάρτιση εκτιμητή	Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία στο ακίνητο και εκπόνησε την παρούσα μελέτη είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book ή/και το Blue Book.
Ασυμβίβαστο/ σύγκρουση συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με την παρούσα εκτίμηση του ακινήτου. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.
Δημοσίευση	Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

	Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ, μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE,	
	 	
	<p>Κέλλυ Ζολώτα, MRICS RICS Registered Valuer Chief Operating Officer</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>	<p>Μαρία Τσίγκα, MRICS RICS Registered Valuer Associate Director</p> <p>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE</p>
	<p>+30 213 0169574 Kelly.zolota@cbre-axies.gr</p>	<p>+30 213 0169572 maria.tsigka@cbre-axies.gr</p>
<p>ΑΞΙΕΣ ΑΕ Regulated By RICS T: +30 213 0169 550 F: +30 213 0169 595 W: www.cbre-axies.gr</p> <p>Αρ. Πρωτ. Έργου: 9531 Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: MT_KZ_2026-AO_14562 (A)</p>		

Πηγές πληροφοριών και παραδοχές εκτίμησης

Πηγές πληροφοριών	<p>Η μελέτη έχει βασιστεί σε στοιχεία/πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί από την Trastor ΑΕΕΑΠ για τους σκοπούς της αρχικής μας εκτίμησης με αριθμό πρωτοκόλλου MT-KZ-GA-AO-2026/14562 (Α) και ημερομηνία 27 Ιανουαρίου 2026, τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή και πλήρη. Πιο συγκεκριμένα, μας παρασχέθηκαν ηλεκτρονικά τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none">- Τίτλος ιδιοκτησίας με αριθ. πρωτ. 39653/23-09-1915 του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Οικονομόπουλου.- Οικοδομική Άδεια με αριθ. 1296/1976, καθώς και η τροποποίησή αυτής με αρ. 4495/2017, συνοδευόμενες από τα αντίστοιχα αρχιτεκτονικά σχέδια του αρχιτέκτονα Αλέξανδρου Καλλίγια.- Βεβαίωση τακτοποίησης αυθαιρέτων σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 με αρ. 3786863, εκδοθείσα στις 2 Ιουνίου 2017, συνταχθείσα από τον αρχιτέκτονα Γεώργιο Μαυρίδη, μαζί με τα σχετικά αρχιτεκτονικά σχέδια της αρχιτέκτονος Κατερίνας Γκιουλέκα.- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) με αριθ. 213750/2013, εκδοθέν από τον πολιτικό μηχανικό Ελευθέριο Λέτσιο.- Μισθωτήριο συμβόλαιο με ημερομηνία 20ής Ιανουαρίου 2025 μεταξύ Εθνικής και ΕΥΔΑΠ.- Έκθεση Τεχνικού Ελέγχου με ημερομηνία 22 Δεκεμβρίου 2025, εκπονηθείσα από την εταιρεία "Focal Projects Managers Ltd". <p>Για τις ανάγκες της εκτίμησης, θεωρήσαμε όλα τα παραπάνω έγγραφα/πληροφορίες ως ακριβή και ισχύοντα. Σε περίπτωση που οποιοδήποτε από τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθεί ανακριβές, διατηρούμε το δικαίωμα - χωρίς να αναλαμβάνουμε την υποχρέωση - να αναθεωρήσουμε την έκθεση.</p>
Το ακίνητο	Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.
Αυτοψία	Κατόπιν εντολής σας δεν πραγματοποιήθηκε εκ νέου αυτοψία στο ακίνητο/ για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Για το λόγο αυτό έχουμε τη διαβεβαίωση εκ μέρους του εντολέα ότι δεν έχουν λάβει χώρα σημαντικές αλλαγές από την τελευταία αυτοψία τόσο στην

	<p>κατάσταση του ακινήτου που δεν επιθεωρήσαμε εκ νέου, όσο και στην τοποθεσία στην οποία βρίσκεται. Στο ακίνητο είχε πραγματοποιηθεί αυτοψία στις 27 Νοεμβρίου 2026.</p>
Επιφάνειες ακινήτου	<p>Δεν έγινε εμβαδομέτρηση του ακινήτου αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στους πίνακες που μας παρασχέθηκαν.</p>
Περιβαλλοντολογικά θέματα	<p>Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.</p>
Δίκτυα και παροχές	<p>Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το κτίριο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.</p>
Κατάσταση συντήρησης	<p>Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, υποθέτουμε ότι:</p> <ul style="list-style-type: none">– το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιάζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα, ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ακινήτου ή οι όποιες ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησης/περαιτέρω αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,– το κτίριο και τα δίκτυα του ακινήτου είναι απαλλαγμένα από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα αφανή ελαττώματα,– κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα, ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές, και– οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα. <p>Αν και έχει ληφθεί υπ' όψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχετικά σχόλια δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλιά μας αφορούν</p>

	<p>χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατό να επιθεωρήσουμε.</p>
Πολυεδομικά θέματα	<p>Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολυεδομικής νομιμότητας ή έρευνα χρήσεων γης και όρων δόμησης για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στα παρασχεθέντα έγγραφα και στα όσα αναφέρονται στις προηγούμενες εκθέσεις εκτίμησης. Εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση και απουσία συγκεκριμένων στοιχείων υποθέσαμε ότι:</p> <ul style="list-style-type: none">– όλα τα επιμέρους κτιριακά τμήματα και εγκαταστάσεις του ακινήτου, καθώς και οποιαδήποτε άλλη βελτίωση (π.χ. χώροι υποδοχής Η/Μ εγκαταστάσεων, περίφραξη κ.α.) έχουν ανεγερθεί βάσει των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και σχετικών όρων δόμησης και είναι καθ' όλα νόμιμα,– το ακίνητο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή μελλοντικές διανοίξεις ή διαπλατύνσεις δρόμων, και– όλα τα κτιριακά τμήματα και οι σχετικές εγκαταστάσεις του ακινήτου είναι συμβατά με τον κώδικα πολυεδομικής νομοθεσίας, τον κτιριοδομικό κανονισμό και τους νόμους και διατάξεις της τοπικής αυτοδιοίκησης και διαθέτουν τις απαραίτητες προβλέψεις ασφαλείας και υγιεινής. <p>Κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς.</p>
Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς και μισθώσεις	<p>Στην έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη μίσθωση του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον εντολέα. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με το περιεχόμενο χορηγημένων εγγράφων και πληροφοριών. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, μεταγραφών, συμφωνητικών μίσθωσης κ.λπ) αφορά κατάλληλα καταρτισμένο νομικό. Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα του μισθωτή αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα του μισθωτή στην αγορά ενώ υποθέτουμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση.</p>

Βάση εκτίμησης και εκτιμητικές παραδοχές

<p>Βάση εκτίμησης</p>	<p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την Εύλογη Αξία, η οποία στο Red Book και το Blue Book ορίζεται ως:</p> <p>«η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης»</p> <p>Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:</p> <p>«το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό»</p> <p>Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπόψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες ή άλλα βάρη που ενδεχομένως να υφίστανται επί του εκτιμώμενου ακινήτου, ούτε το κόστος ρύθμισης πιθανών πολεοδομικών αυθαιρεσιών ή η δημιουργία ηλεκτρονικής ταυτότητας ακινήτου, που είναι απαραίτητη προκειμένου το ακίνητο να μπορεί να μεταβιβαστεί, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.</p> <p>Τέλος, δεν έχουμε λάβει υπόψη ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που ενδεχομένως έλαβαν ή δικαιούνται να λάβουν οι ιδιοκτήτες/μισθωτές από το Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.</p>
<p>Μισθωτική αξία</p>	<p>Οι μισθωτικές αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης χρησιμοποιούνται προκειμένου να προσδιοριστεί η αγοραία κεφαλαιακή αξία του ακινήτου. Δεν δύνανται να χρησιμοποιηθούν για άλλο λόγο και δεν συνδέονται απαραίτητα με τον ορισμό του Αγοραίου Μισθώματος, το οποίο βάσει του Red Book ορίζεται ως:</p>

	<p>«[...]Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή βάση κατάλληλων όρων εκμίσθωσης σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό»</p>
Εμβαδό, επιφάνεια, και λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά και εξοπλισμός του ακινήτου	<p>Μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κλπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.</p> <p>Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.</p> <p>Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων του ακινήτου κλπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.</p>
Περιβαλλοντικά θέματα	<p>Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:</p> <ul style="list-style-type: none">– το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,– εφόσον πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές,– θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία, και <p>το ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. παραποτάμιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε όχθες ρεμάτων, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης ή, αν όχι, σχετική ασφάλιση κατά του αντίστοιχου κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου.</p>

Μέρος III: Εκτιμώμενο ακίνητο

Εκτιμώμενο ακίνητο

Θέση ακινήτου

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αθηνάς 58, στο κέντρο της Αθήνας. Καταλαμβάνει τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται επιπλέον από τις οδούς Λυκούργου, Αιόλου και Σταδίου, καθώς και την πλατεία Ομονοίας (Ο.Τ. 66001α). Βρίσκεται περίπου 100 μέτρα νότια της πλατείας Ομονοίας και βόρεια της πλατείας Κοτζιά.

Τοποθεσία

Η οδός Αθηνάς εκτείνεται από την οδό Ερμού και την πλατεία Μοναστηρακίου έως την πλατεία Ομονοίας. Τοπόσημο της οδού είναι η Βαρβάκειος Κεντρική Δημοτική Αγορά, σημείο αναφοράς που έχει διαμορφώσει τον εμπορικό χαρακτήρα της περιοχής για περισσότερα από εκατό χρόνια. Κατά μήκος της λειτουργούν πολυάριθμα καταστήματα μικρού μεγέθους, όπως μαγαζιά ξηρών καρπών, ντελικάτέσεν, παραδοσιακά καταστήματα εργαλείων και υλικών, καταστήματα φωτιστικών, καθώς και διάσπαρτα καταστήματα ένδυσης.

Κατά μήκος της φιλοξενούνται επίσης καταστήματα εστίασης (F&B), δημόσιες υπηρεσίες καθώς και ένας συνεχώς αυξανόμενος αριθμός ξενοδοχείων, με δρομολογημένες αρκετές νέες αναπτύξεις.

Τα οικοδομικά τετράγωνα σε εγγύτητα με την πλατεία Μοναστηρακίου θεωρούνται τα πλέον εμπορικά, σε αντίθεση με εκείνα σε εγγύτητα με την πλατεία Ομονοίας, τα οποία είναι μικρότερης εμπορικότητας. Ωστόσο, η πρόσφατη λειτουργία αρκετών ξενοδοχειακών μονάδων στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, σε συνδυασμό με τις επικείμενες νέες ξενοδοχειακές αναπτύξεις, αναμένεται να συμβάλλουν σημαντικά στην αναβάθμιση του εν λόγω τμήματος.

Όσον αφορά το κτιριακό απόθεμα κατά μήκος της οδού Αθηνάς, τα περισσότερα κτίρια είναι παλαιάς κατασκευής, ορισμένα δε με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, με καταστήματα στο ισόγειο και γραφειακούς χώρους στους λοιπούς ορόφους της ανωδομής. Σημαντική είναι και η ύπαρξη αρκετών νεοκλασικών, αυτοτελών εμπορικών κτιρίων του 19ου αιώνα.

Το ακίνητο διαθέτει άριστη προσβασιμότητα καθώς εξυπηρετείται από πολλές γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ που διέρχονται από την οδό Αθηνάς, ενώ σε πολύ κοντινή απόσταση βρίσκεται και ο σταθμός ΜΕΤΡΟ “Ομόνοια”, ο οποίος εξυπηρετεί άμεσα τη θέση του ακινήτου. Πέραν των μέσων μαζικής μεταφοράς, η περιοχή είναι προσβάσιμη και με ιδιωτικά οχήματα, αν και η κίνηση κατά τις ώρες αιχμής είναι συνήθως αυξημένη.

Χάρτης τοποθεσίας του ακινήτου παρατίθεται στο Παράρτημα Ι.

Περιγραφή Ακινήτου

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Οικοπεδικό Σκέλος

Το υπό μελέτη κτίριο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 504.68 τμ, το οποίο αποτελεί τμήμα του υπ' αριθμόν 66001α ΟΤ. Το οικοπέδο φέρει πρόσωπα ανατικά επί της οδού Αθηνάς σε πλευρά μήκους 18,30 και ως προς τις υπόλοιπες κατευθύνσεις, συνορεύει με όμορες ιδιοκτησίες.

Κτιριακό σκέλος

Πρόκειται για αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης, συνολικής επιφάνειας 3.722,96 τμ, το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πατάρι, οκτώ ορόφους και δώμα. Κατασκευάστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1296/1976 Οικοδομική Άδεια, με τυπικές προδιαγραφές για την εποχή του, έχοντας φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και κουφώματα αλουμινίου με μονά υαλοστάσια. Τα 3.111,82 τμ αφορούν χώρους κύριας χρήσης και συγκεκριμένα καταστήματα στο ισόγειο και γραφειακούς χώρους από τον πρώτο έως και τον όγδοο όροφο. Η κάτοψη των ορόφων είναι ορθογώνια, με έντονη διαμερισματοποίηση, περιλαμβάνοντας τυπικούς βοηθητικούς χώρους, όπως χώρους υγιεινής ή/και μικρή κουζίνα προσωπικού.

Η πρόσβαση στους ορόφους του κτιρίου επιτυγχάνεται μέσω στοάς, η οποία οδηγεί σε χώρο υποδοχής στο ισόγειο, δίπλα στους τρεις ανελκυστήρες και στο κεντρικό κλιμακοστάσιο που συνδέουν τα επίπεδα μεταξύ τους. Το υπόγειο περιλαμβάνει αποθηκευτικούς χώρους, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και υποσταθμό. Τα καταστήματα του ισογείου είναι άμεσα προσβάσιμα από την οδό Αθηνάς μέσω παρόδιας στοάς.

Τόσο οι κοινόχρηστοι όσο και οι γραφειακοί χώροι φέρουν δάπεδα από μάρμαρο, ενώ σε κάποιους χώρους συναντώνται επίσης κεραμικά πλακίδια και επιστρώσεις από laminate και βινύλιο. Στις ψευδοροφές οροκτών ινών ενσωματώνονται φωτιστικά και μονάδες κλιματισμού τύπου κασέτας, οι οποίες πρόσφατα αντικατέστησαν τα παλαιά fan coils δαπέδου. Τέλος, η

ταράτσα διαθέτει θέα προς την Ακρόπολη, ενώ έχει επιστρωθεί από μονωτικό υλικό κατά της υγρασίας και επί αυτού έχουν τοποθετηθεί οι εξωτερικές μονάδες συστήματος VRF.

Φωτογραφίες του ακινήτου παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙ.

Δίκτυα και παροχές

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκεται στο ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επιπλέον, το κτίριο είναι εξοπλισμένο με τα ακόλουθα συστήματα:

- σύστημα θέρμανσης και ψύξης μέσω μονάδων Fan Coil (FCUs) ενσωματωμένων στις ψευδοροφές και εξωτερικών μονάδων συστήματος VRF,
- πλήρες σύστημα κλειστού κυκλώματος τηλεόρασης (CCTV),
- εφεδρική γεννήτρια ντίζελ και σύστημα αδιάλειπτης παροχής ισχύος (UPS),
- ανιχνευτές πυρκαγιάς, κεφαλές καταιονισμού (sprinklers) και πυροσβεστικές φωλιές καταναμημένες σε όλους τους ορόφους.

Βάσει της επιτόπιας αυτοψίας και της σχετικής τεχνικής έκθεσης, ο εξοπλισμός κλιματισμού και ο υποσταθμός αποτελούν νέες εγκαταστάσεις και βρίσκονται σε καλή κατάσταση, ενώ το πυροσβεστικό σύστημα και οι ανελκυστήρες είναι παλαιότερης τεχνολογίας και ενδέχεται να χρειαστεί να αντικατασταθούν μέσα στα επόμενα πέντε χρόνια.

Πίνακας επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν από την Trastor ΑΕΕΑΠ. Βάσει των εν λόγω στοιχείων οι επιμέρους επιφάνειες του ακινήτου ανά επίπεδο έχουν ως εξής:

Όροφος	Χρήση βάσει τίτλου	Μεικτή μισθώσιμη επιφάνεια (τμ)
1ο υπόγειο	Αποθήκες, Η/Μ	141,84
1ο υπόγειο	Τμήμα καταστήματος 1-2	139,00
1ο υπόγειο	Τμήμα καταστήματος 3-4	75,00
1ο υπόγειο	Υποσταθμός ΔΕΗ	63,64
Ισόγειο	Γραφείο	185,84
Ισόγειο	Κατάστημα	65,00

Όροφος	Χρήση βάσει τίτλου	Μεικτή μισθώσιμη επιφάνεια (τμ)
Ισόγειο	Κατάστημα	104,00
Πατάρι	Αποθήκη	143,53
1ος όροφος	Γραφείο	353,04
2ος όροφος	Γραφείο	353,04
3ος όροφος	Γραφείο	353,04
4ος όροφος	Γραφείο	353,04
5ος όροφος	Γραφείο	353,04
6ος όροφος	Γραφείο	353,04
7ος όροφος	Γραφείο	331,45
8ος όροφος	Γραφείο	307,29
Δώμα	Απόληξη κλιμακοστασίου	48,13
Σύνολο		3.722,96 τμ

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προσκομίστηκαν και παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα, τις οποίες θεωρούμε σωστές και σύμφωνες με τα Πρότυπα Μετρήσεων του RICS, το IPMS και την πρακτική της αγοράς στην Ελλάδα.

Κατάσταση συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Βάσει της εσωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, το κτίριο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης ενώ τα ισόγεια καταστήματα έχουν γραφειακή χρήση.

Εδαφολογικοί και λοιποί κίνδυνοι

Από αδρομερή έλεγχο και από την εμπειρία μας από την περιοχή, θεωρούμε ότι η σύσταση του εδάφους του εκτιμώμενου ακινήτου είναι μαλακή βραχώδης. Δεν γνωρίζουμε αν χαρακτηρίζεται από υψηλό υδροφόρο ορίζοντα, λόγω π.χ. της ύπαρξης παρακείμενων καλυμμένων ρεμάτων. Επίσης δεν γνωρίζουμε για την ύπαρξη υπόγειων αγωγών ομβρίων ή παροχέτευσης λυμάτων. Δεν διέρχονται αγωγοί ρεύματος υψηλής τάσης άνωθεν του ακινήτου. Δεν υπάρχει λατομική δραστηριότητα στην περιοχή, ούτε όμορες ή γειτνιάζουσες παραγωγικές μονάδες υψηλής όχλησης, χώροι υγειονομικής ταφής απορριμμάτων, οργανωμένες

κτηνοτροφικές χρήσεις, εμπορικές ή ψυχαγωγικές χρήσεις που συνδέονται με υψηλή στάθμη φωτισμού ή θορύβου ή άλλες συναφείς δραστηριότητες που θα μπορούσαν να έχουν άμεση επίπτωση στην αξία του εκτιμώμενου ή του προϊόντος της ανάπτυξής του.

Περιβαλλοντικά θέματα

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων. Κατά συνέπεια, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει κάποιος παράγοντας που θα επηρεάσει την αξία του ακινήτου.

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

Κίνδυνος πλημμύρας

Δεν γνωρίζουμε κάτι σχετικά με πιθανή ύπαρξη μεγάλης λεκάνης απορροής στη θέση ή την ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Εξ όσον είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε, μελετώντας και αξιολογήσεις της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του Υπουργείου περιβάλλοντος και Ενέργειας, το ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως ΖΔΥΚΠ, με κωδικό ΖΔΥΚΠ EL06APSF011. Για τις ανάγκες της εκτίμησης λάβαμε την αναγκαία παραδοχή ότι το ακίνητο δεν αντιμετωπίζει ειδικά υδρολογικά ζητήματα (μόνιμα πλημμυρικά φαινόμενα, κλπ.) ή αν αντιμετωπίζει ότι έχουν ληφθεί όλα τα κατάλληλα μέτρα προστασίας ή ότι η απαραίτητη ασφάλιση κατά των σχετικών κινδύνων δεν θα απαιτούσε ασφάλιστρο τέτοιο που να επιδρούσε σημαντικά στην αξία του ακινήτου, τόσο στην υφιστάμενη κατάστασή του, όσο και μελλοντικά.

Ενεργειακή απόδοση

Με βάση το Ενεργειακό Πιστοποιητικό που μας παρασχέθηκε, το ακίνητο είναι ενεργειακής κλάσης E.

Εάν επιθυμείτε μια τεκμηριωμένη άποψη αναφορικά με το κόστος που σχετίζεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου σας, βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα, προτείνουμε να απευθυνθείτε σε εξειδικευμένο σύμβουλο, ο οποίος θα προβεί στον προσδιορισμό του κόστους αυτού.

Πολοδομικό καθεστώς

Όροι/περιορισμοί δόμησης και περαιτέρω αξιοποίηση

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης/έλεγχο πολυδομικής νομιμότητας, παρά βασιστήκαμε σε σχετικές πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Με βάση τον τεχνική έκθεση οι βασικοί πολυδομικοί όροι που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας (1976) για το Οικοδομικό Τετράγωνο 66001α, στο οποίο βρίσκεται το υπό μελέτη ακίνητο, ήταν οι ακόλουθοι:

- Ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου: 200,00 τμ.
- Ελάχιστο μήκος προσώπου: 10,00 μ.
- Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 4,00
- Μέγιστη κάλυψη: 70%
- Μέγιστος αριθμός ορόφων: 9

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, οι ισχύοντες πολυδομικοί όροι για το Ο.Τ. 66001α είναι οι εξής:

- Ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου: 200,00 τ.μ.
- Ελάχιστο απαιτούμενο μήκος προσώπου: 10,00 μ.
- Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 4,00
- Μέγιστη κάλυψη: 60% (ή 70% υπό προϋποθέσεις)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 21 μ.

Πολυδομική νομιμότητα

Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολυδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στα παρασχεθέντα έγγραφα. Με βάση τη βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με αριθμό δήλωσης 3786863, τμήματα του ακινήτου έχουν τακτοποιηθεί.

Η διαδικασία έχει ολοκληρωθεί (τελική υποβολή) και το πρόστιμο έχει εξοφληθεί πλήρως.

Συνοψίζοντας, δεν έχουν υποπέσει στην αντίληψή μας οποιαδήποτε περαιτέρω ζητήματα πολυδομικής φύσης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τόσο την τρέχουσα, όσο και τη μελλοντική αξία του ακινήτου, ενώ θεωρούμε ότι το ακίνητο δύναται να μεταβιβαστεί.

ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ. Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ. Στον προσδιορισμό των αξιών, επίσης, δεν λαμβάνεται υπ' όψη οποιοσδήποτε άλλος φόρος που συνδέεται με την ιδιοκτησία ή την κατοχή ακινήτων.

Νομικό καθυστάως

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς της εκτίμησης. Βάσει του υπ' αριθμόν 39653/23-09-1915 τίτλου αγοραπωλησίας ακινήτων του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Οικονομόπουλου, το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Εθνική ΑΕΕΓΑ» και στην παρούσα φάση είναι πλήρως μισθωμένο.

Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθώσεις

Με βάση τα προσκομισθέντα έγγραφα το ακίνητο είναι πλήρως στην ΕΥΔΑΠ με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης 7,50 έτη. Οι βασικοί όροι της μίσθωσης συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΥΔΑΠ ΑΕ
Ημερομηνία σύνταξης συμφωνητικού μίσθωσης & τροποποίησης	20-Ιαν-25
Εκμισθωτής	ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΕΓΑ
Μισθωτής	ΕΥΔΑΠ ΑΕ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κτίριο μεικτής χρήσης
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ-κύρια χρήση)	3.111,82
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ-βοηθητική χρήση)	569,51
Συνολική μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	3.681,33
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας μίσθωσης	1-Οκτ-24
Διάρκεια ισχύουσας μίσθωσης (έτη)	9+3
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας μίσθωσης	30-Σεπ-33
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	38.773,13
Αναπροσαρμογή μισθώματος	75%*ΔTK+1%≥0
Καταγγελία μίσθωσης	Ναι (με προϋπόθεση την καταβολή ποσού ίσου με το σύνολο των μισθωμάτων έως την λήξη)
Συντήρηση	Μισθωτής
Ασφάλεια	Ιδιοκτήτης (αστικής ευθύνης)
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1-Ιαν-27

Επιβεβαιώνουμε ότι τα μισθωτήρια είναι σε γενικές γραμμές σύμφωνα με όσα ισχύουν στην αγορά.

Στοιχεία κτηματολογιάς

Μισθωτικό Ενδιαφέρον

Κατά το τελευταίο έτος, η ζήτηση για γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών στο κέντρο της Αθήνας συνέχισε να καταγράφει ικανοποιητική μισθωτική δραστηριότητα, αναλογικά με το περιορισμένο διαθέσιμο απόθεμα.

Η μεγαλύτερη ζήτηση επικεντρώνεται κατά κύριο λόγο στην περιοχή πέριξ της πλατείας Συντάγματος και κατά μήκος της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας, που αποτελούν τις πλέον εμπορικές θέσεις της γραφειακής αγοράς της Αθήνας, με τις οδούς Σταδίου, Ακαδημίας και Μιχαλακοπούλου να ακολουθούν.

Η ζήτηση αφορά κυρίως σύγχρονους γραφειακούς χώρους, που πληρούν τα κριτήρια ESG ή έχουν πρόσφατα ανακαινισθεί με υψηλές τεχνικές προδιαγραφές, και οι οποίοι χωροθετούνται σε θέσεις προβολής επί κεντρικών αξόνων. Η απορρόφηση των εν λόγω χώρων επιτυγχάνεται σε σχετικά μικρό χρονικό διάστημα από την ημέρα διάθεσής τους στην αγορά. Η ζήτηση προέρχεται από ελληνικές και πολυεθνικές αλυσίδες που επιθυμούν να εγκατασταθούν στο κέντρο της Αθήνας και αναζητούν χώρους 1.000 τμ και άνω.

Αντιθέτως, η προσφορά γραφειακών χώρων αυτής της κατηγορίας παραμένει περιορισμένη και αφορά κυρίως μεμονωμένους χώρους ή ορόφους γραφείων επιφάνειας 150 τμ έως και 350 τμ, παλαιότερης κατασκευής και ενεργειακά μη αποδοτικούς, οι οποίοι χρήζουν ανακατασκευής ή ανακαίνισης. Η μεγάλη παλαιότητα του κτιριακού αποθέματος στην εγγύς περιοχή του κέντρου της Αθήνας συνδέεται επίσης με ανεπαρκείς παροχές, όπως η έλλειψη θέσεων στάθμευσης, ιδιαίτερα σημαντικές σε μια περιοχή που αντιμετωπίζει σοβαρό πρόβλημα στάθμευσης.

Το περιορισμένο απόθεμα ακινήτων υψηλής προβολής και καλών προδιαγραφών - πρόσφατα ανακαινισμένων - σε συνδυασμό με τα υψηλά επίπεδα ζήτησης αποτελεί τον κύριο λόγο που οι αγοραίες τιμές μίσθωσης διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα, παρουσιάζοντας ορισμένες φορές αυξητικές τάσεις. Με βάση την έρευνά μας, οι σημαντικότερες μισθώσεις που καταγράφηκαν στην ευρύτερη περιοχή τους τελευταίους 12 μήνες αφορούν:

- παράταση ιδιωτικού συμφωνητικού για γραφειακή ενότητα - τμήμα κτιρίου στην πλατεία Συντάγματος (Q2 2025)
- δύο νέες μισθώσεις για δύο ορόφους γραφείων, οι οποίοι αποτελούν τμήμα επαγγελματικού κτιρίου στην οδό Φιλελλήνων (Q2 2025)
- δύο νέες μισθώσεις γραφειακών ενότητων περίπου 600 τμ και τέσσερις παρατάσεις σε κτίριο επί της οδού Όθωνος (Q2 - Q3 2025)
- μια νέα μίσθωση γραφειακής ενότητας περίπου 600 τμ σε κτίριο επί της οδού Μητροπόλεως στο Σύνταγμα (Q3 2025)

Στοιχεία Μισθωμάτων

Βάσει των στοιχείων που συλλέξαμε διαπιστώθηκε ότι η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας χαρακτηρίζεται από σημαντική εμπορική δραστηριότητα, με τις τιμές μίσθωσης των γραφείων να διαμορφώνονται κυρίως συναρτήσει της εμπορικότητας της θέσης και των προδιαγραφών κάθε ακινήτου. Ειδικότερα, οι τιμές μίσθωσης για γραφεία μέτριων προδιαγραφών τα οποία χωροθετούνται σε θέσεις μικρότερης εμπορικότητας, κυμαίνονται από €13,00/τμ/μήνα έως €15,00/τμ/μήνα.

Οι βοηθητικοί χώροι αξιώνουν συνήθως ποσοστό της τιμής των κύριων χώρων, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ 15% και 30%, αναλόγως του μεγέθους και του επιπέδου ορόφου.

Οι παραπάνω διακυμάνσεις οφείλονται περαιτέρω στην επιφάνεια (συνολική ή/και στο σύνολο των τμ, όσο και στο αν πρόκειται για καθαρή μισθώσιμη ή μεικτή), στον όροφο, στις κατασκευαστικές προδιαγραφές, καθώς και στις παροχές κάθε ακινήτου.

Παρακάτω αναλύονται οι κύριοι όροι μιας τυπικής επαγγελματικής μίσθωσης:

Κατάσταση ακινήτου	Θερμό κέλυφος (CAT A) εκτός από κινητά παρακολουθήματα και εξοπλισμό του μισθωτή
Καθαρό ενοίκιο	Καταβάλλεται μηνιαίως προκαταβολικά. Δεν περιλαμβάνει τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ, λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα
Διάρκεια μίσθωσης	Τυπική διάρκεια 3-6 έτη με δικαίωμα επέκτασης
Δυνατότητα διακοπής	Βάσει Νόμου (τυπικό επαγγελματικό μισθωτήριο)
Αναπροσαρμογή	Ετησίως με βάση τον ΔTK (+0% ή +1% με όριο 4%-5%)
Εγγύηση	2 μηνιαία μισθώματα
Λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα	Καταβάλλονται από το μισθωτή ή τον εκμισθωτή ανάλογα το είδος
Τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ	Καταβάλλεται από το μισθωτή

Επενδυτική Αγορά

Με βάση τα στοιχεία που καταγράφηκαν από τις ΑΞΙΕΣ, κατά τη διάρκεια του 2025, οι επενδύσεις στον κλάδο των γραφείων στην περιοχή της Αθήνας ανήλθαν στα €300 εκ. περίπου.

Με βάση την έρευνά μας, οι σημαντικότερες πράξεις που καταγράφηκαν στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας κατά το τελευταίο έτος είναι ενδεικτικά οι ακόλουθες:

- Πώληση αυτοτελούς επαγγελματικού κτιρίου μεικτής χρήσης, εμβαδού 4.700 τμ περίπου, επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε εκπαιδευτικό ίδρυμα ακίνητο και περιήλθε στην Trastor ΑΕΕΑΠ από την Dromeus Capital έναντι τιμήματος € 8,9 εκατομμυρίων (Q1 2025)
- Πώληση ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων από την Prodea ΑΕΕΑΠ (Q4/2025), μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται:
 - Κτίριο γραφείων εμβαδού περίπου 8.280 τμ στην περιοχή των Αμπελοκήπων,
 - Κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 8.485 τμ, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας και πλήρως μισθωμένο στο ελληνικό Δημόσιο.
 - Κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 32.000 τμ, επί της Λεωφόρου Αθηνών και πλήρως μισθωμένο στο ελληνικό Δημόσιο (Q4/2025)
- Πώληση πενταώροφου κτιρίου γραφείων, με δύο υπόγεια, συνολικής επιφάνειας 2.700 τμ, στην περιοχή του Μουσείου, σε μικρή απόσταση από την οδό Πατησίων και τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας (Q2/2025)
- Πώληση δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών 1.406 τμ στον 12ο και 13ο όροφο του Πύργου Αθηνών, από την BriQ Properties ΑΕΕΑΠ έναντι τιμήματος € 4.230.000 (Q2 2025)
- Πώληση δύο κτιρίων γραφείων επί της Λεωφόρου Αμαλίας από την Prodea ΑΕΕΑΠ, τα οποία είναι αμφότερα πλήρως μισθωμένα στο υπουργείο τουρισμού (Q2/2025)
- Πώληση τετραώροφου επαγγελματικού ακινήτου με υπόγειο και ημιυπόγειο, συνολικής επιφάνειας 851,51 τμ, που βρίσκεται επί των οδών Χάρητος 3 και Σπευσίππου 6 στην περιοχή του Κολωνακίου, έναντι συνολικού τιμήματος € 4.400.000 (Q3 2025) από την BriQ Properties ΑΕΕΑΠ
- Αγορά πολυώροφου κτιρίου γραφείων υψηλών προδιαγραφών, που βρίσκεται επί της οδού Τιμολέοντος Βάσσου 11-13 στην Αθήνα από την Trastor ΑΕΕΑΠ. Το ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 6.000, είναι πλήρως μισθωμένο και αναμένεται να πιστοποιηθεί σύμφωνα με το πρότυπο LEED. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε € 21,47 εκατομμύρια (Q3 2025)
- Κατακύρωση επαγγελματικού κτιρίου πέντε επιπέδων στη συμβολή της Λεωφόρου Κηφισίας 144 με την οδό Κατεχάκη έναντι € 5.112.000 (Q4 2025)
- Πώληση κτιρίου γραφείων 3.022 τμ επί της οδού Αιόλου 67, από την BriQ Properties ΑΕΕΑΠ έναντι € 9,5 εκατομμυρίων (Q4 2025) και
- Αγορά του πιστοποιημένου κατά LEED Gold συγκροτήματος μεικτών χρήσεων «Μινιόν» επιφάνειας περίπου 13.787 τμ, από την Alpha Bank, έναντι € 55,5 εκατομμυρίων (Q4 2025)

Όπως και τα προηγούμενα έτη, οι επενδυτές εξακολουθούν να δίνουν προτεραιότητα σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών ή/και σε προνομιακές θέσεις.

Αποδόσεις

Όσον αφορά κύριες γραφειακές αγορές, οι αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 5,75% και 6,25% για ακίνητα σε θέσεις υψηλής προβολής και εμπορικότητας, ενώ σε θέσεις χαμηλότερης προβολής / εμπορικότητας, το αντίστοιχο εύρος διαμορφώνεται μεταξύ 6,50% και 7,00%. Και στις δυο περιπτώσεις, σημαντικό ρόλο διαδραματίζουν: η φερεγγυότητα του μισθωτή, η διάρκεια και οι λοιποί όροι της μίσθωσης και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Ακίνητα μέτριων προδιαγραφών και σε σημεία μικρότερης εμπορικότητας αξιώνουν υψηλότερες αποδόσεις, άνω του 7,50%

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων

Ανάλυση συγκριτικών στοιχείων Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 1-Δεκ-25

Στοιχεία ακινήτου	Συγκριτικό 1	Συγκριτικό 2	Συγκριτικό 3
Είδος ακινήτου:	Γραφείο	Γραφείο	Γραφείο
Τοποθεσία:	Κύρια γραφειακή αγορά	Κύρια γραφειακή αγορά	Κύρια γραφειακή αγορά
Θέση:	Οδός Σταδίου	Οδός Σταδίου	Οδός Σταδίου
Μεικτή επιφάνεια (τμ):	1.558,60 τμ	716,40 τμ	655,00 τμ
Επιφάνεια κύριας χρήσης - ανωδομή (τμ):	1.558,60 τμ	716,40 τμ	655,00 τμ
Επιφάνεια κύριας χρήσης - υπόγειο (τμ):	0,00 τμ	0,00 τμ	0,00 τμ
Καθαρή μισθώσιμη επιφάνεια (τμ):	1.558,60 τμ	716,40 τμ	655,00 τμ
Αυτονομία:	Όχι	Όχι	Όχι
Αριθμός θέσεων στάθμευσης:	0,0	0,0	0,0
Έτος κατασκευής/ανακαίνισης:	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ
Κατάσταση:	Καλή	Καλή	Καλή
Κατασκευαστικές προδιαγραφές και διάταξη:	Μέτρια	Μέτρια	Μέτρια
Τύπος συγκριτικού:	Μισθωμένο	Μισθωμένο	Υπό διαπραγμάτευση
Μηνιαίο μίσθωμα (€):	€ 21.501,25	€ 8.850,00	€ 10.000,00
Μηνιαίο μίσθωμα (€/τμ):	€ 13,80 /τμ	€ 12,35 /τμ	€ 15,27 /τμ

Συντελεστές αναπροσαρμογών Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 1-Δεκ-25

Στοιχεία ακινήτου	Συγκριτικό 1	Συγκριτικό 2	Συγκριτικό 3
Τύπος συγκριτικού:	0%	0%	-15%
Τοποθεσία:	-5%	-5%	-5%
Προβολή:	0%	0%	0%
Προσβασιμότητα:	0%	0%	0%
Μεικτή επιφάνεια (τμ):	0%	0%	0%
Επιφάνεια κύριας χρήσης (τμ):	0%	0%	0%
Αυτονομία:	5%	5%	5%
Αριθμός θέσεων στάθμευσης:	0%	0%	0%
Παροχές:	0%	0%	0%
Έτος κατασκευής/ανακαίνισης:	0%	0%	0%
Κατάσταση:	-10%	-10%	0%
Κατασκευαστικές προδιαγραφές και διάταξη:	0%	0%	0%
Φερεγγυότητα μισθωτή:	0%	0%	0%
Δομή υφιστάμενου μισθωτηρίου:	5%	5%	5%
Συνολική αναπροσαρμογή:	-5%	-5%	-10%
Τελική τιμή μονάδας (€/τμ):	€ 13,11 /τμ	€ 11,74 /τμ	€ 13,74 /τμ
Πηγή:	Atria Property Services	Atria Property Services	Atria Property Services
Μέση τιμή (€/τμ)	€ 12,86 /τμ		

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων

Ανάλυση συγκριτικών στοιχείων	Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης:			1-Απρ-26
Στοιχεία ακινήτου	Συγκριτικό 1	Συγκριτικό 2	Συγκριτικό 3	
Είδος ακινήτου:	Κτίριο γραφείων	Κτίριο γραφείων	Κτίριο γραφείων	
Τοποθεσία:	Δευτερεύουσα γραφειακή αγορά	Δευτερεύουσα γραφειακή αγορά	Καθιερωμένη γραφειακή αγορά	
Θέση:	Οδός Αιόλου	Οδός Πραξιτέλους	Οδός Μπουμπουλίνας	
Μεικτή επιφάνεια (τμ):	2.932,50 τμ	2.325,00 τμ	5.020,00 τμ	
Επιφάνεια κύριας χρήσης - ανωδομή (τμ):	2.663,40 τμ	1.970,00 τμ	4.960,00 τμ	
Επιφάνεια κύριας χρήσης - υπόγειο (τμ):	0,00 τμ	0,00 τμ	0,00 τμ	
Καθαρή μισθώσιμη επιφάνεια (τμ):	2.663,40 τμ	1.970,00 τμ	4.960,00 τμ	
Επιφάνεια οικοπέδου (τμ):	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	
Αυτονομία:	Ναι	Ναι	Ναι	
Αριθμός θέσεων στάθμευσης:	0,0	0,0	0,0	
Θέση ανά τμ - κύρια χρήση:	-	-	-	
Έτος κατασκευής/ανακαίνισης:	Μ/Δ	Μ/Δ	Μ/Δ	
Κατάσταση:	Υπό ανακατασκευή	Καλή	Καλή	
Κατασκευαστικές προδιαγραφές και διάταξη:	Πολύ καλή	Πολύ καλή	καλή	
Πληρότητα:	Μισθωμένο	Μισθωμένο	Μισθωμένο	
Τύπος συγκριτικού:	Πώληση	Πώληση	Πώληση	
Τιμή (€):	€ 9.500.000,00	€ 7.833.000,00	€ 8.700.000,00	
Τιμή (€/τμ):	€ 3.566,87 /τμ	€ 3.976,14 /τμ	€ 1.754,03 /τμ	

Συντελεστές αναπροσαρμογών	Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης:			1-Απρ-26
Στοιχεία ακινήτου	Συγκριτικό 1	Συγκριτικό 2	Συγκριτικό 3	
Τύπος συγκριτικού:	0%	0%	0%	
Τοποθεσία:	-5%	-10%	0%	
Προβολή:	-5%	0%	0%	
Προσβασιμότητα:	0%	0%	0%	
Μεικτή επιφάνεια (τμ):	0%	0%	0%	
Επιφάνεια κύριας χρήσης (τμ):	0%	0%	0%	
Αυτονομία:	0%	0%	0%	
Επιφάνεια οικοπέδου (τμ):	0%	0%	0%	
Αριθμός θέσεων στάθμευσης:	0%	0%	0%	
Παροχές:	0%	0%	0%	
Έτος κατασκευής/ανακαίνισης:	-10%	-10%	0%	
Κατάσταση:	-10%	-10%	-10%	
Κατασκευαστικές προδιαγραφές και διάταξη:	-10%	-10%	0%	
Φερεγγυότητα μισθωτή:	0%	0%	-10%	
Δομή υφιστάμενου μισθωτηρίου:	0%	0%	-10%	
Συνολική αναπροσαρμογή:	-40%	-40%	-30%	
Τελική τιμή μονάδας (€/τμ):	€ 2.140,12 /τμ	€ 2.385,69 /τμ	€ 1.227,82 /τμ	
Πηγή:	Atria Property Services	Atria Property Services	Atria Property Services	
Μέση τιμή (€/τμ)	€ 1.917,88 /τμ			

Εκτίμηση

Μεθοδολογία εκτίμησης

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται. Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και κατόπιν σταθμίστηκαν (όπως υποδεικνύεται από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς) με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος 1η: Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος – Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές Ροές

Η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που μπορεί να αξιώσει ή που αξιώνει, υιοθετώντας τον κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, ο οποίος ενσωματώνει όλα τα ρίσκα που σχετίζονται με το μίσθωμα του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό εξάγεται η κεφαλαιακή του αξία.

Αναφορικά με την προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών, βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το ακίνητο εισοδήματος που εκτιμάται, η αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς, καθώς και:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που μπορεί να προκύψει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοραίας μισθωτικής αξίας,
- το ενδεχόμενο το ποσό του τρέχοντος μισθώματος να υπερβαίνει το αντίστοιχο αγοραίο μίσθωμα,
- οι επιπτώσεις των φθορών ενός ακινήτου στο ύψος του ενοικίου ή/και στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- οι περίοδοι που το ακίνητο ενδέχεται να παραμένει κενό, άρα να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα,
- τα έξοδα που υπεισέρχονται κατά τις παραπάνω περιόδους,
- τα έξοδα που αποσκοπούν στην επαναμίσθωση του ακινήτου (διαφήμιση, αμοιβές μεσιτών και δικηγόρων),
- η ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό,

- οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και η προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό που θεωρείται εύλογο από έναν εν δυνάμει επενδυτή – για παράδειγμα μέχρι την συμφωνηθείσα λήξη της μισθωτήριας σύμβασης ή ακόμη και νωρίτερα ανάλογα με τις ακριβείς συνθήκες κάθε ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του μισθωτή κλπ.

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα του ακινήτου προεξοφλείται (ή ανάγεται σε σημερινές αξίες) βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ο επενδυτής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εδώ τονίζεται ότι, καθώς οι αναμενόμενες αποδόσεις διαφέρουν από επενδυτή σε επενδυτή, η μέθοδος των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών χρησιμοποιείται κυρίως για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ή της αξίας του ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Εντούτοις, η συγκεκριμένη μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός οποιοδήποτε ακινήτου που παράγει πρόσοδο, υιοθετώντας τους κατάλληλους όρους, όπως αυτοί προκύπτουν από την έρευνα της κατά περίπτωση αγοράς.

Το άθροισμα των προεξοφλούμενων τιμών μας δίνει την Καθαρή Παρούσα Αξία του επενδυτικού ακινήτου και ισούται ουσιαστικά με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας δυνητικός αγοραστής για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ώστε για τη δεδομένη περίοδο που μελετάται να έχει το αναμενόμενο ποσοστό απόδοσης. Ως εκ τούτου, η Καθαρή Παρούσα Αξία ισούται με την Εύλογη αξία.

Η εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει του λογισμικού προγράμματος “ARGUS Enterprise”, το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ροών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές βασίζονται σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές (IMF).

Μέθοδος 2η: Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπ’ όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του

αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων. Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπ' όψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι – ενδεικτικά τουλάχιστον – τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χαρακτήρας, φυσιογνωμία γύρω περιοχής, πρόσβαση, γειτονικές χρήσεις, πιθανές οχλήσεις κλπ), που είναι μοναδική για κάθε ακίνητο και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του.
- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως το μέγεθος, οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η κατάσταση συντήρησης, οι παροχές, κλπ.
- Το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο, ήτοι οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και ο συνδυασμός των δύο, τα οποία αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας.
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά που χαρακτηρίζεται από έντονη κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, η οποία αντικατοπτρίζεται αντιστοίχως στις αξίες των διαφόρων ακινήτων. Συνεπώς, η εισαγωγή της χρονικής διάστασης, καθώς και των τάσεων που επικρατούν στους επιμέρους τομείς της κτηματαγοράς κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετούμε τις πλέον κατάλληλες τιμές μονάδας για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Δυνατά σημεία, αδυναμίες, ευκαιρίες και απειλές

Δυνατά σημεία	Αδυναμίες
<ul style="list-style-type: none">– Το ακίνητο βρίσκεται σε εδραιωμένη αγορά γραφείων– Το ακίνητο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τη πλατεία Ομονοίας, με προβολή επί της οδού Αθηνάς– Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο– Πλήρως μισθωμένο ακίνητο– Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο σε φερέγγυο μισθωτή, με μεγάλη υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης– Εύκολη πρόσβαση με ιδιωτικά και δημόσια μέσα μεταφοράς	<ul style="list-style-type: none">– Μέτρια κατάσταση συντήρησης– Η οδός Αθηνάς και ειδικότερα τα οικοδομικά τετράγωνα σε εγγύτητα με την πλατεία Ομονοίας αποτελούν τμήμα του ευρύτερου εμπορικού ιστού του κέντρου της Αθήνας, δεν συγκαταλέγονται ωστόσο διαχρονικά στα πλέον προνομιακά τμήματα για γραφειακές ή/και εμπορικές χρήσεις– Έλλειψη παροχών όπως θέσεις στάθμευσης

- Περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ανταγωνιστικά με το υπό μελέτη ακίνητο

Ευκαιρίες

- Η εμπορικότητα της οδού Αθηνάς έχει ενισχυθεί σημαντικά τα τελευταία έτη, λόγω τόσο της αστικής ανάπτυξης της περιοχής όσο και της λειτουργίας πολλών νέων ξενοδοχειακών μονάδων.
- Η άνοδος της απασχόλησης, η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού και των επιτοκίων και η βελτίωση της εμπιστοσύνης των καταναλωτών είχαν ως αποτέλεσμα την περαιτέρω βελτίωση της ελληνικής οικονομίας σε διάφορους τομείς, όπως η αγορά ακινήτων.
- Το μακροοικονομικό περιβάλλον συνεχίζει να βελτιώνεται, με μείωση της ανεργίας, συνεχή αύξηση του ΑΕΠ, χαμηλότερο πληθωρισμό και βελτιωμένη καταναλωτική εμπιστοσύνη. Οι παραπάνω εξελίξεις έχουν οδηγήσει σε σημαντική ανάκαμψη πολλών οικονομικών κλάδων, συμπεριλαμβανομένου του κλάδου των ακινήτων.
- Η τάση της ενεργειακής αναβάθμισης στην αγορά γραφείων, ενισχύεται συνεχώς τα τελευταία χρόνια και αναμένεται να αποτελέσει τον κύριο άξονα επένδυσης τα επόμενα έτη.

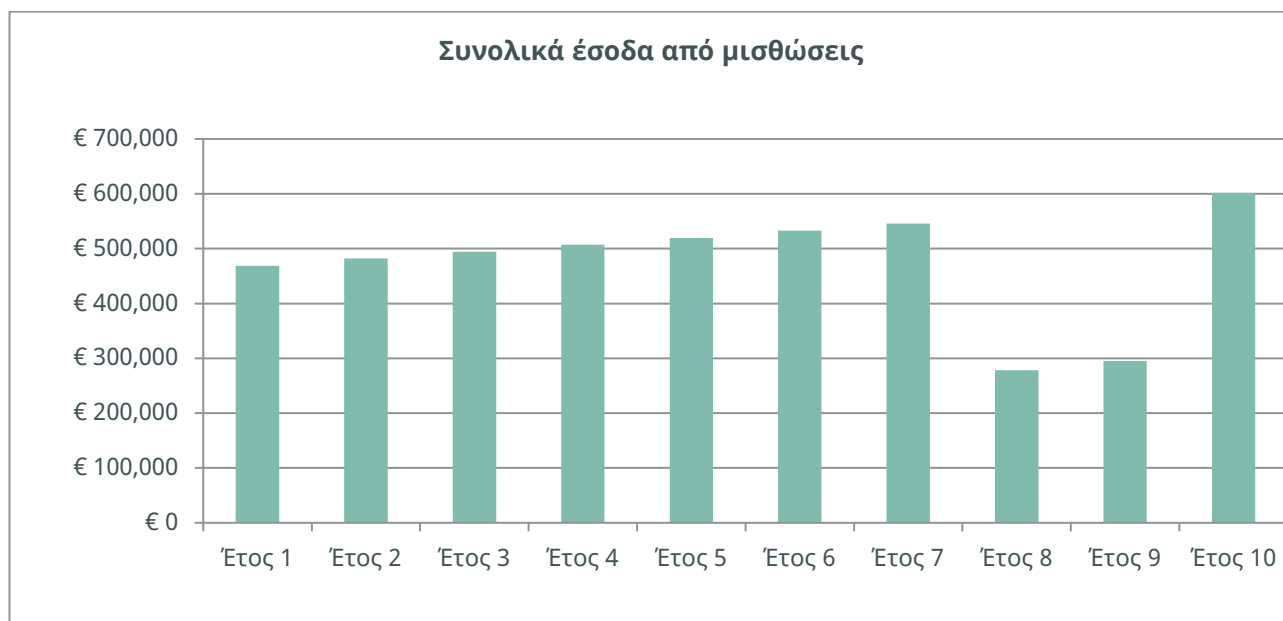
Απειλές

- Οι αυξημένες γεωπολιτικές εντάσεις και οι περιορισμοί στο διεθνές εμπόριο σε συνέχεια της ανακοίνωσης των δασμολογικών μέτρων από την Κυβέρνηση των ΗΠΑ ενισχύουν το κλίμα αβεβαιότητας στις παγκόσμιες αγορές
- Η ανάγκη αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος με βάση τα πρότυπα ESG, αναμένεται μεσο-μακροπρόθεσμα να επηρεάσει τους ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών, προκειμένου να διατηρήσουν την γένει ανταγωνιστικότητά τους σε μισθωτικές και αγοραίες τιμές

Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης (μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος)

Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο ήταν πλήρως μισθωμένο στην ΕΥΔΑΠ. Το συνολικό ετήσιο μεικτό έσοδο για το 1ο έτος της χρηματοροής προέρχεται από τρεις συνολικά μισθωτές και ανέρχεται στο ποσό των € 468.717 ενώ καταλήγει σε € 601.898 το 2035.



Συντελεστές αναπροσαρμογών

Η αναπροσαρμογή του συμφωνηθέντος ενοικίου γίνεται με βάση τα όσα προβλέπονται στη μισθωτήρια σύμβαση και συγκεκριμένα βάσει $\Delta TK+1 * 75\%$.

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρούμε ότι θα έχει συνολική αύξηση στη δεκαετία της τάξης του 26,72%. Πιο συγκεκριμένα, έχει υιοθετηθεί ετήσια αύξηση της τάξης του:

- 3% για το 1ο & 2ο & 3ο έτος και
- 2,5% από το 4ο έτος και έπειτα

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του ΔTK βάσει των προβλέψεων του IMF (Οκτώβριος 2025):

	2026	2027	2028	2029+
ΔTK	2,462%	2,609%	2,132%	2,00%

Λειτουργικά και άλλα κόστη

Στα πλαίσια της ανάλυσης μας έχουμε υιοθετήσει κόστος μίσθωσης ίσο με 10% του αγοραίου μισθώματος, το οποίο υπολογίζεται σε περίπτωση επαναμίσθωσης.

Κατόπιν εντολής σας δεν λήφθηκαν ωστόσο λοιπά έξοδα που επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη, όπως φόρος κατοχής ακινήτου (ΕΝΦΙΑ) και κόστος ασφάλισης. Συνεπώς η ανάλυση μας γίνεται στη βάση της μεικτής απόδοσης (gross yield).

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Σε συνέχεια την έρευνας κτηματαγοράς για αντίστοιχα κτίρια με το υπό μελέτη στην άμεσα γύρω περιοχή και αφού λήφθηκαν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, όπως οι κατασκευαστικές προδιαγραφές, η επιφάνεια, οι παροχές, η εμπορικότητα της θέσης του σε συνδυασμό και με την αυξημένη ζήτηση, υιοθετήσαμε μισθωτική τιμή μονάδας της τάξης των:

- **€12,00/τμ/μήνα** για τη μεικτή επιφάνεια των χώρων κύριας χρήσης (γραφεία) στην ανωδομή,
- **€10,00/τμ/μήνα** για τη μεικτή επιφάνεια του γραφείου στο ισόγειο,
- **€20,00/τμ/μήνα** για τη μεικτή επιφάνεια των ισόγειων καταστημάτων και €6/τμ/μήνα για τους αποθηκευτικούς χώρους στο πατάρι (ήτοι 30% της τιμής μονάδας του ισόγειου)
- **€1,80/τμ/μήνα** για τη μεικτή επιφάνεια των χώρων βοηθητικής χρήσης στο υπόγειο, το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό 15% της τιμής μονάδας των γραφείων στην ανωδομή.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του ακινήτου προσδιορίζεται σε €39.823,85/μήνα ή €477.886,22/έτος, το οποίο αντιστοιχεί σε μέσο μίσθωμα €12,80/τμ/μήνα για τους χώρους κύριας χρήσης, σε όρους μισθωτικής εκμισθώσιμης επιφάνειας.

Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση και τη θέση του και την παλαιότητά του, καθώς και τις προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας μακροπρόθεσμα – όπως αυτές ανακοινώνονται από έγκριτους Οικονομικούς Αναλυτές, υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου ίσος με **8,25%**.

Κενές περιόδοι και επαναμίσθωση

Η συμβατική λήξη της μίσθωσης είναι στις 30-Σεπ-2033. Κατά τη λήξη της έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο θα επαναμισθωθεί σε αγοραία επίπεδα, υιοθετώντας κενή περίοδο ίση με 9 μήνες

και περίοδο χάριτος μέσω της μη καταβολής ενοικίου 3 μήνες, με διάρκεια νέας μίσθωσης 9 έτη.

Συντελεστής προεξόφλησης

Ο συντελεστής προεξόφλησης ή συντελεστής παρούσας αξίας αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium), βάσει του τύπου $e = RFR + R_p$.

Βάσει της διεθνούς βιβλιογραφίας για τον προσδιορισμό του R_p (risk premium) χρησιμοποιείται ο τύπος:

$$K = e - g + d = RFR + R_p - g + d$$

Όπου:

K: αρχική απόδοση του ακινήτου

e: η αιτούμενη απόδοση (επιτόκιο προεξόφλησης)

g: η πραγματική αύξηση του μισθώματος

d: η ετήσια απαξίωση του ακινήτου (φυσική, τεχνική και λειτουργική)

Κατά συνέπεια ο τύπος διαμορφώνεται ως εξής:

$$K = RFR + R_p - g + d \leftrightarrow R_p = K - RFR + g - d \leftrightarrow e = RFR + K - RFR + g - d = K + g - d$$

Κατά συνέπεια το επιτόκιο προεξόφλησης αποτελεί το άθροισμα της αρχικής απόδοσης του ακινήτου, ενσωματώνοντας τη φερεγγυότητα του μισθωτή και τη δομή του μισθωτηρίου, της μέσης ετήσιας πραγματικής εξέλιξης του αγοραίου μισθώματος και της απαξίωσης του ακινήτου. Δεδομένου ότι σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων η φυσική, τεχνική και λειτουργική απαξίωση είναι πολύ μικρή ο τύπος καταλήγει σε $e = K + g$.

Βάσει αυτών ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίστηκε σε ποσοστό **9,75%**. Με βάση τη γνώση και αίσθηση που έχουμε για την ελληνική αγορά ακινήτων και βάσει των στοιχείων που προέκυψαν από συζητήσεις μας με εν δυνάμει επενδυτές ο εν λόγω συντελεστής κρίνεται εύλογος.

Κόστη αγοράς και προώθησης

Σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων είθισται να γίνεται μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας που ανήκει το ακίνητο και όχι του ακινήτου (Special Purpose Vehicle - SPV). Συνεπώς για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης και προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή αξία του

ακινήτου (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων μεταβίβασης) έχουμε θεωρήσει ότι τα κόστη αγοράς σε αντίστοιχες περιπτώσεις ανέρχονται σε 1,5% της αξίας, ενώ τα έξοδα προώθησης στη λήξη της περιόδου υπολογίστηκαν σε 0,50% της αξίας πώλησης.

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μονάδας για την εφαρμογή της μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Βάσει της έρευνάς μας και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου υιοθετήθηκε αγοραία τιμή μονάδας για την επιφάνεια κύριας χρήσης του ισόγειου και των χώρων κύριας χρήσης των ορόφων, ίση με

- **€1.750/τμ** για τη μεικτή επιφάνεια των χώρων κύριας χρήσης (γραφεία) στην ανωδομή,
- **€1.500/τμ** για τη μεικτή επιφάνεια του γραφείου στο ισόγειο,
- **€3.000/τμ** για τη μεικτή επιφάνεια των ισόγειων καταστημάτων και €900/τμ για τους αποθηκευτικούς χώρους στο πατάρι (ήτοι 30% της τιμής μονάδας του ισόγειου)
- **€450/τμ** για τη μεικτή επιφάνεια των χώρων βοηθητικής χρήσης στο υπόγειο, το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό 15% της τιμής μονάδας των γραφείων στην ανωδομή.

Με βάση την παραπάνω τιμή μονάδας η εύλογη αξία για το σύνολο του ακινήτου προσδιορίζεται σε € 5.928.418, το οποίο αντιστοιχεί σε €1.900/τμ κύριας χρήσης.

Αξία ακινητήτου

Σταθμισμένη εύλογη αξία

Εκτιμούμε ότι η σταθμισμένη Εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Αθηνάς 58, στο κέντρο της Αθήνας, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 1η Απριλίου 2026, κατόπιν στοργυλοποίησης, είναι:

€ 5.910.000

(ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΕΣ ΔΕΚΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

Ακίνητο:	Κτίριο μεικτής χρήσης, Αθηνάς 58, Δήμος Αθηναίων
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	1-Απρ-26
Ποσοστό πληρότητας (σε όρους αγοραίου μισθώματος)	100,00%
Αριθμός μισθώσεων	1 μίσθωση
Επιφάνεια κύριας χρήσης	3.111,82 τμ
Επιφάνεια βοηθητικής χρήσης	611,14 τμ
Μεικτή επιφάνεια	3.722,96 τμ
Ετήσιο μίσθωμα την 01/04/2026	€ 465.277,57 ανά έτος
Μεικτά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 468.717
Καθαρά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 468.717
Αγοραίο μίσθωμα την 01/04/2026	€ 477.886,22 ανά έτος
Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	
Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	1-Απρ-36
Μεικτό αγοραίο μίσθωμα στη λήξη της περιόδου (10ο έτος)	€ 605.590,67
Καθαρό αγοραίο μίσθωμα κατά την έξοδο (11ο έτος)	€ 620.730,43
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος	26,72%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	8,25%
Συντελεστής προεξόφλησης	9,75%
Εύλογη αξία - Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	€ 5.910.760
Απόδοση ανά έτος (από 1ο έως 10 έτος)	7,93%- 10,18%
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	

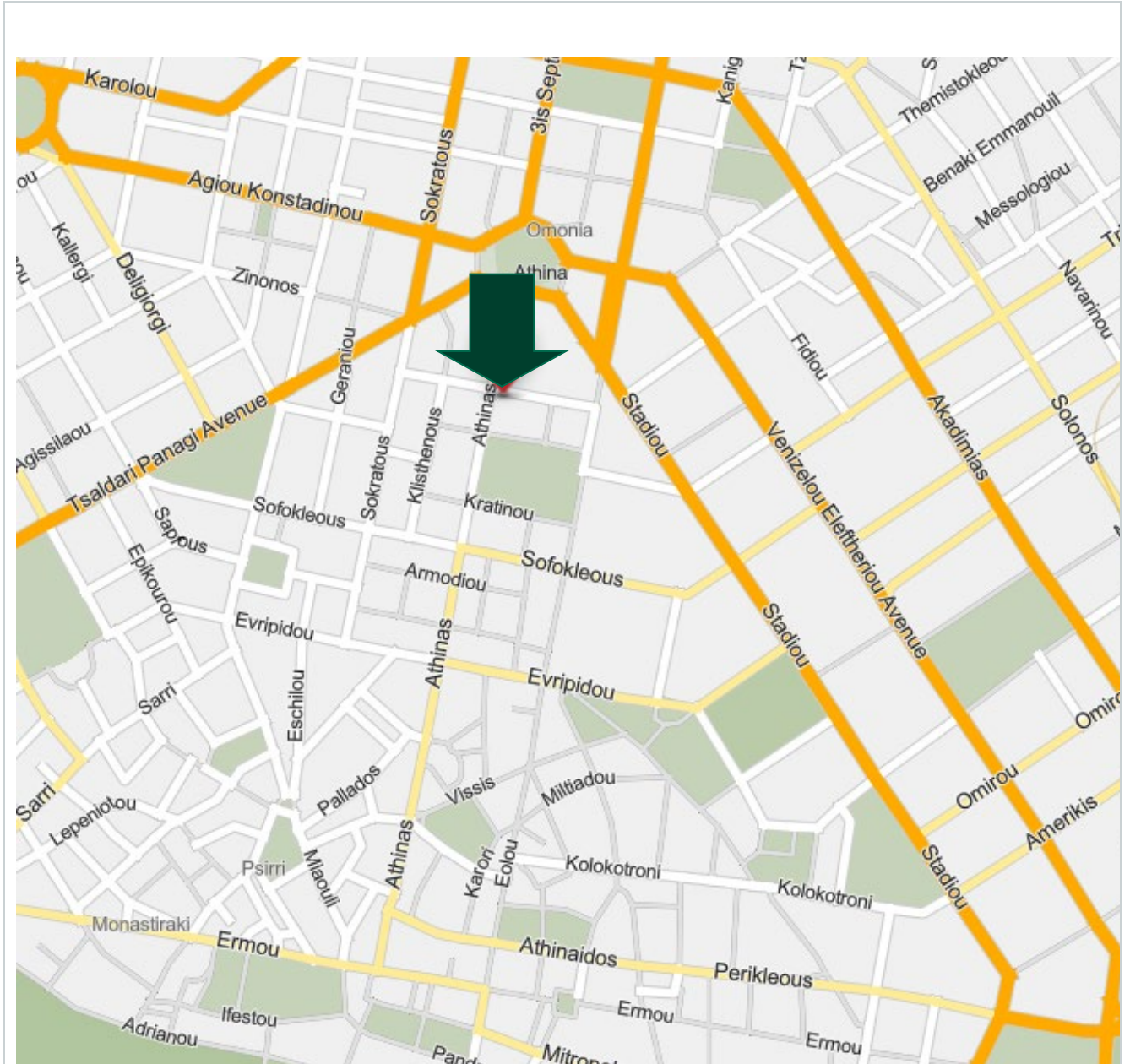
Ακίνητο:	Κτίριο μεικτής χρήσης, Αθηνάς 58, Δήμος Αθηναίων	
Εύλογη αξία - Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων		€ 5.928.418
	Στάθμιση δύο μεθόδων 80% 20%	
Σταθμισμένη εύλογη αξία		€ 5.914.291
Σταθμισμένη εύλογη αξία (κατόπιν στρογγυλοποίησης) 100%		€ 5.910.000
Τιμή μονάδος		€ 1.899,21 /τμ - κύρια χρήση

Ανάλυση ευαισθησίας (αποδόσεις)

Συντελεστής προεξόφλησης	Συντελεστής Απόδοσης στη λήξη				
	8,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%
8,75%	€ 6.925.762,54	€ 6.609.520,20	€ 6.338.458,99	€ 6.103.534,64	€ 5.897.981,32
9,25%	€ 6.680.491,96	€ 6.378.527,35	€ 6.119.699,50	€ 5.895.381,05	€ 5.699.102,41
9,75%	€ 6.446.353,91	€ 6.157.957,54	€ 5.910.759,61	€ 5.696.520,42	€ 5.509.066,62
10,25%	€ 6.222.774,22	€ 5.947.280,47	€ 5.711.141,94	€ 5.506.488,29	€ 5.327.416,81
10,75%	€ 6.009.215,27	€ 5.745.987,80	€ 5.520.367,39	€ 5.324.827,51	€ 5.153.732,39

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτης τοποθεσίας



Πηγή: Map Tiler

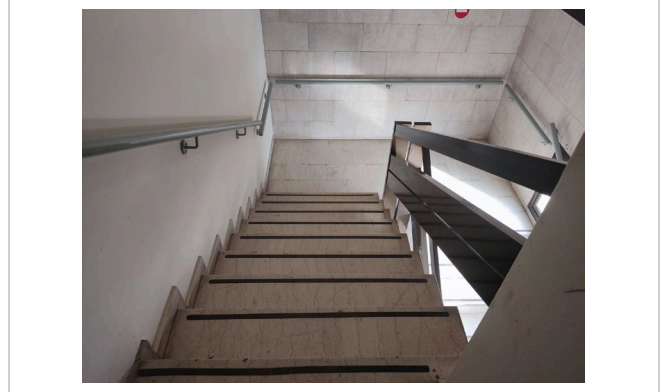
Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



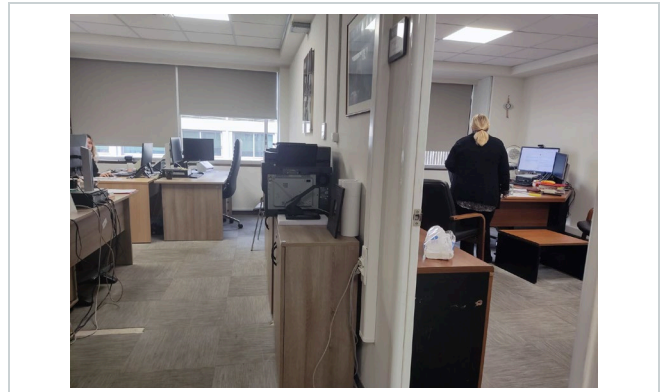
Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Παράρτημα III: Πίνακες υπολογισμών

Προσδιορισμός αγοραίου μισθώματος

Όροφος	Χρήση κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	Μεικτή μισθώσιμη επιφάνεια (τμ)	Αγοραία τιμή μίσθωσης (€/τμ/μήνα)	Αγοραία τιμή μίσθωσης (€/τμ/έτος)	Αγοραίο μίσθωμα (€/μήνα)	Αγοραίο μίσθωμα (€/έτος)
1ο υπόγειο	Αποθήκες, Η/Μ	141,84	€1,80 /τμ/μήνα	€21,60 /τμ/έτος	€255,31 /τμ/μήνα	€ 3.063,74 / έτος
1ο υπόγειο	Τμήμα καταστήματος 1-2	139,00	€1,80 /τμ/μήνα	€21,60 /τμ/έτος	€250,20 /τμ/μήνα	€ 3.002,40 / έτος
1ο υπόγειο	Τμήμα καταστήματος 3-4	75,00	€1,80 /τμ/μήνα	€21,60 /τμ/έτος	€135,00 /τμ/μήνα	€ 1.620,00 / έτος
1ο υπόγειο	Υποσταθμός ΔΕΗ	63,64	€0,00 /τμ/μήνα	€0,00 /τμ/έτος	€0,00 /τμ/μήνα	€ 0,00 / έτος
Ισόγειο	Γραφείο	185,84	€10,00 /τμ/μήνα	€120,00 /τμ/έτος	€1.858,40 /τμ/μήνα	€ 22.300,80 / έτος
Ισόγειο	Κατάστημα	65,00	€20,00 /τμ/μήνα	€240,00 /τμ/έτος	€1.300,00 /τμ/μήνα	€ 15.600,00 / έτος
Ισόγειο	Κατάστημα	104,00	€20,00 /τμ/μήνα	€240,00 /τμ/έτος	€2.080,00 /τμ/μήνα	€ 24.960,00 / έτος
Πατάρι	Αποθήκη	143,53	€6,00 /τμ/μήνα	€72,00 /τμ/έτος	€861,18 /τμ/μήνα	€ 10.334,16 / έτος
1ος όροφος	Γραφείο	353,04	€12,00 /τμ/μήνα	€144,00 /τμ/έτος	€4.236,48 /τμ/μήνα	€ 50.837,76 / έτος
2ος όροφος	Γραφείο	353,04	€12,00 /τμ/μήνα	€144,00 /τμ/έτος	€4.236,48 /τμ/μήνα	€ 50.837,76 / έτος
3ος όροφος	Γραφείο	353,04	€12,00 /τμ/μήνα	€144,00 /τμ/έτος	€4.236,48 /τμ/μήνα	€ 50.837,76 / έτος
4ος όροφος	Γραφείο	353,04	€12,00 /τμ/μήνα	€144,00 /τμ/έτος	€4.236,48 /τμ/μήνα	€ 50.837,76 / έτος
5ος όροφος	Γραφείο	353,04	€12,00 /τμ/μήνα	€144,00 /τμ/έτος	€4.236,48 /τμ/μήνα	€ 50.837,76 / έτος
6ος όροφος	Γραφείο	353,04	€12,00 /τμ/μήνα	€144,00 /τμ/έτος	€4.236,48 /τμ/μήνα	€ 50.837,76 / έτος
7ος όροφος	Γραφείο	331,45	€12,00 /τμ/μήνα	€144,00 /τμ/έτος	€3.977,40 /τμ/μήνα	€ 47.728,80 / έτος
8ος όροφος	Γραφείο	307,29	€12,00 /τμ/μήνα	€144,00 /τμ/έτος	€3.687,48 /τμ/μήνα	€ 44.249,76 / έτος
Δώμα	Απόληξη κλιμακοστασίου	48,13	€0,00 /τμ/μήνα	€0,00 /τμ/έτος	€0,00 /τμ/μήνα	€ 0,00 / έτος
Σύνολο		3.722,96 τμ	€10,70 /τμ/μήνα	€128,36 /τμ/έτος	€39.823,85 /μήνα	€477.886,22 /έτος

Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοοικονομικών ροών

Αθηνάς 58, Δήμος Αθηναίων	Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 1-Απρ-26	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Εκτίμηση εξόδου
		1-Απρ-26 31-Μαρ-27	1-Απρ-27 31-Μαρ-28	1-Απρ-28 31-Μαρ-29	1-Απρ-29 31-Μαρ-30	1-Απρ-30 31-Μαρ-31	1-Απρ-31 31-Μαρ-32	1-Απρ-32 31-Μαρ-33	1-Απρ-33 31-Μαρ-34	1-Απρ-34 31-Μαρ-35	1-Απρ-35 31-Μαρ-36	1-Απρ-36
1. ΕΥΔΑΡ		468.717,00	482.148,00	494.558,00	506.922,00	519.595,00	532.585,00	545.899,00	278.036,00	443.115,00	601.898,00	
Απώλεια εσόδου (rent free period)	(3 μήνες)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-147.705,00	0,00	
Συνολικά έσοδα από μισθώσεις		468.717,00	482.148,00	494.558,00	506.922,00	519.595,00	532.585,00	545.899,00	278.036,00	295.410,00	601.898,00	
Κόστη μίσθωσης @		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-59.082,00	0,00	
Συνολικά μη ανακτήσιμα έξοδα		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-59.082,00	0,00	
Καθαρά έσοδα		468.717,00	482.148,00	494.558,00	506.922,00	519.595,00	532.585,00	545.899,00	278.036,00	236.328,00	601.898,00	
Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου @	8,25%											7.524.005
Μείον κόστη αγοράς @	1,50%											(112.860)
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												7.411.145
Κόστη πώλησης ακινήτου@	0,50%											(37.056)
Καθαρά έσοδα από πώληση												7.374.089
Ταμειακές ροές προ φόρων & δανεισμού		468.717,00	482.148,00	494.558,00	506.922,00	519.595,00	532.585,00	545.899,00	278.036,00	236.328,00	601.898,00	7.524.005,27
Εύλογη αξία @	9,75%	€ 5.910.759,61										
Κόστη αγοράς @	1,50%	-€ 88.661,39										
Συνολική δαπάνη απόκτησης ακινήτου		€ 5.999.421,00										
Απόδοση ανά έτος (από 1ο έως 10 έτος)		7,93%	8,16%	8,37%	8,58%	8,79%	9,01%	9,24%	4,70%	4,00%	10,18%	

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Όροφος	Χρήση βάσει τίτλου	Μεικτή μισθώσιμη επιφάνεια (τμ)	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Εύλογη αξία την 01/12/2025
1ο υπόγειο	Αποθήκες, Η/Μ	141,84	€ 450,00 /τμ	€ 63.828
1ο υπόγειο	Τμήμα καταστήματος 1-2	139,00	€ 450,00 /τμ	€ 62.550
1ο υπόγειο	Τμήμα καταστήματος 3-4	75,00	€ 450,00 /τμ	€ 33.750
1ο υπόγειο	Υποσταθμός ΔΕΗ	63,64	€ 450,00 /τμ	€ 28.638
Ισόγειο	Γραφείο	185,84	€ 1.500,00 /τμ	€ 278.760
Ισόγειο	Κατάστημα	65,00	€ 3.000,00 /τμ	€ 195.000
Ισόγειο	Κατάστημα	104,00	€ 3.000,00 /τμ	€ 312.000
Πατάρι	Αποθήκη	143,53	€ 900,00 /τμ	€ 129.177
1ος όροφος	Γραφείο	353,04	€ 1.750,00 /τμ	€ 617.820
2ος όροφος	Γραφείο	353,04	€ 1.750,00 /τμ	€ 617.820
3ος όροφος	Γραφείο	353,04	€ 1.750,00 /τμ	€ 617.820
4ος όροφος	Γραφείο	353,04	€ 1.750,00 /τμ	€ 617.820
5ος όροφος	Γραφείο	353,04	€ 1.750,00 /τμ	€ 617.820
6ος όροφος	Γραφείο	353,04	€ 1.750,00 /τμ	€ 617.820
7ος όροφος	Γραφείο	331,45	€ 1.750,00 /τμ	€ 580.038
8ος όροφος	Γραφείο	307,29	€ 1.750,00 /τμ	€ 537.758
Δώμα	Απόληξη κλιμακостаσίου	48,13	€ 0,00 /τμ	€ 0
Σύνολο		3.722,96 τμ	€ 1.592,39 /τμ	€ 5.928.418,00

Πίνακας σταθμισμένης αξίας

Μέθοδος εκτίμησης	Εύλογη Αξία (€)	Συντελεστής Στάθμισης
Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	€ 5.928.418	20%
Μέθοδος προεξοφλούμενων χρηματοροών	€ 5.910.760	80%
Σταθμισμένη αξία	€ 5.914.291	
Ποσοστό ιδιοκτησίας:	100%	
Σταθμισμένη αξία-100% (κατόπιν στρογγυλοποίησης)	€ 5.910.000	

Μέρος IV: Σύμβαση ανάθεσης

Όροι ανάθεσης

Σύμφωνα με τη σύμβαση ανάθεσης μεταξύ της ΑΞΙΕΣ και του Πελάτη με ημερομηνία 7 Νοεμβρίου 2025 και την ηλεκτρονική αλληλογραφία με ημερομηνία 27 Απριλίου 2026.

**CBRE**PART OF THE
AFFILIATE NETWORK

Για περισσότερες πληροφορίες:

Κέλλυ Ζολώτα, MRICS
RICS Registered Valuer
Chief Operating Officer
T: +30 213 0169574
E: Kelly.zolota@cbre-axies.gr

ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Εκτιμήσεις ακινήτων όλων των χρήσεων
- Μελέτες αξιοποίησης και βιωσιμότητας
- Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων
- Εκτιμήσεις ενυπόθηκων ή/και επισφαλών δανείων
- Εκτιμήσεις μηχανολογικού εξοπλισμού
- Εκπόνηση πολεοδομικών ερευνών
- Εκπόνηση ερευνών αγοράς
- Τεχνικές εκθέσεις

www.cbre-axies.gr



www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ

Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ: +30 - 210 7 567 567
Fax: +30 - 210 7 567 267
office@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Αριστοτέλους 4, 546 23
Τηλ: +30 - 2310 244962,3
Fax: +30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos.gr

ΧΑΝΙΑ

Παπαναστασίου 1,
731 34, Κρήτη
Τηλ: +30 - 28210 50900
Fax: +30 - 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Λ. Δημοκρατίας 67,
713 06, Κρήτη
Τηλ: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos-melakis.gr

An alliance member of



ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Ανδρέα Αβρααμιδη 103,
2024, Στρόβολος
Τηλ: +357 - 22317031
Fax: +357 - 22317011
sales@danos.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

9, Crvene Armije Boulevard,
f10/ap 65/1, 11070, Belgrade
Tel.: +381 11 2600 603
Fax: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ



Αυτοτελές Επαγγελματικό Ακίνητο

Επί της οδού Απελλού αρ. 1, εντός του υπ' αριθμό 66004 Ο.Τ., στον Δήμο Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Εντολέας:



Ημερομηνία:

Απρίλιος 2026

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	3
ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	4
ΣΚΟΠΟΣ	4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	4
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	4
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	5
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	5
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	5
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	5
ΝΟΜΙΣΜΑ	6
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	6
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	6
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	11
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	11
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	11
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	11
ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	11
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	12
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	12
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	14
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	16
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	17
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	17
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	18
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – DCF	19
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	21
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	21
ΜΕΘΟΔΟΣ DCF	24
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ – ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	28
ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ	29
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	30
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	32
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	33
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	34
ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ	35
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	36
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	39

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Απελλού αρ. 1, εντός του υπ' αριθμό 66004 Ο.Τ., στον Δήμο Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το ακίνητο αφορά οικόπεδο επί του οποίου έχει αναπτυχθεί επαγγελματικό κτήριο, αποτελούμενο από δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, οκτώ υπέρ του ισογείου ορόφους και δώμα. Βάσει της ενημέρωσης του εντολέα, προβλέπεται η υλοποίηση εκτεταμένης ανακαίνισης με σκοπό τη μετατροπή του σε σύγχρονο κτήριο γραφείων με περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το οικόπεδο έχει επιφάνεια 499,86 τμ. Η συνολική μικτή επιφάνεια δόμησης (GBA) ανέρχεται σε 5.080,99 τμ, εκ των οποίων 4.254,63 τμ αφορούν ανωδομή και 826,36 τμ υπόγειους χώρους.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το ακίνητο βρίσκεται πλησίον της πλατείας Κοτζιά, προς την οποία διαθέτει θέα, στο κέντρο της Αθήνας, και απέχει περίπου 200 μ από τον σταθμό μετρό «Ομόνοια». Η περιοχή χαρακτηρίζεται από καλή εμπορικότητα και εξαιρετική προσβασιμότητα.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Α.Ε.Ε.Γ.Α. «Η Εθνική»

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας εφαρμόστηκε συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος μέσω Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF), με συντελεστές στάθμισης 20% και 80% αντίστοιχα. Για τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

ΑΓΟΡΑΙΟ ΑΞΙΑ (ΩΣ ΕΧΕΙ)

€ 8.260.000
(ΟΚΤΩ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΔΙΑΚΟΣΙΕΣ ΕΞΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (ΩΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟ)

€ 19.730.000
(ΔΕΚΑΕΝΝΕΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΤΡΙΑΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αφορά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, τόσο στην υφιστάμενη κατάστασή του όσο και υπό την παραδοχή υλοποίησης σεναρίου ανακαίνισης και μετατροπής του σε σύγχρονο κτήριο γραφείων με περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED. Η έκθεση παρουσιάζει τα εφαρμοστέα πρότυπα εκτίμησης, τη βάση της αξίας και τις βασικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν, τις μεθοδολογίες που εφαρμόστηκαν, καθώς και τα στοιχεία και τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από την TRASTOR A.E.E.A.Π. (ο «Εντολέας»). Περιλαμβάνει επίσης περιγραφή του ακινήτου και της θέσης του, επισκόπηση της σχετικής αγοράς, καθώς και ανάλυση που τεκμηριώνει την εκτιμητική μας κρίση αναφορικά με την Αγοραία Αξία του ακινήτου υπό αμφότερα τα εξεταζόμενα σενάρια.

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της παρούσας εκτίμησης είναι η υποστήριξη της TRASTOR A.E.E.A.Π. στον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου για σκοπούς απόκτησης, τόσο στην υφιστάμενη κατάστασή του όσο και υπό την παραδοχή υλοποίησης σεναρίου ανακαίνισης.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

31/03/2025

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία του ακινήτου για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης στις 12 Μαρτίου 2026.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας της παρούσας εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία (Market Value)**, όπως αυτή ορίζεται στα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Global Valuation Standards, 2025), ως εξής:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα και τις οδηγίες του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και του The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), καθώς και με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards) που εκδίδονται από το International Valuation Standards Council, όπως αυτά ισχύουν κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται καμία σύγκρουση συμφερόντων ή άλλη ανάμειξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και ότι ενεργήσαμε με ανεξαρτησία, αντικειμενικότητα και αμεροληψία. Η παρούσα έκθεση εκφράζει την ανεξάρτητη επαγγελματική μας γνώμη και συντάχθηκε στο πλαίσιο της επαγγελματικής μας επάρκειας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και εμπειρία, καθώς και την κατάλληλη πληροφόρηση σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε από τον Θοδωρή Λύβη, MRICS, RICS Registered Valuer, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθηνών της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP Paribas Real Estate, και ελέγχθηκε από τον Γιάννη Παρασκευόπουλο, MRICS, Γενικό Διευθυντή της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP Paribas Real Estate.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στα ακόλουθα στοιχεία και πληροφορίες, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα και ελήφθησαν υπόψη στο πλαίσιο της εκτιμητικής εργασίας:

- Έκθεση Τεχνικού Ελέγχου του ακινήτου, εκπονηθείσα από την εταιρεία Focal, με ημερομηνία 3/3/2026.
- Κατόψεις ορόφων και διάγραμμα κάλυψης, εκπονηθέντα από τον πολιτικό μηχανικό Ιωάννη Γιαννόπουλο, με ημερομηνία 12/9/2017, στο πλαίσιο υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013.
- Ενημέρωση αναφορικά με το εκτιμώμενο κόστος των εργασιών μετατροπής του κτηρίου σε σύγχρονο κτήριο γραφείων με περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED.

Επιπλέον, ελήφθησαν υπόψη διαθέσιμα στοιχεία και δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

Όλες οι αναφερόμενες αξίες είναι σε Ευρώ (€).

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι εκτιμώμενες αξίες δεν περιλαμβάνουν Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ΕΝΦΙΑ ή φόρους μεταβίβασης.

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Η παρούσα έκθεση προορίζεται αποκλειστικά για χρήση από το μέρος προς το οποίο απευθύνεται, καθώς και από λοιπές εταιρείες του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, και αποκλειστικά για τον συγκεκριμένο σκοπό που αναφέρεται στην παρούσα. Δεν αναλαμβάνεται καμία ευθύνη ή υποχρέωση έναντι οποιουδήποτε τρίτου για το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου της.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Απελλού, σε άμεση εγγύτητα με την Πλατεία Κοτζιά και σε μικρή απόσταση από την Πλατεία Ομονοίας, στο κέντρο της Αθήνας. Η περιοχή εντάσσεται στον ευρύτερο διοικητικό και εμπορικό ιστό της πόλης.

Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από μικτές χρήσεις, περιλαμβάνοντας εμπορικά καταστήματα κυρίως στο επίπεδο του ισόγειου, γραφειακούς χώρους σε ανώτερους ορόφους, ξενοδοχειακές μονάδες, καθώς και παρουσία δημόσιων υπηρεσιών. Το κτηριακό απόθεμα περιλαμβάνει ακίνητα διαφορετικών περιόδων κατασκευής και επιπέδων συντήρησης.

Τα τελευταία έτη παρατηρείται αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα στην ευρύτερη περιοχή της Ομονοίας, με παρεμβάσεις αναβάθμισης και επανατοποθέτησης υφιστάμενων ακινήτων. Ενδεικτικά αναφέρεται η ανακατασκευή του Μινιόν, καθώς και η ανάπτυξη και ανακαίνιση ξενοδοχειακών και επαγγελματικών χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή, γεγονός που συμβάλλει στη σταδιακή βελτίωση της εικόνας και της λειτουργικότητας της περιοχής.

Η εμπορικότητα της περιοχής είναι ικανοποιητική, με παρουσία τοπικών και ευρύτερης εμβέλειας επιχειρήσεων. Οι πεζοδρομιακές ροές είναι σημαντικές, κυρίως λόγω της εγγύτητας σε βασικούς άξονες και συγκοινωνιακούς κόμβους, παρουσιάζοντας ωστόσο διαφοροποιήσεις ανά σημείο και χρονική περίοδο.

Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους υποστηρίζεται από την κεντρική θέση και την καλή προσβασιμότητα της περιοχής, ενώ παρατηρούνται περιπτώσεις ανακαινίσεων και επανατοποθέτησης ακινήτων με στόχο τη βελτίωση των προδιαγραφών και την προσέλκυση χρηστών.

Η προσβασιμότητα αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό της θέσης, καθώς το ακίνητο βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από τον σταθμό μετρό «Ομόνοια», ενώ η περιοχή εξυπηρετείται από δίκτυο λεωφορειακών και τρόλεϊ γραμμών.

Συνολικά, η περιοχή παρουσιάζει καλή εμπορικότητα και προσβασιμότητα και ενδείξεις σταδιακής αναβάθμισης. Απόσπασμα χάρτη με τη θέση του ακινήτου περιλαμβάνεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά οικόπεδο επιφάνειας **499,86 τμ**, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Απελλού αρ. 1, στον Δήμο Αθηναίων. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) με χρήση «Υπερτοπικό Κέντρο Δήμου», εντός του εμπορικού τριγώνου της πόλης των Αθηνών, επιτρέποντας ένα ευρύ φάσμα εμπορικών, γραφειακών και συναφών χρήσεων.

Οι ισχύοντες όροι δόμησης (ΦΕΚ 704/Δ'/1994) περιλαμβάνουν, ελάχιστη αρτιότητα 200 τμ (ή 112,50 τμ για προϋφιστάμενα του 1973), συντελεστή δόμησης 4,00, μέγιστο ποσοστό κάλυψης 60% (έως 70% υπό προϋποθέσεις) και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 21 μ. Το ακίνητο βρίσκεται εντός ιστορικού κέντρου και αρχαιολογικού χώρου, ενώ δεν επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης. Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω όροι έχουν εφαρμογή σε περίπτωση κατεδάφισης και νέας δόμησης.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της οικοδομικής άδειας (Ο.Α. 1212/04-04-1967), το οικόπεδο έχει επιφάνεια 499,86 τμ, ενώ η κάλυψη ανέρχεται σε 100%. Με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, η επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε 1.999,44 τμ, ενώ η υφιστάμενη δόμηση υπερβαίνει το ανωτέρω μέγεθος, συνεπώς **δεν υφίσταται υπόλοιπο δόμησης προς εκμετάλλευση.**

Επί του οικοπέδου έχει ανεγερθεί επαγγελματικό κτήριο γραφείων, κατασκευής 1967, το οποίο αναπτύσσεται σε δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, οκτώ ορόφους άνω του ισογείου και δώμα. Το κτήριο εξυπηρετείται από ένα κεντρικό κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα, ο οποίος εξυπηρετεί τα επίπεδα έως και τον 1ο υπόγειο χώρο.

Η εσωτερική διαρρύθμιση περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους στους ανώτερους ορόφους και εμπορικές χρήσεις στο ισόγειο και στον ημιώροφο. Μέχρι πρόσφατα το ακίνητο φιλοξενούσε χρήσεις γραφείων των ΕΛΤΑ, ενώ από τον Δεκέμβριο του 2025 το κτήριο είναι κενό.

Από πλευράς κατασκευής, το κτήριο φέρει συνήθη δομικά χαρακτηριστικά της περιόδου κατασκευής του, με δάπεδα κοινόχρηστων χώρων επενδεδυμένα με μάρμαρο και επαγγελματικούς χώρους με υλικά όπως βινυλικά δάπεδα και ψευδοροφές σε επιλεγμένα τμήματα. Οι όροφοι γραφείων είναι κατά βάση διαμορφωμένοι σε ενιαίους χώρους ενώ έχουν τοποθετηθεί και ορισμένα διαχωριστικά ελαφρού τύπου.

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση και την αυτοψία μας, η γενική κατάσταση του κτηρίου κρίνεται καλή σε σχέση με την ηλικία του, ωστόσο δεν έχουν πραγματοποιηθεί πρόσφατες εκτεταμένες

εργασίες ανακαίνισης. Έχουν τοποθετηθεί κλιματιστικές μονάδες διαιρούμενου τύπου (split units) στους χώρους γραφείων.

Συνολικά, το ακίνητο αποτελεί υφιστάμενο επαγγελματικό κτήριο παλαιάς κατασκευής, το οποίο χρήζει εκτεταμένων εργασιών ανακαίνισης και αναβάθμισης, προκειμένου να ανταποκριθεί σε σύγχρονες προδιαγραφές γραφειακών χώρων.

Η κατανομή των επιφανειών του ακινήτου παρουσιάζεται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Όροφος	GBA (τμ)	Χρήση
-2	498,32	Βοηθητικοί χώροι
-1	328,04	Βοηθητικοί χώροι
Ισόγειο	328,04	Κατάστημα
Ημιώροφος	217,94	Κατάστημα
1ος	463,80	Γραφεία
2ος	463,80	Γραφεία
3ος	463,80	Γραφεία
4ος	463,80	Γραφεία
5ος	463,80	Γραφεία
6ος	463,80	Γραφεία
7ος	463,80	Γραφεία
8ος	393,00	Γραφεία
Δώμα	69,05	Βοηθητικοί χώροι
Σύνολο Υπογείων	826,36	
Σύνολο Ανωδομής	4.254,63	
Γενικό Σύνολο	5.080,99	

Φωτογραφικό υλικό από την εσωτερική αυτοψία περιλαμβάνεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, το ακίνητο είναι κενό και δεν βρίσκονται σε εξέλιξη εργασίες ανακαίνισης ή ανακατασκευής. Μέχρι πρόσφατα, το κτήριο χρησιμοποιούνταν ως γραφειακός χώρος από τα ΕΛΤΑ, ενώ από τον Δεκέμβριο του 2025 έχει παύσει η χρήση του.

Κατά την επιτόπια αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το κτήριο διατηρεί τα βασικά κατασκευαστικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά της περιόδου ανέγερσής του, χωρίς να έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες σύγχρονες παρεμβάσεις αναβάθμισης. Οι χώροι γραφείων φέρουν παλαιότερες διαμορφώσεις, με επιμέρους εσωτερικές διαρρυθμίσεις και εγκαταστάσεις που δεν ανταποκρίνονται πλήρως στα σύγχρονα πρότυπα γραφειακών χώρων.

Η γενική κατάσταση του ακινήτου κρίνεται ικανοποιητική σε σχέση με την ηλικία του, ωστόσο παρουσιάζει φθορές και ενδείξεις περιορισμένης συντήρησης, ενώ απαιτείται εκτεταμένη ανακαίνιση και εκσυγχρονισμός προκειμένου να καταστεί ανταγωνιστικό στη σύγχρονη αγορά γραφείων.

Στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης εξετάζεται σενάριο πλήρους ανακαίνισης και αναβάθμισης του κτηρίου, με στόχο τη μετατροπή του σε σύγχρονο κτήριο γραφείων με περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED. Βάσει στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα, το συνολικό κόστος των απαιτούμενων εργασιών εκτιμάται σε περίπου **€ 9,0 εκατ.**

Με βάση την επαγγελματική μας εμπειρία και τη γνώση της τοπικής αγοράς, το ανωτέρω επίπεδο κόστους κρίνεται εύλογο για έργο εκτεταμένης ανακαίνισης και επανατοποθέτησης κτηρίου γραφείων σε κεντρική τοποθεσία, με στόχο την επίτευξη σύγχρονων τεχνικών προδιαγραφών και περιβαλλοντικής πιστοποίησης.

Σημειώνεται ότι το ανωτέρω σενάριο ανακαίνισης αποτελεί παραδοχή της εκτίμησης, κατόπιν σχετικής οδηγίας του Εντολέα προς εξέταση του εν λόγω σεναρίου, και δεν αντιστοιχεί σε υφιστάμενο ή συμβασιολογημένο πρόγραμμα εργασιών κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση διενεργήθηκε με την παραδοχή ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από εμπράγματα ή συμβατικά βάρη, περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες ή ασυνήθεις και υπερβολικές επιβαρύνσεις.

Βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων προκύπτει ότι το ακίνητο ανήκει στην Α.Ε.Ε.Γ.Α. «Η Εθνική».

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν τέθηκαν υπόψη μας στοιχεία σχετικά με τυχόν δουλειές ή άλλους περιορισμούς επί του ακινήτου. Η εκτίμηση διενεργήθηκε με την παραδοχή ότι δεν υφίστανται τέτοιου είδους επιβαρύνσεις.

ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα και επιβεβαιώθηκαν κατά την επιτόπια αυτοψία μας, το ακίνητο είναι πλήρως κενό κατά την ημερομηνία εκτίμησης και δεν υφίστανται ενεργές μισθώσεις.

ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Στο πλαίσιο σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επιβεβαίωση της τεχνικής ταύτισης του ακινήτου. Θεωρούμε ότι το κτήριο υφίσταται νόμιμα βάσει των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων και ότι δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η ελληνική οικονομία το 2025 διατήρησε τη θετική της δυναμική, παρά το ρευστό διεθνές περιβάλλον και τις αυξημένες γεωπολιτικές αβεβαιότητες. Σύμφωνα με τις φθινοπωρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Νοέμβριος 2025), το ΑΕΠ εκτιμάται ότι αυξήθηκε κατά 2,1% το 2025, ενώ για το 2026 προβλέπεται περαιτέρω ανάπτυξη της τάξης του 2,2%, με σταδιακή επιβράδυνση στο 1,7% το 2027, κυρίως λόγω της ολοκλήρωσης των επενδύσεων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF).

Δείκτης	2024	2025	2026
Μεταβολή ΑΕΠ (% σε ετήσια βάση)	2,1	2,2	1,7
Πληθωρισμός (% σε ετήσια βάση)	2,8	2,3	2,4
Ανεργία (%)	9,3	8,6	8,2
Ισοζύγιο γενικής κυβέρνησης (% του ΑΕΠ)	1,1	0,3	0,0
Δημόσιο Χρέος (% του ΑΕΠ)	147,6	142,1	138,0
Ισοζύγιο Τρεχουσών Συναλλαγών (% του ΑΕΠ)	-6,2	-6,4	-5,9

Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή (Νοέμβριος 2025)

Η οικονομική δραστηριότητα στηρίχθηκε κυρίως στην ιδιωτική κατανάλωση, η οποία ενισχύθηκε από τη βελτίωση της απασχόλησης και την αύξηση των πραγματικών εισοδημάτων, καθώς και στην ισχυρή πορεία του τουρισμού. Παράλληλα, οι επενδύσεις παγίου κεφαλαίου κατέγραψαν σημαντική αύξηση, υποστηριζόμενες από την ενίσχυση της τραπεζικής χρηματοδότησης και το αυξημένο ενδιαφέρον σε τομείς όπως η ενέργεια, οι μεταφορές και οι υποδομές.

Ωστόσο, το διεθνές περιβάλλον εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από αυξημένη αβεβαιότητα, ιδίως λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στη Μέση Ανατολή. Η ένταση μεταξύ Ισραήλ και Ιράν, καθώς και η ευρύτερη αστάθεια στην περιοχή, έχουν ήδη οδηγήσει σε αυξημένη μεταβλητότητα στις τιμές ενέργειας, επηρεάζοντας το κόστος παραγωγής, μεταφορών και εφοδιαστικής αλυσίδας, με πιθανές δευτερογενείς επιπτώσεις στον πληθωρισμό και την οικονομική δραστηριότητα.

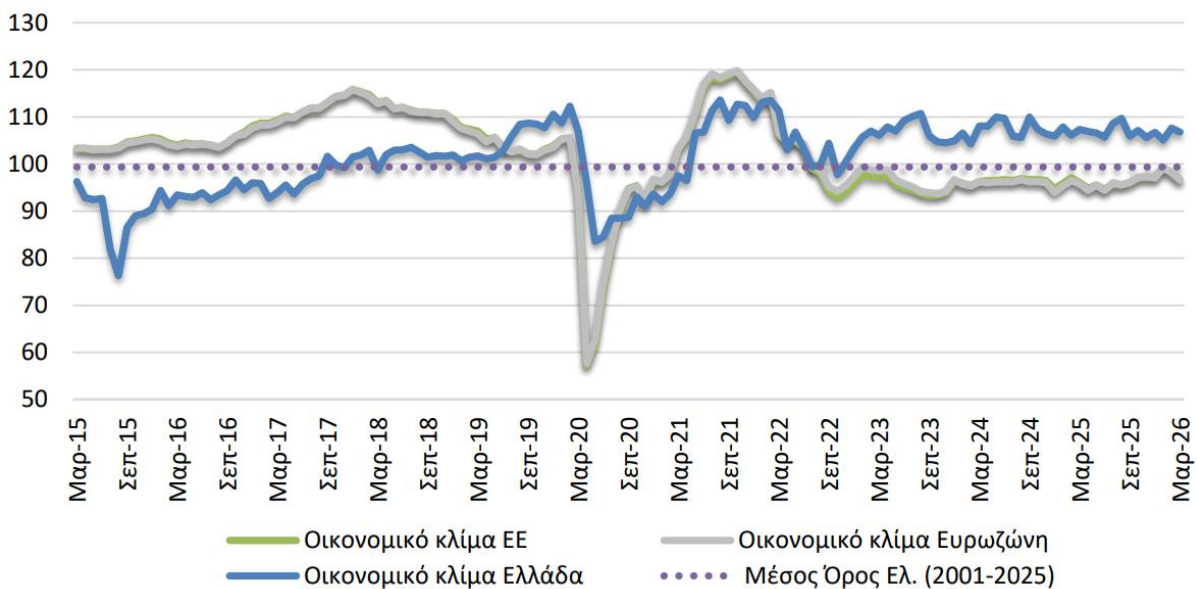
Ο πληθωρισμός παρουσιάζει τάσεις αποκλιμάκωσης, διαμορφούμενος σε επίπεδα περί το 2,8% το 2025, με εκτιμώμενη περαιτέρω μείωση στο 2,3% το 2026. Η εξέλιξη αυτή αποδίδεται κυρίως

στην υποχώρηση των τιμών ενέργειας και στη σταδιακή εξομάλυνση των πιέσεων στις υπηρεσίες, παρά τη διατήρηση ισχυρής ζήτησης σε επιμέρους τομείς.

Η αγορά εργασίας συνεχίζει να βελτιώνεται, με την ανεργία να υποχωρεί σε επίπεδα κοντά στο 8,2%, τα χαμηλότερα των τελευταίων ετών, αν και εξακολουθούν να καταγράφονται διαρθρωτικές προκλήσεις, όπως η έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, η εικόνα παραμένει θετική, με διατήρηση πρωτογενών πλεονασμάτων και συνεχιζόμενη αποκλιμάκωση του δημόσιου χρέους ως ποσοστό του ΑΕΠ, ενώ το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών εξακολουθεί να παρουσιάζει έλλειμμα, αντανακλώντας τη δομική εξάρτηση της οικονομίας από εισαγωγές.

Σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα στοιχεία του IOBE (Μάρτιος 2026), ο δείκτης οικονομικού κλίματος παρουσίασε ήπια υποχώρηση και διαμορφώθηκε στις 106,8 μονάδες, αντανακλώντας επιδείνωση των προσδοκιών σε βασικούς τομείς της οικονομίας, ιδίως στη βιομηχανία και στο λιανικό εμπόριο, καθώς και εξασθένηση της καταναλωτικής εμπιστοσύνης. Αντίθετα, στις κατασκευές καταγράφεται βελτίωση των προσδοκιών, γεγονός που συνδέεται με την ενίσχυση της οικοδομικής δραστηριότητας.



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, DG ECFIN, επεξεργασία: IOBE

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρατηρείται αντίστοιχη ήπια επιδείνωση του οικονομικού κλίματος, με τον δείκτη να υποχωρεί τόσο στην ΕΕ όσο και στην Ευρωζώνη, γεγονός που αντανάκλα τη γενικότερη αβεβαιότητα και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας.

Συνολικά, η ελληνική οικονομία διατηρεί θετική δυναμική, με σταθερή επενδυτική δραστηριότητα και βελτίωση βασικών μακροοικονομικών μεγεθών, ωστόσο παραμένει εκτεθειμένη σε εξωτερικούς κινδύνους και γεωπολιτικές εξελίξεις, καθώς και σε διαρθρωτικές αδυναμίες που επηρεάζουν τη μακροπρόθεσμη ανθεκτικότητα.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τη διάρκεια του 2025 και στο πρώτο τρίμηνο του 2026, η ελληνική αγορά ακινήτων κινήθηκε σε γενικές γραμμές σε σταθερό πλαίσιο, με διαφοροποιήσεις ανά κατηγορία χρήσης και γεωγραφική περιοχή. Παρά τις μεταβολές στο διεθνές περιβάλλον και το αυξημένο κόστος κεφαλαίου της προηγούμενης περιόδου, η ζήτηση για σύγχρονα και ποιοτικά ακίνητα διατηρήθηκε σε ικανοποιητικά επίπεδα. Ταυτόχρονα, παράγοντες όπως οι πολεοδομικές εξελίξεις, οι διοικητικές καθυστερήσεις και το αυξημένο κόστος κατασκευής εξακολουθούν να επηρεάζουν τον ρυθμό νέων αναπτύξεων.

Η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας σχετικά με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ) συνέχισε να επηρεάζει την αγορά και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026, οδηγώντας σε αναθεώρηση ή αναστολή επενδυτικών σχεδίων που βασιζόνταν σε πολεοδομικά κίνητρα. Η εξέλιξη αυτή διαμορφώνει ένα μεταβατικό περιβάλλον, έως την πλήρη αποσαφήνιση του θεσμικού πλαισίου.

Σε ό,τι αφορά το κόστος χρηματοδότησης, η σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα έχει οδηγήσει σε ήπια βελτίωση της τραπεζικής χρηματοδότησης. Ωστόσο, η πιστοδοτική πολιτική των τραπεζών παραμένει επιλεκτική, ιδίως για έργα ανάπτυξης. Παράλληλα, το κόστος κατασκευής παραμένει σε αυξημένα επίπεδα, επηρεαζόμενο τόσο από δομικούς παράγοντες (ενέργεια, πρώτες ύλες, εργασία) όσο και από τις πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή. Η ένταση στην περιοχή και η αυξημένη μεταβλητότητα στις τιμές πετρελαίου και μεταφορών ενδέχεται να οδηγήσουν σε περαιτέρω πιέσεις στο κόστος κατασκευής και εφοδιασμού, επηρεάζοντας τον προγραμματισμό και τη βιωσιμότητα νέων έργων.

Στην αγορά κατοικίας, οι τιμές συνέχισαν να καταγράφουν άνοδο κατά το 2025, με εντονότερη μεταβολή στις νεόδμητες κατοικίες. Ωστόσο, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026 παρατηρούνται ενδείξεις επιβράδυνσης της αύξησης σε ορισμένες περιοχές, ιδίως στο κέντρο της Αθήνας, όπου η προσφορά έχει αυξηθεί.

Η αγορά γραφείων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από περιορισμένη προσφορά σύγχρονων χώρων υψηλής ποιότητας. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε ακίνητα κατηγορίας A και A+, με περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά και υψηλές προδιαγραφές. Τα μισθώματα για prime ακίνητα παραμένουν σταθερά, ενώ οι αποδόσεις διαμορφώνονται περίπου στο εύρος 5,7%–6,4%, με περιορισμένο αριθμό συναλλαγών λόγω έλλειψης κατάλληλου προϊόντος.

Στον τομέα του λιανικού εμπορίου, τα εμπορικά κέντρα διατηρούν υψηλά ποσοστά πληρότητας, ενώ σε βασικούς εμπορικούς άξονες καταγράφεται σταθερή ή ήπια αυξητική ζήτηση. Οι αποδόσεις παρουσιάζουν τάσεις σταθεροποίησης, με περιορισμένες μεταβολές σε σχέση με το 2024.

Οι αποθηκευτικοί χώροι και οι εγκαταστάσεις logistics εξακολουθούν να αποτελούν έναν από τους δυναμικότερους τομείς της αγοράς. Η ζήτηση παραμένει αυξημένη, υποστηριζόμενη από την ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου και τη στρατηγική θέση της Ελλάδας ως κόμβου διαμετακόμισης. Τα μισθώματα για σύγχρονες εγκαταστάσεις διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα, ενώ οι αποδόσεις κυμαίνονται στην περιοχή του 6,5%–6,8%, με τάσεις σχετικής σταθεροποίησης.

Στον ξενοδοχειακό κλάδο, η ισχυρή τουριστική δραστηριότητα συνεχίζεται, με υψηλά επίπεδα πληρότητας και εσόδων, ενώ το επενδυτικό ενδιαφέρον επικεντρώνεται σε ανακαινίσεις και αναβαθμίσεις υφιστάμενων μονάδων.

Παράλληλα, ενισχύεται το ενδιαφέρον για εναλλακτικές κατηγορίες ακινήτων, όπως η φοιτητική στέγαση και οι μονάδες υποστηριζόμενης διαβίωσης, λόγω των δημογραφικών τάσεων και της περιορισμένης προσφοράς.

Το έργο του Ελληνικού συνεχίζει να αποτελεί σημείο αναφοράς για την αγορά, με σημαντική πρόοδο στις αναπτύξεις και υψηλά επίπεδα προπωλήσεων, επηρεάζοντας θετικά το επενδυτικό κλίμα στην Αττική.

Συνολικά, η ελληνική αγορά ακινήτων παρουσιάζει σταθερή εικόνα με επιμέρους διαφοροποιήσεις, ενώ η ζήτηση για σύγχρονα ακίνητα παραμένει ισχυρή. Ωστόσο, η εξέλιξη του κόστους κατασκευής, οι γεωπολιτικοί παράγοντες και το ρυθμιστικό πλαίσιο αναμένεται να διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση της αγοράς κατά το 2026.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Η ευρύτερη περιοχή της Πλατείας Κοτζιά και της Ομόνοιας αποτελεί τμήμα του κεντρικού επιχειρηματικού και εμπορικού ιστού της Αθήνας, συγκεντρώνοντας μικτές χρήσεις που περιλαμβάνουν εμπορικά καταστήματα, γραφειακούς χώρους, ξενοδοχειακές μονάδες και δημόσιες υπηρεσίες. Η περιοχή παρουσιάζει καλή κεντρικότητα και λειτουργεί ως σημαντικός κόμβος δραστηριοτήτων, χωρίς να συγκαταλέγεται στις πλέον προβεβλημένες τοποθεσίες του κέντρου.

Η εμπορική δραστηριότητα στην περιοχή είναι ενεργή, με παρουσία τόσο τοπικών όσο και ευρύτερης εμβέλειας επιχειρήσεων. Τα ισόγεια καταστήματα επωφελούνται από σημαντικές πεζοδρομιακές ροές, οι οποίες υποστηρίζονται από τη συγκέντρωση υπηρεσιών, τη λειτουργία της αγοράς και τη γειτνίαση με βασικούς συγκοινωνιακούς κόμβους. Ωστόσο, η εμπορικότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις ανά τοποθεσία.

Η αγορά γραφείων στο κέντρο της Αθήνας συνεχίζει να χαρακτηρίζεται από περιορισμένη προσφορά σύγχρονων και ενεργειακά αποδοτικών χώρων. Στην ευρύτερη περιοχή της Ομόνοιας, η ζήτηση επικεντρώνεται κυρίως σε ανακαινισμένα ή αναβαθμισμένα ακίνητα, τα οποία μπορούν να καλύψουν σύγχρονες λειτουργικές απαιτήσεις και προδιαγραφές βιωσιμότητας. Παράλληλα, σημαντικό μέρος του υφιστάμενου αποθέματος παραμένει παλαιότερης κατασκευής, γεγονός που δημιουργεί περιθώρια επανατοποθέτησης μέσω ανακαινίσεων.

Τα τελευταία έτη παρατηρείται αυξανόμενη επενδυτική δραστηριότητα στην ευρύτερη περιοχή, με έργα ανακαίνισης και αλλαγής χρήσης, καθώς και ενίσχυση της ξενοδοχειακής παρουσίας. Οι παρεμβάσεις αυτές συμβάλλουν στη σταδιακή αναβάθμιση της εικόνας της περιοχής και στη βελτίωση της λειτουργικότητάς της ως επιχειρηματικού προορισμού.

Η επενδυτική ζήτηση για ακίνητα γραφείων και μικτής χρήσης στο κέντρο της Αθήνας παραμένει επιλεκτική και συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με την ποιότητα του ακινήτου, το επίπεδο τεχνικών προδιαγραφών και τις δυνατότητες αναβάθμισης. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν ακίνητα που μπορούν, μέσω κατάλληλων παρεμβάσεων, να ανταποκριθούν σε σύγχρονες απαιτήσεις χρήσης και περιβαλλοντικών προτύπων.

Συνολικά, η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει σταθερή δραστηριότητα και ενδείξεις σταδιακής αναβάθμισης, με τη ζήτηση να εστιάζει σε ποιοτικά αναβαθμισμένα ακίνητα, τα οποία ανταποκρίνονται στις σύγχρονες απαιτήσεις της αγοράς.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε βάσει στοιχείων και πληροφοριών που παρασχέθηκαν με ευθύνη του Εντολέα. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια ή την πληρότητα των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν είναι ακριβή και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας εκτίμησης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε νομικός έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση διενεργήθηκε με την παραδοχή ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από εμπράγματα ή συμβατικά βάρη, δουλείες, περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες ή ασυνήθεις και υπερβολικές επιβαρύνσεις, πέραν όσων προκύπτουν από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί. Τυχόν αναφορές ή σχόλια σε νομικά ζητήματα που ενδέχεται να επηρεάζουν την αξία του ακινήτου δεν συνιστούν νομική γνωμοδότηση και θα πρέπει να επιβεβαιώνονται από τον Εντολέα ή τους νομικούς του συμβούλους. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής κατάστασης του ακινήτου.
- Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση του ακινήτου στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης.
- Δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός έλεγχος. Η εκτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα και δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017, βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν.
- Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με την παραδοχή ότι το έδαφος και το ακίνητο δεν επηρεάζονται από περιβαλλοντική ρύπανση ή μόλυνση και ότι δεν υφίσταται προγενέστερη περιβαλλοντική επιβάρυνση, καθώς δεν διενεργήθηκε σχετικός έλεγχος.
- Το ακίνητο αποτιμήθηκε τόσο στην υφιστάμενη κατάστασή του (as is) όσο και ως αποπερατωμένο (as if completed).
- Δεν διενεργήθηκε ανάλυση βέλτιστης χρήσης (Highest and Best Use). Η εκτίμηση βασίστηκε αποκλειστικά στην εξέταση σεναρίου μετατροπής του ακινήτου σε σύγχρονο κτήριο γραφείων με περιβαλλοντική πιστοποίηση LEED, κατόπιν σχετικής οδηγίας του Εντολέα.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου εφαρμόστηκαν η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων (Comparative Method) και η Μέθοδος Εισοδήματος με την τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (Discounted Cash Flow – DCF), με στάθμιση 20% και 80% αντίστοιχα. Για την εκτίμηση του Αγοραίου Μισθώματος υιοθετήθηκε αποκλειστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η Συγκριτική Μέθοδος βασίζεται στην ανάλυση τιμών πώλησης ή μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων και στην κατάλληλη προσαρμογή τους, ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου. Η αγοραία αξία ή το αγοραίο μίσθωμα προσεγγίζονται μέσω της σύγκρισης βασικών παραμέτρων που επηρεάζουν την τιμή διαμόρφωσης κάθε ακινήτου στην αγορά.

Η αξιοπιστία της μεθόδου εξαρτάται από τη διαθεσιμότητα και την ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων (συναλλαγές ή μισθώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί ή συμφωνηθεί σε συνθήκες αγοράς), καθώς και από τον αριθμό και το εύρος των προσαρμογών που απαιτούνται, προκειμένου τα συγκριτικά στοιχεία να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Ιδιαίτερη σημασία έχει η εγκυρότητα των δεδομένων και η αξιοπιστία των πηγών από τις οποίες αυτά αντλούνται.

Κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- περιοχή και ειδικότερη θέση,
- εμπορικότητα, προβολή και προσβασιμότητα,
- ποιότητα κατασκευής και αρχιτεκτονικός σχεδιασμός,
- κατάσταση και βαθμός συντήρησης,
- λειτουργικότητα και τεχνικές υποδομές,
- ηλικία και ενεργειακά χαρακτηριστικά,
- μέγεθος, διάταξη και αποδοτικότητα των χώρων,
- ρυθμός απορρόφησης της αγοράς,
- φερεγγυότητα και αξιοπιστία μισθωτή (όπου αφορά μισθώσεις).

Δεδομένου ότι η κτηματαγορά χαρακτηρίζεται από κυκλικότητα προσφοράς και ζήτησης, κατά την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων λαμβάνεται υπόψη η χρονική στιγμή της συναλλαγής ή της μίσθωσης, καθώς και η επικρατούσα τάση της αγοράς κατά την περίοδο αναφοράς.

Σε περιπτώσεις περιορισμένου αριθμού ολοκληρωμένων συναλλαγών ή μισθώσεων, η ανάλυση δύναται να συμπληρωθεί με αξιόπιστες ζητούμενες τιμές πώλησης ή μίσθωσης, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλων συντελεστών προσαρμογής ή απομείωσης, ώστε να προσεγγιστούν ρεαλιστικά επίπεδα αγοράς.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – DCF

Η Μέθοδος Εισοδήματος με την τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (Discounted Cash Flow – DCF) βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία ενός επενδυτικού ακινήτου προσδιορίζεται από την παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών εισοδημάτων που αναμένεται να αποφέρει. Η μέθοδος είναι κατάλληλη για ακίνητα που εξετάζονται ως επενδύσεις και απευθύνεται στη λογική ενός ενημερωμένου και ορθολογικού επενδυτή.

Στο πλαίσιο της μεθόδου, τα αναμενόμενα λειτουργικά έσοδα του ακινήτου εκτιμώνται για συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα και προεξοφλούνται στην παρούσα αξία με τη χρήση κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο αντανakλά τον κίνδυνο της επένδυσης και τις απαιτήσεις απόδοσης της αγοράς.

Η Αγοραία Αξία (V) προκύπτει από την προεξόφληση των μελλοντικών χρηματοροών σύμφωνα με τη γενική εξίσωση της μεθόδου DCF.

$$V = \sum_{t=0}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

όπου:

CF_t = καθαρές ταμειακές ροές σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο

r = προεξοφλητικό επιτόκιο

Βήματα εφαρμογής της μεθόδου

Αρχικά εκτιμώνται οι καθαρές χρηματοροές από τη μίσθωση του ακινήτου (πριν από την εξυπηρέτηση τυχόν δανειακών υποχρεώσεων) για κάθε έτος της περιόδου ανάλυσης, λαμβάνοντας υπόψη τους όρους μίσθωσης, τα δεδομένα της αγοράς και ρεαλιστικές παραδοχές.

Η διάρκεια της ανάλυσης ορίζεται συνήθως τουλάχιστον σε δέκα (10) έτη.

Στη συνέχεια επιλέγεται το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο, τις συνθήκες της αγοράς και τις απαιτήσεις απόδοσης ενός μέσου επενδυτή για συγκρίσιμα ακίνητα. Οι μελλοντικές καθαρές χρηματοροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία εφαρμόζοντας το επιλεγμένο επιτόκιο.

Η υπολειμματική αξία (αξία εξόδου) στο τέλος της περιόδου ανάλυσης υπολογίζεται μέσω κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος (ERV), κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών, με τη χρήση συντελεστή απόδοσης εξόδου (exit yield). Για τους σκοπούς της εκτίμησης, υποτίθεται ότι το ετήσιο μίσθωμα συνεχίζει να παράγεται σε βάθος χρόνου.

Η μέθοδος DCF επιτρέπει την αναλυτική αποτύπωση των μελλοντικών προσδοκιών της επένδυσης και την εκτίμηση της αξίας βάσει της οικονομικής βιωσιμότητας του ακινήτου, στηριζόμενη σε ρεαλιστικές και τεκμηριωμένες παραδοχές.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου λαμβάνονται, ενδεικτικά, υπόψη οι ακόλουθοι παράγοντες:

- η εμπορικότητα και τα χαρακτηριστικά της περιοχής,
- η ηλικία, η κατάσταση συντήρησης και η ποιότητα κατασκευής του ακινήτου,
- το μέγεθος και η λειτουργικότητα των χώρων,
- η επάρκεια και η ευκολία στάθμευσης,
- συγκριτικά στοιχεία παρόμοιων μισθώσεων ή συναλλαγών,
- οι γενικότερες οικονομικές συνθήκες και η πορεία των βασικών οικονομικών δεικτών.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επαγγελματικών κτηρίων στην Αθήνα, τα οποία ελήφθησαν υπόψη για τους σκοπούς της εκτίμησης. Σημειώνεται ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν πραγματοποιηθείσες συναλλαγές και όχι ζητούμενες τιμές.

Συγκριτικά Στοιχεία Κτήρια Γραφείων Πωλήσεις				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας (/τμ)
Αθήνα, Οδός Πατησίων	Μικτής χρήσης εμπορικό ακίνητο, πλήρως ανακαινισμένο, με καλή προβολή και εύκολη πρόσβαση, αποτελούμενο από καταστήματα συνολικής επιφάνειας 5.225 τμ και γραφεία συνολικής επιφάνειας 7.030 τμ. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο, με ετήσιο μίσθωμα € 3.923.000 και πωλήθηκε προς € 55.000.000. Πηγή: Δανός.	14.868	55.000.000 €	3.699 €
Αθήνα, Οδός Πανεπιστημίου	Αυτοτελές εμπορικό ακίνητο υψηλής προβολής, στην Πλατεία Ομονοίας, αποτελούμενο από ισόγεια καταστήματα συνολικής επιφάνειας 817,50 τμ, 1ο έως 3ο όροφο επιφάνειας 817,50 τμ έκαστος με χρήση γραφείων, υπόγειο βοηθητικό χώρο 480 τμ και πατάρι βοηθητικό χώρο 245 τμ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1955 και ανακαινίστηκε το 2018 και πωλήθηκε στο πλαίσιο χαρτοφυλακίου προς € 16.000.000. Πηγή: Δανός.	3.658	16.000.000 €	4.374 €

Αθήνα, Οδός Αιόλου	Αυτοτελές κτήριο γραφείων αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 230 τμ, ημιώροφο 220 τμ και ανωδομή γραφείων 1.867 τμ, καθώς και υπόγειο χώρο 230 τμ βοηθητικής χρήσης. Το ακίνητο είναι σε καλή κατάσταση και πωλήθηκε προς € 9.500.000. Πηγή: Δανός.	2.319	9.500.000 €	4.097 €
Αθήνα, Οδός Μπουμπουλίνας	Κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 5.068 τμ (ισόγειο και πέντε όροφοι) και υπόγειο βοηθητικό χώρο 60 τμ, κατασκευής 1930 και ανακαίνισης 1997, σε μέτρια κατάσταση, μισθωμένο στο δημόσιο, το οποίο πωλήθηκε στο πλαίσιο χαρτοφυλακίου προς € 8.700.000. Πηγή: Δανός.	5.080	8.700.000 €	1.713 €
Αθήνα, Οδός Ομήρου	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους 2.750 τμ και βοηθητικούς χώρους 1.190 τμ, μέσης κατάστασης συντήρησης, πωλήθηκε προς € 12.500.000. Πηγή: Δανός.	2.988	12.500.000 €	4.183 €
Αθήνα, Οδός Πραξιτέλους	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους ανωδομής 1.932 τμ και βοηθητικούς χώρους υπογείου 355 τμ, σε μέση κατάσταση συντήρησης, πωλήθηκε προς € 7.800.000, στο πλαίσιο χαρτοφυλακίου. Πηγή: Δανός.	2.003	7.800.000 €	3.894 €

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά στοιχεία και κατόπιν των απαιτούμενων σταθμίσεων και αναγωγών, καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 4.370 /τμ** για τους χώρους της ανωδομής του κτηρίου μετά την ολοκλήρωση της ανακαίνισης ύψους 9,0 εκ. €.

Για τους χώρους του υπογείου και του δώματος, οι οποίοι αποτελούν χώρους βοηθητικής χρήσης, εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 15% για το Β' υπόγειο και 20% για το Α' υπόγειο και το δώμα, καταλήγοντας σε τιμή μονάδας πώλησης € 656 /τμ και € 874 /τμ αντίστοιχα. Επίσης για τον χώρο του ημιωρόφου, εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 80%, ήτοι τιμή μονάδας πώλησης ίση με € 3.496 /τμ.

Οι αναλυτικοί πίνακες αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

Για το σενάριο «ως έχει» (as is), η αξία έχει προσαρμοστεί ώστε να αντανακλά την υφιστάμενη ημιτελή κατάσταση του ακινήτου. Ειδικότερα, αφαιρέθηκε το υπολειπόμενο CapEx ύψους € 9.000.000, προσαυξημένο κατά επιπλέον ποσοστό 20%, προκειμένου να αποτυπωθεί η μειωμένη εμπορευσιμότητα και ο αυξημένος εμπορικός κίνδυνος που συνδέεται με ένα ακίνητο σε κατάσταση που χρήζει συντήρησης στη συγκεκριμένη θέση.

Με βάση τα παραπάνω, ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων.

Όροφος	GBA (τμ)	Χρήση	Συντελεστής Αναγωγής	Τιμή Μονάδας (/τμ)	Αγοραία Αξία
-2	498,32	Βοηθητική	15%	656 €	326.649 €
-1	328,04	Βοηθητική	20%	874 €	286.707 €
0	328,04	Κατάστημα	100%	4.370 €	1.433.535 €
Ημιώροφος	217,94	Κατάστημα	80%	3.496 €	761.918 €
1	463,80	Γραφεία	100%	4.370 €	2.026.806 €
2	463,80	Γραφεία	100%	4.370 €	2.026.806 €
3	463,80	Γραφεία	100%	4.370 €	2.026.806 €
4	463,80	Γραφεία	100%	4.370 €	2.026.806 €
5	463,80	Γραφεία	100%	4.370 €	2.026.806 €
6	463,80	Γραφεία	100%	4.370 €	2.026.806 €
7	463,80	Γραφεία	100%	4.370 €	2.026.806 €
8	393,00	Γραφεία	100%	4.370 €	1.717.410 €
Δώμα	69,05	Βοηθητική	20%	874 €	60.350 €
Γενικό Σύνολο	5.080,99				18.774.000 €
Αφαίρεση υπολειπόμενου CapEx (προσαυξημένο κατά 20%)					-10.800.000 €
Αγοραία Αξία (ως έχει):					7.974.000 €

Επομένως, η Αγοραία Αξία του ακινήτου, βάσει της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, ανέρχεται, **ως έχει σε € 7.974.000 και ως αποπερατωμένο σε € 18.774.000.**

ΜΕΘΟΔΟΣ DCF

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι βασικές παραδοχές του μοντέλου Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF) που εφαρμόστηκε στην παρούσα εκτίμηση.

Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) & Πρόβλεψη Ενοικίων Αγοράς

Η παραδοχή για τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) για την περίοδο 2026 - 2029 βασίζεται στις προβλέψεις του International Monetary Fund (IMF), όπως αυτές δημοσιεύονται στη βάση δεδομένων World Economic Outlook Database (Οκτώβριος 2025).

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι μακροοικονομικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν μέχρι το σημείο εξομάλυνσης της αγοράς, με μακροπρόθεσμο ρυθμό πληθωρισμού (ΔΤΚ) ίσο με 2,00%.

Προβλέψεις ΔΤΚ (IMF - Οκτ. 2025)	2026	2027	2028	2029	Μακρο- πρόθεσμη
ΔΤΚ (%)	2,462%	2,609%	2,132%	2,000%	2,000%

Έξοδα συντήρησης

Για τους σκοπούς της εκτίμησης έχουν ληφθεί υπόψη έξοδα διαχείρισης και συντήρησης ισοδύναμα με ποσοστό 1,0% του αγοραίου μισθώματος.

Κόστη μεταβίβασης

Δεν έχουν ληφθεί υπόψη δαπάνες μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή στην εκτίμηση μας.

Απώλεια μισθωμάτων

Λαμβάνοντας υπόψη τη θέση του ακινήτου στο κέντρο της Αθήνας και τα χαρακτηριστικά του, μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης και την αναβάθμισή του σε σύγχρονο κτήριο γραφείων, υιοθετήθηκε για τους σκοπούς της εκτίμησης επίπεδο σταθεροποιημένης πληρότητας 97,5%. Η παραδοχή αυτή λαμβάνει υπόψη την καλή προσβασιμότητα και τη γενικότερη βελτίωση της ευρύτερης περιοχής, καθώς και τη ζήτηση για ανακαινισμένους και σύγχρονους γραφειακούς χώρους στην περιοχή.

Αναπροσαρμογή μισθώματος Αγοράς

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρείται ότι αναπροσαρμόζεται ετησίως με ΔΤΚ + 1,0%.

Αποδόσεις και προεξοφλητικά επιτόκια

Για τον προσδιορισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη μορφή του υποδείγματος ανάπτυξης Gordon (expanded Gordon growth model), σύμφωνα με τη σχέση:

$$R = k + g - d$$

όπου:

k = συντελεστής κεφαλαιοποίησης (yield)

g = ρυθμός μακροπρόθεσμης αύξησης (growth)

d = συντελεστής απαξίωσης (depreciation)

Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (Yield)	Growth	Depreciation	Discount Rate
6,50%	2,00%	0,00%	8,50%

Για το σενάριο «ως έχει» (as is) υιοθετήθηκε υψηλότερο προεξοφλητικό επιτόκιο ύψους 10,00%, το οποίο αντανakλά τους αυξημένους κινδύνους που συνδέονται με την παρούσα κατάσταση του ακινήτου, καθώς και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υλοποίηση του σεναρίου ανακαίνισης, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων καθυστερήσεων και υπερβάσεων κόστους.

Αντιθέτως, για το σενάριο «ως ολοκληρωμένο» (as if completed) υιοθετήθηκε χαμηλότερο προεξοφλητικό επιτόκιο ύψους 8,50%, αντανakλώντας την άρση των κινδύνων ανάπτυξης, διατηρώντας ωστόσο τους συνήθεις κινδύνους αγοράς και λειτουργίας ενός σύγχρονου γραφειακού ακινήτου.

Το exit yield αντιπροσωπεύει το ποσοστό κεφαλαιοποίησης με το οποίο ένας τυπικός επενδυτής θα αναμενόταν να διαθέσει το ακίνητο στο τέλος της θεωρητικής περιόδου διακράτησης, βάσει των επικρατούσων συνθηκών της αγοράς και των επενδυτικών προσδοκιών. Για τους σκοπούς της διαμόρφωσης του μοντέλου προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF), υιοθετήθηκε περίοδος μελέτης έντεκα (11) ετών.

Για τον προσδιορισμό του αγοραίου μισθώματος και την εφαρμογή της Μεθόδου DCF ελήφθησαν υπόψη στοιχεία από μισθώματα γραφείων στην περιοχή, τα οποία παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί. Διευκρινίζεται ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν πραγματοποιηθείσες μισθώσεις και όχι ζητούμενα μισθώματα.

Συγκριτικά Στοιχεία Γραφειακό χώρο Μισθώσεις				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας (/τμ)
Αθήνα, Οδός Πατησίων	Γραφειακοί χώροι 4.174 τμ, σε πλήρως ανακαινισμένο κτήριο μικτής χρήσης με πιστοποίηση LEED, με καλή προβολή και εύκολη πρόσβαση, κοντά σε σταθμό μετρό Ομόνοιας, μισθωμένοι προς €92.000/μήνα. Τρέχον μίσθωμα. Πηγή: Δανός.	4.174	92.000	22,0
Αθήνα, Οδός Αιόλου	Αυτοτελές κτήριο γραφείων αποτελούμενο από ισόγειο 230 τμ, ημιώροφο 220 τμ και ανωδομή γραφείων 1.867 τμ, καθώς και υπόγειο χώρο 230 τμ βοηθητικής χρήσης. Το ακίνητο είναι σε καλή κατάσταση και είναι μισθωμένο προς €48.100/μήνα. Τρέχον μίσθωμα. Πηγή: Δανός.	2.319	48.100	20,7
Αθήνα, Οδός Σταδίου	Γραφειακός χώρος 335 τμ, στον 5ο όροφο, μέσης κατάστασης συντήρησης, μισθωμένος προς €5.100/μήνα. Πηγή: Δανός.	335	5.100	15,2
Αθήνα, Οδός Ακαδημίας	Κτήριο γραφείων σε καλή κατάσταση, αποτελούμενο από 5.294 τμ ανωδομής, υπόγειο αποθηκευτικό χώρο 425 τμ και 2.088 τμ χώρων στάθμευσης. Το ακίνητο βρίσκεται σε προβεβλημένη γωνιακή θέση επί της οδού Ακαδημίας και είναι μισθωμένο προς €142.200/μήνα. Τρέχον μίσθωμα. Πηγή: Δανός.	5.692	142.200	25,0
Αθήνα, Οδός Χρ. Λαδά	Κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 2.420 τμ, με πιστοποίηση BREEAM, σε άριστη κατάσταση συντήρησης, μισθωμένο προς €72.000/μήνα. Πηγή: Δανός.	2.420	72.600	30,0

Βάσει των συγκριτικών στοιχείων μισθωμάτων που αναλύθηκαν και των προσαρμογών που εφαρμόστηκαν, υιοθετήθηκε Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα (ERV) ύψους **€ 24,00 /τμ/μήνα** για τους χώρους γραφείων. Για τους χώρους βοηθητικής χρήσης του υπογείου και του δώματος εφαρμόστηκε επίπεδο μισθώματος ίσο με το 15% και 20% του ERV της ανωδομής που αντιστοιχεί σε ERV € 3,60/τμ/μήνα και € 4,80 /τμ/μήνα. Για το επίπεδο του ημιωρόφου υιοθετήθηκε ERV ίσο με το 80% του ERV της υπόλοιπης ανωδομής, ήτοι € 19,20/τμ/μήνα. Οι αναλυτικοί πίνακες αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης. Το συνολικό αγοραίο μίσθωμα του ακινήτου **μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης** εκτιμάται σε **€ 103.108 μηνιαίως**, όπως συνοψίζεται στον ακόλουθο πίνακα.

Όροφος	GBA (τμ)	Χρήση	Συντελεστής Αναγωγής	Τιμή Μονάδας (/τμ)	Αγοραίο Μίσθωμα
-2	498,32	Βοηθητική	15%	3,60 €	1.794 €
-1	328,04	Βοηθητική	20%	4,80 €	1.575 €
0	328,04	Κατάστημα	100%	24,00 €	7.873 €
Ημιώροφος	217,94	Κατάστημα	80%	19,20 €	4.184 €
1	463,80	Γραφεία	100%	24,00 €	11.131 €
2	463,80	Γραφεία	100%	24,00 €	11.131 €
3	463,80	Γραφεία	100%	24,00 €	11.131 €
4	463,80	Γραφεία	100%	24,00 €	11.131 €
5	463,80	Γραφεία	100%	24,00 €	11.131 €
6	463,80	Γραφεία	100%	24,00 €	11.131 €
7	463,80	Γραφεία	100%	24,00 €	11.131 €
8	393,00	Γραφεία	100%	24,00 €	9.432 €
Δώμα	69,05	Βοηθητική	20%	4,80 €	331 €
Σύνολο:	5.080,99		Αγοραίο Μίσθωμα /μήνα (ως ανακ.):		103.108 €

Σύμφωνα με τα παραπάνω τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) που περιλαμβάνεται στο Παράρτημα, η Αγοραία Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου DCF ανέρχεται σε **€ 8.327.000 ως έχει** και σε **€ 19.973.000 ως αποπερατωμένο**.

Η αποτίμηση ως αποπερατωμένο προϋποθέτει ότι η ανακαίνιση έχει ολοκληρωθεί πλήρως κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Κατά συνέπεια, δεν λαμβάνεται υπόψη υπολειπόμενο CapEx και περίοδος κατασκευής, και θεωρούμε ότι η μίσθωση εκκινεί άμεσα.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ – ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο μεθόδων, εφαρμόζοντας συντελεστή βαρύτητας 80% στη Μέθοδο Εισοδήματος (DCF) και 20% στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων, καθώς κρίνουμε ότι η Μέθοδος Εισοδήματος αποτυπώνει ορθότερα την αξία του ακινήτου, δεδομένου του επενδυτικού του χαρακτήρα. Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτουν οι ακόλουθες αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	7.974.000 €	20%	1.594.800 €
DCF	8.327.000 €	80%	6.661.600 €
Σύνολο:			8.256.400 €
Συνολική Αγοραία Αξία (ως έχει):			8.260.000 €

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	18.774.000 €	20%	3.754.800 €
DCF	19.973.000 €	80%	15.978.400 €
Σύνολο:			19.733.200 €
Συνολική Αγοραία Αξία (ως αποπερατωμένο):			19.730.000 €

Με βάση τα παραπάνω η Αγοραία Αξία του ακινήτου **ως έχει**, σύμφωνα με τα πρότυπα του RICS, εκτιμάται σε **€ 8.260.000** (Οκτώ Εκατομμύρια Διακόσιες Εξήντα Χιλιάδες Ευρώ).

Η Αγοραία Αξία του ακινήτου ως ανακατισμένο, σύμφωνα με τα πρότυπα του RICS, εκτιμάται σε **€ 19.730.000** (Δεκαενέα Εκατομμύρια Επτακόσιες Τριάντα Χιλιάδες Ευρώ).

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Επιμερισμός αξιών ορίζεται ως ο διαχωρισμός της αξίας σε γη και κτίσματα για τη λογιστική διαχείριση των παγίων στοιχείων προκειμένου να καταστεί δυνατή η απόσβεση της αξίας των κτηρίων για την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους.

Ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ των στοιχείων ενός ακινήτου δεν αποτελεί εκτίμηση και το αποτέλεσμα του επιμερισμού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην αγοραία αξία των συνιστωσών του.

Για τον επιμερισμό της αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου κατά την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης (θεωρήσαμε ως εύλογο κόστος αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων ποσό που αντιστοιχεί σε € 600 /τμ υπογείων και € 1.200 /τμ ανωδομής για την παρούσα του κατάσταση και αντίστοιχα σε € 1.100 /τμ υπογείων και € 3.000 /τμ ανωδομής ως ανακαινισμένο. Στα εν λόγω ποσά ενσωματώνεται τόσο το εργολαβικό όφελος και τυχόν απρόβλεπτα έξοδα.

Με βάση τα παραπάνω η Αγοραία Αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

- Αγοραία Αξία «ως έχει»: € 8.260.000
- Αξίας γης: € 2.659.000
- Αξία κτηριακών εγκαταστάσεων: € 5.601.000

- Αγοραία Αξία «ως ανακαινισμένο»: € 19.730.000
- Αξίας γης: € 6.057.000
- Αξία κτηριακών εγκαταστάσεων: € 13.673.000

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

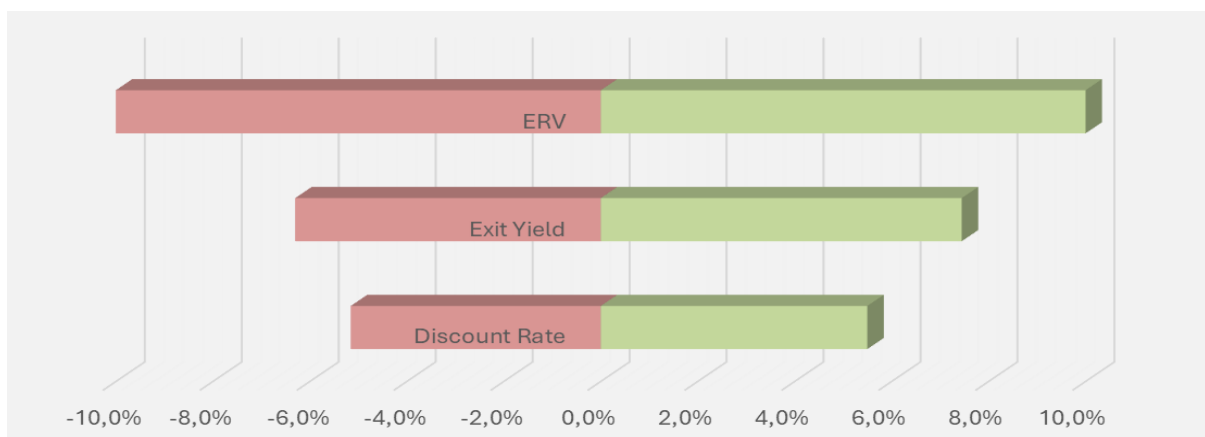
Η ανάλυση ευαισθησίας γίνεται για την μέθοδο DCF, και εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μεταβολή της **Αγοραίας Αξίας του ακινήτου ως έχει** για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και της απόδοσης εξόδου (exit yield).

Αγοραία Αξία		Exit Yield				
		6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%
Discount Rate	9,50%	9.400.000 €	9.050.000 €	8.730.000 €	8.430.000 €	8.150.000 €
	9,75%	9.150.000 €	8.810.000 €	8.490.000 €	8.190.000 €	7.920.000 €
	10,00%	8.900.000 €	8.570.000 €	8.260.000 €	7.970.000 €	7.700.000 €
	10,25%	8.660.000 €	8.330.000 €	8.030.000 €	7.750.000 €	7.490.000 €
	10,50%	8.430.000 €	8.100.000 €	7.810.000 €	7.530.000 €	7.280.000 €

Στον πίνακα στη συνέχεια παρουσιάζεται η μεταβολή της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του μισθώματος της αγοράς (ERV).

Αγοραία Αξία		ERV				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Discount Rate	9,50%	7.370.000 €	8.050.000 €	8.730.000 €	9.410.000 €	10.090.000 €
	9,75%	7.150.000 €	7.820.000 €	8.490.000 €	9.160.000 €	9.820.000 €
	10,00%	6.950.000 €	7.600.000 €	8.260.000 €	8.910.000 €	9.570.000 €
	10,25%	6.750.000 €	7.390.000 €	8.030.000 €	8.670.000 €	9.310.000 €
	10,50%	6.550.000 €	7.180.000 €	7.810.000 €	8.440.000 €	9.070.000 €

Τα βασικά σενάρια από τις μεταβολές συγκεντρώνονται στο παρακάτω διάγραμμα.



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές του αγοραίου μισθώματος (ERV) επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αξία του ακινήτου σε σχέση με την μεταβλητή του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και της απόδοσης εξόδου (exit yield).

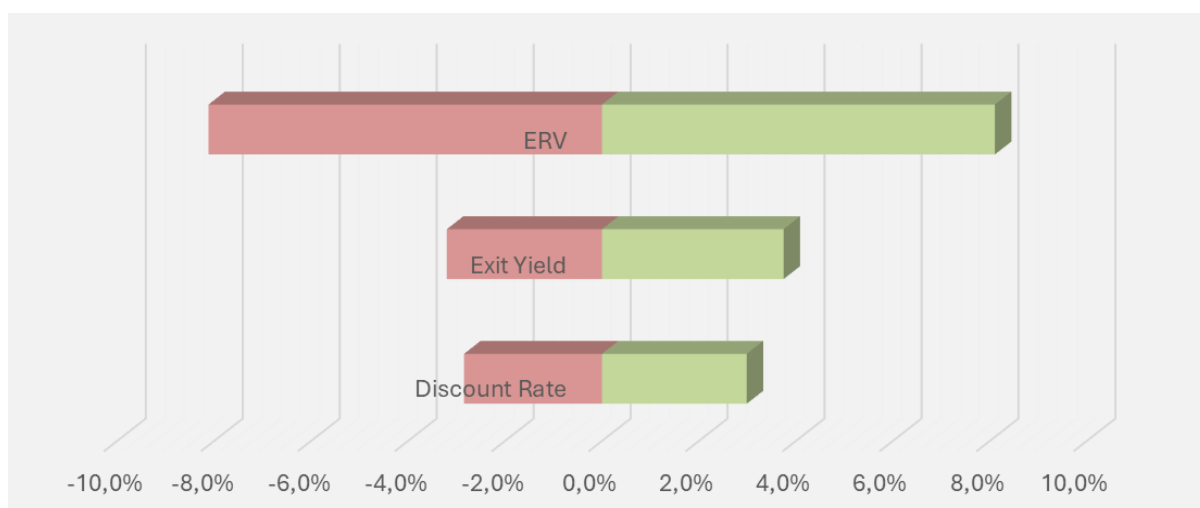
Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μεταβολή της **Αγοραίας Αξίας του ακινήτου ως αποπερατωμένο** για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και της απόδοσης εξόδου (exit yield).

Αγοραία Αξία	Discount Rate	Exit Yield				
		6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%
	8,00%	21.100.000 €	20.690.000 €	20.320.000 €	19.980.000 €	19.660.000 €
	8,25%	20.780.000 €	20.390.000 €	20.020.000 €	19.690.000 €	19.370.000 €
	8,50%	20.470.000 €	20.090.000 €	19.730.000 €	19.400.000 €	19.100.000 €
	8,75%	20.170.000 €	19.800.000 €	19.450.000 €	19.130.000 €	18.830.000 €
	9,00%	19.880.000 €	19.510.000 €	19.170.000 €	18.860.000 €	18.560.000 €

Στον πίνακα στη συνέχεια παρουσιάζεται η μεταβολή της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του μισθώματος της αγοράς (ERV).

Αγοραία Αξία	Discount Rate	ERV				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
	8,00%	18.670.000 €	19.490.000 €	20.320.000 €	21.150.000 €	21.980.000 €
	8,25%	18.400.000 €	19.210.000 €	20.020.000 €	20.840.000 €	21.650.000 €
	8,50%	18.130.000 €	18.930.000 €	19.730.000 €	20.530.000 €	21.330.000 €
	8,75%	17.880.000 €	18.660.000 €	19.450.000 €	20.230.000 €	21.020.000 €
	9,00%	17.630.000 €	18.400.000 €	19.170.000 €	19.940.000 €	20.710.000 €

Τα βασικά σενάρια από τις μεταβολές συγκεντρώνονται στο παρακάτω διάγραμμα.



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές του αγοραίου μισθώματος (ERV) επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αξία του ακινήτου σε σχέση με την μεταβλητή του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) και της απόδοσης εξόδου (exit yield).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Οι γεωπολιτικές εντάσεις στην Ανατολική Ευρώπη και στη Μέση Ανατολή έχουν αυξήσει τη μεταβλητότητα στις διεθνείς αγορές, επηρεάζοντας ιδιαίτερα τον τομέα της ενέργειας και ενισχύοντας τις πληθωριστικές πιέσεις. Η παρατεταμένη αβεβαιότητα, σε συνδυασμό με τον κίνδυνο επέκτασης των συγκρούσεων, δημιουργεί δυσμενείς προοπτικές για την παγκόσμια οικονομία και επιβαρύνει το επενδυτικό κλίμα. Σε μακροοικονομικό επίπεδο, η αβεβαιότητα αυτή ενδέχεται να περιορίσει την κατανάλωση και τις επενδύσεις, αυξάνοντας τον κίνδυνο επιβράδυνσης ή ύφεσης, ιδίως στην Ευρώπη.

Παρά το αυξημένο ρίσκο, η ελληνική αγορά ακινήτων εξακολουθεί να καταγράφει επαρκή όγκο συναλλαγών και διαθέτει ικανοποιητική βάση συγκριτικών στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να στηριχθεί η εκτίμηση. Επομένως, και προς αποφυγή οποιασδήποτε αμφιβολίας, η παρούσα εκτίμηση δεν παρέχεται στη βάση ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 και VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το σχόλιο αυτό παρατίθεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και πληροφόρησης σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς κατά τον χρόνο εκτίμησης. Υπό το πρίσμα της μεταβλητότητας, τονίζεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και επισημαίνεται ότι η αξία ενδέχεται να χρήζει συχνότερης επικαιροποίησης.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου αυτό να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση.

Η εκτιμώμενη αξία και το αγοραίο μίσθωμα αντικατοπτρίζουν συνθήκες κανονικής αγοράς και δεν λαμβάνουν υπόψη τυχόν υψηλότερες προσφορές που θα μπορούσαν να προκύψουν από ειδικό ενδιαφέρον συγκεκριμένου επενδυτή ή χρήστη.

Με εκτίμηση,


Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**,

an alliance member of BNP Paribas Real Estate



Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267

Θοδωρής Λύβης, MRICS, REV
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών &
Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας



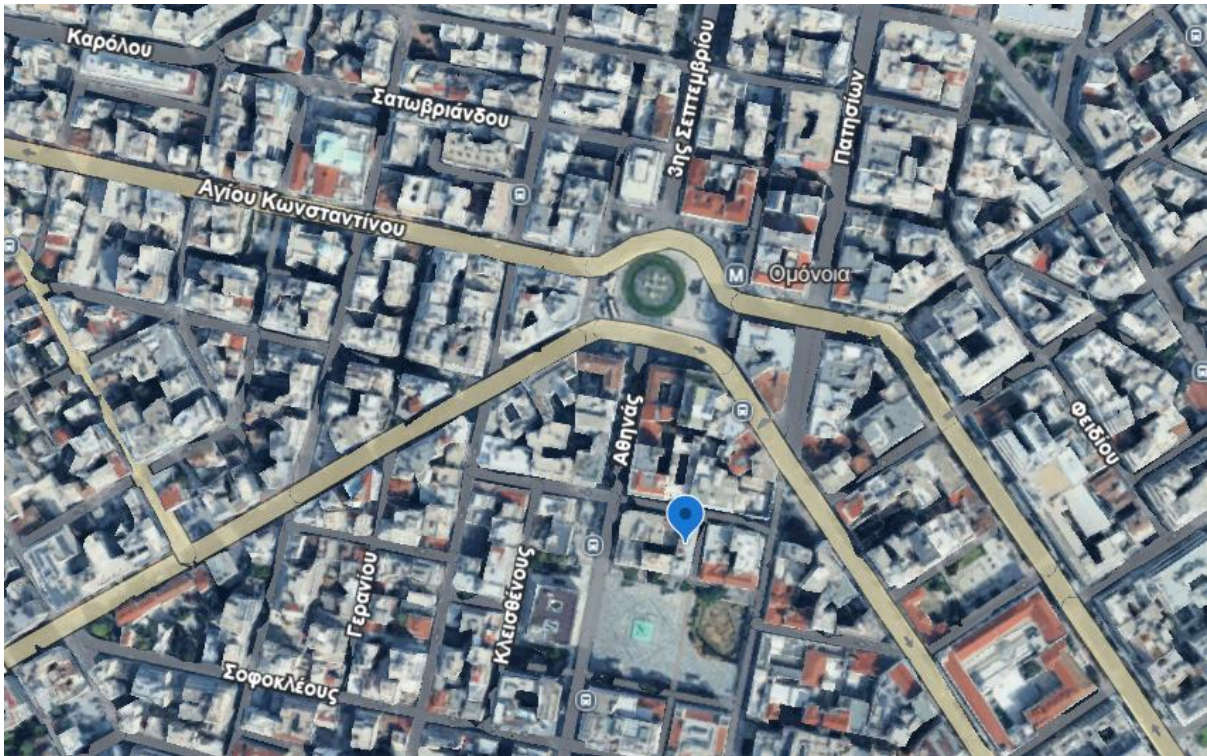
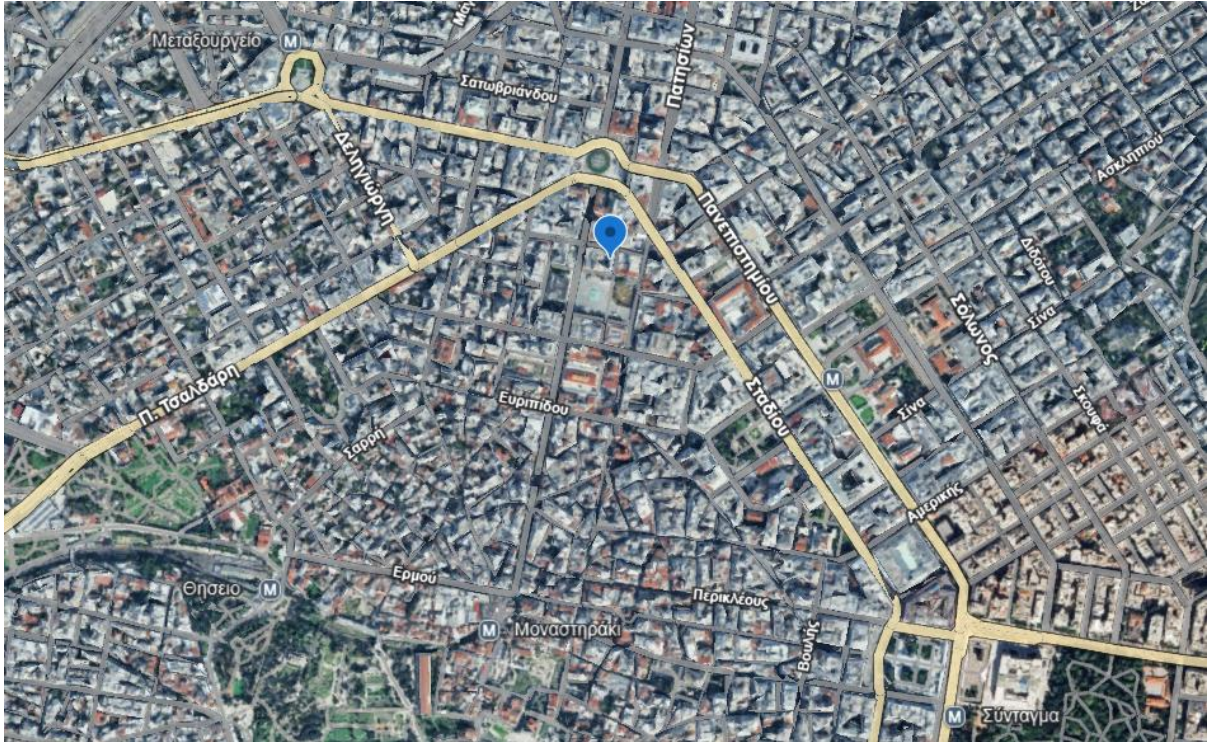
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS
Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ

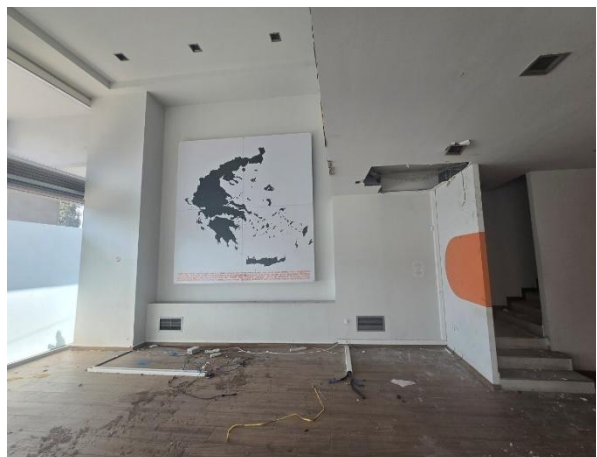
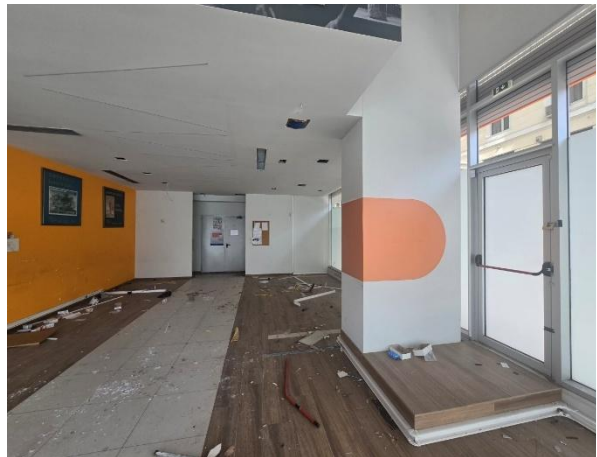
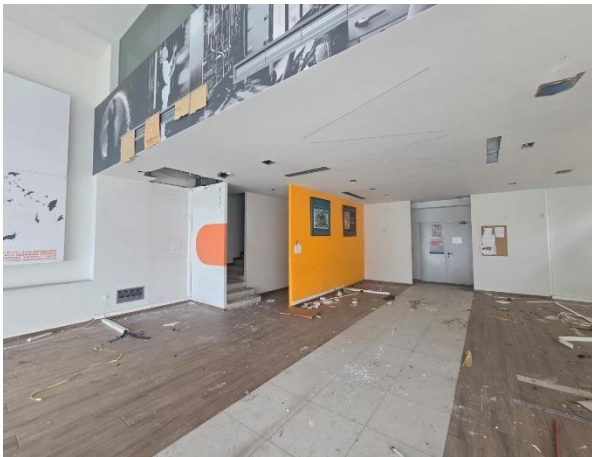


Συντεταγμένες (σε τυχαίο σημείο του ακινήτου): 37.982360, 23.728269.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ







ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων
& Υπολογισμοί DCF

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ | ΚΤΗΡΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Συγκριτικά Στοιχεία Κτήρια Γραφείων Πωλήσεις													
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας (/τμ)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Τοποθεσία		Προδιαγραφές	Κατάσταση - Παλαιότητα	Αξίες		
							Εμπορικότητα	Πρόσβαση			Τελικές Αξίες (/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (/τμ) x Βαρύτητα
Αθήνα, Οδός Πατησίων	Μικτής χρήσης εμπορικό ακίνητο, πλήρως ανακαινισμένο, με καλή προβολή και εύκολη πρόσβαση, αποτελούμενο από καταστήματα συνολικής επιφάνειας 5.225 τμ και γραφεία συνολικής επιφάνειας 7.030 τμ. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο, με ετήσιο μίσθωμα € 3.923.000 και πωλήθηκε προς € 55.000.000. Πηγή: Δανός.	14.868	55.000.000 €	3.699 €	11%	0%	5%	0%	0%	0%	4.295 €	30,0%	1.288 €
Αθήνα, Οδός Πανεπιστημίου	Αυτοτελές εμπορικό ακίνητο υψηλής προβολής, στην Πλατεία Ομονοίας, αποτελούμενο από ισόγεια καταστήματα συνολικής επιφάνειας 817,50 τμ, 1ο έως 3ο όροφο επιφάνειας 817,50 τμ έκαστος με χρήση γραφείων, υπόγειο βοηθητικό χώρο 480 τμ και πατάρι βοηθητικό χώρο 245 τμ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1955 και ανακαινίστηκε το 2018 και πωλήθηκε στο πλαίσιο χαρτοφυλακίου προς € 16.000.000. Πηγή: Δανός.	3.658	16.000.000 €	4.374 €	-1%	5%	-10%	0%	0%	10%	4.518 €	30,0%	1.355 €
Αθήνα, Οδός Αιόλου	Αυτοτελές κτήριο γραφείων αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 230 τμ, ημιώροφο 220 τμ και ανωδομή γραφείων 1.867 τμ, καθώς και υπόγειο χώρο 230 τμ βοηθητικής χρήσης. Το ακίνητο είναι σε καλή κατάσταση και πωλήθηκε προς € 9.500.000. Πηγή: Δανός.	2.319	9.500.000 €	4.097 €	-2%	0%	0%	0%	0%	10%	4.417 €	20,0%	883 €
Αθήνα, Οδός Μπουμπουλίνας	Κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 5.068 τμ (ισόγειο και πέντε όροφοι) και υπόγειο βοηθητικό χώρο 60 τμ, κατασκευής 1930 και ανακαίνισης 1997, σε μέτρια κατάσταση, μισθωμένο στο δημόσιο, το οποίο πωλήθηκε στο πλαίσιο χαρτοφυλακίου προς € 8.700.000. Πηγή: Δανός.	5.080	8.700.000 €	1.713 €	1%	5%	20%	20%	0%	30%	3.393 €	5,0%	170 €
Αθήνα, Οδός Ομήρου	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους 2.750 τμ και βοηθητικούς χώρους 1.190 τμ, μέσης κατάστασης συντήρησης, πωλήθηκε προς € 12.500.000. Πηγή: Δανός.	2.988	12.500.000 €	4.183 €	-1%	5%	-10%	0%	0%	10%	4.292 €	5,0%	215 €
Αθήνα, Οδός Πραξιτέλους	Κτήριο γραφείων με κύριους χώρους ανωδομής 1.932 τμ και βοηθητικούς χώρους υπογείου 355 τμ, σε μέση κατάσταση συντήρησης, πωλήθηκε προς € 7.800.000, στο πλαίσιο χαρτοφυλακίου. Πηγή: Δανός.	2.003	7.800.000 €	3.894 €	-2%	5%	5%	0%	0%	10%	4.614 €	10,0%	461 €
Σύνολο:											100%	4.373 €	
Στρογγυλοποιημένη Τιμή Πώλησης (/τμ):												4.370 €	

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ | ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Συγκριτικά Στοιχεία Γραφειακό χώρο Μισθώσεις					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Τοποθεσία		Προδιαγραφές	Κατάσταση - Παλαιότητα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας (/τμ)			Εμπορικότητα	Πρόσβαση			Τελικές Αξίες (/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (/τμ) x Βαρύτητα
Αθήνα, Οδός Πατησίων	Γραφειακοί χώροι 4.174 τμ, σε πλήρως ανακαινισμένο κτήριο μικτής χρήσης με πιστοποίηση LEED, με καλή προβολή και εύκολη πρόσβαση, κοντά σε σταθμό μετρό Ομόνοιας, μισθωμένοι προς €92.000/μήνα. Τρέχον μίσθωμα. Πηγή: Δανός.	4.174	92.000	22,0	0%	0%	5%	0%	0%	0%	23,1 €	30,0%	6,9 €
Αθήνα, Οδός Αιόλου	Αυτοτελές κτήριο γραφείων αποτελούμενο από ισόγειο 230 τμ, ημιώροφο 220 τμ και ανωδομή γραφείων 1.867 τμ, καθώς και υπόγειο χώρο 230 τμ βοηθητικής χρήσης. Το ακίνητο είναι σε καλή κατάσταση και είναι μισθωμένο προς €48.100/μήνα. Τρέχον μίσθωμα. Πηγή: Δανός.	2.319	48.100	20,7	-2%	0%	0%	0%	0%	10%	22,4 €	30,0%	6,7 €
Αθήνα, Οδός Σταδίου	Γραφειακός χώρος 335 τμ, στον 5ο όροφο, μέσης κατάστασης συντήρησης, μισθωμένος προς €5.100/μήνα. Πηγή: Δανός.	335	5.100	15,2	-4%	0%	5%	0%	-5%	20%	17,5 €	10,0%	1,8 €
Αθήνα, Οδός Ακαδημίας	Κτήριο γραφείων σε καλή κατάσταση, αποτελούμενο από 5.294 τμ ανωδομής, υπόγειο αποθηκευτικό χώρο 425 τμ και 2.088 τμ χώρων στάθμευσης. Το ακίνητο βρίσκεται σε προβεβλημένη γωνιακή θέση επί της οδού Ακαδημίας και είναι μισθωμένο προς €142.200/μήνα. Τρέχον μίσθωμα. Πηγή: Δανός.	5.692	142.200	25,0	1%	0%	5%	0%	0%	10%	29,3 €	10,0%	2,9 €
Αθήνα, Οδός Χρ. Λαδά	Κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 2.420 τμ, με πιστοποίηση BREEAM, σε άριστη κατάσταση συντήρησης, μισθωμένο προς €72.000/μήνα. Πηγή: Δανός.	2.420	72.600	30,0	-2%	0%	-5%	0%	0%	0%	28,0 €	20,0%	5,6 €
Σύνολο:											100%	23,91 €	
Στρογγυλοποιημένη Τιμή Πώλησης (/τμ/μήνα):											24,00 €		

Μισθωτής	κενό
Έξοδα	1,00%
Exit Yield	6,50%
Discount Rate	10,00%
Περιγραφή Ακινήτου	
Υπόγειο Β	498,32
Υπόγειο Α	328,04
Ισόγειο	328,04
Ημιώροφος	217,94
Γραφεία (1ος έως 8ος)	3.639,60
Δώμα	69,05
Αγοραίο Μίσθωμα	
Υπόγειο Β	3,60
Υπόγειο Α	4,80
Ισόγειο	24,00
Ημιώροφος	19,20
Γραφεία (1ος έως 8ος)	24,00
Δώμα	4,80
Αγοραίο Μίσθωμα	103.108 €
Περίοδος Ανακαίνισης	18 months
Ημερομηνία Παράδοσης	1/10/2027
Πληρότητα	97,5%
CapEx (συνολικό)	9.000.000 €
CapEx (/τμ ανωδομής)	2.115 €
Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος	ΔTK + 1.0%
Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία Εκτίμησης	31/3/2026
Περίοδος Μελέτης (έτη)	11
Συνολική Αξία (DCF)	8.327.000 €

Ημερομηνία Έναρξης:	1/4/2026	1/4/2027	1/4/2028	1/4/2029	1/4/2030	1/4/2031	1/4/2032	1/4/2033	1/4/2034	1/4/2035	1/4/2036
Ημερομηνία Λήξης:	31/3/2027	31/3/2028	31/3/2029	31/3/2030	31/3/2031	31/3/2032	31/3/2033	31/3/2034	31/3/2035	31/3/2036	31/3/2037
Έτος:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
ΔTK:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	2,462%	2,609%	2,132%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
ΔTK +1%:	3,462%	3,609%	3,132%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%
Αγοραίο Μίσθωμα / μήνα:	100.530 €	104.158 €	107.420 €	110.643 €	113.962 €	117.381 €	120.903 €	124.530 €	128.266 €	132.114 €	136.077 €
Ετήσιο Μίσθωμα:		624.949 €	1.289.046 €	1.327.717 €	1.367.548 €	1.408.575 €	1.450.832 €	1.494.357 €	1.539.188 €	1.585.363 €	1.632.924 €
Έξοδα:	0 €	-6.249 €	-12.890 €	-13.277 €	-13.675 €	-14.086 €	-14.508 €	-14.944 €	-15.392 €	-15.854 €	
Αξία Μεταπώλησης:											25.121.913 €
Κατανομή CapEx:	80%	20%									
CapEx:	-7.200.000 €	-1.800.000 €									
Έσοδα:	0 €	624.949 €	1.289.046 €	1.327.717 €	1.367.548 €	1.408.575 €	1.450.832 €	1.494.357 €	1.539.188 €	26.707.277 €	
Έξοδα:	-7.200.000 €	-1.806.249 €	-12.890 €	-13.277 €	-13.675 €	-14.086 €	-14.508 €	-14.944 €	-15.392 €	-15.854 €	
Χρηματοροές:	-7.200.000 €	-1.181.300 €	1.276.155 €	1.314.440 €	1.353.873 €	1.394.489 €	1.436.324 €	1.479.414 €	1.523.796 €	26.691.423 €	
Αξία:	8.326.796 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	8.327.000 €										

Μισθωτής	κενό
Έξοδα	1,00%
Exit Yield	6,50%
Discount Rate	8,50%
Περιγραφή Ακινήτου	
Υπόγειο Β	498,32
Υπόγειο Α	328,04
Ισόγειο	328,04
Ημιώροφος	217,94
Γραφεία (1ος έως 8ος)	3.639,60
Δώμα	69,05
Αγοραίο Μίσθωμα	
Υπόγειο Β	3,60
Υπόγειο Α	4,80
Ισόγειο	24,00
Ημιώροφος	19,20
Γραφεία (1ος έως 8ος)	24,00
Δώμα	4,80
Αγοραίο Μίσθωμα	103.108 €
Πληρότητα	97,5%
Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος	ΔΤΚ + 1.0%
Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία Εκτίμησης	31/3/2026
Περίοδος Μελέτης (έτη)	11
Συνολική Αξία (DCF)	19.973.000 €

Ημερομηνία Έναρξης:	1/4/2026	1/4/2027	1/4/2028	1/4/2029	1/4/2030	1/4/2031	1/4/2032	1/4/2033	1/4/2034	1/4/2035	1/4/2036
Ημερομηνία Λήξης:	31/3/2027	31/3/2028	31/3/2029	31/3/2030	31/3/2031	31/3/2032	31/3/2033	31/3/2034	31/3/2035	31/3/2036	31/3/2037
Έτος:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
ΔTK:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	2,462%	2,609%	2,132%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
ΔTK +1%:	3,462%	3,609%	3,132%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%
Αγοραίο Μίσθωμα / μήνα:	100.530 €	104.158 €	107.420 €	110.643 €	113.962 €	117.381 €	120.903 €	124.530 €	128.266 €	132.114 €	136.077 €
Ετήσιο Μίσθωμα:	1.206.361 €	1.249.899 €	1.289.046 €	1.327.717 €	1.367.548 €	1.408.575 €	1.450.832 €	1.494.357 €	1.539.188 €	1.585.363 €	1.632.924 €
Έξοδα:	-12.064 €	-12.499 €	-12.890 €	-13.277 €	-13.675 €	-14.086 €	-14.508 €	-14.944 €	-15.392 €	-15.854 €	
Αξία Μεταπώλησης:										25.121.913 €	
Έσοδα:	1.206.361 €	1.249.899 €	1.289.046 €	1.327.717 €	1.367.548 €	1.408.575 €	1.450.832 €	1.494.357 €	1.539.188 €	26.707.277 €	
Έξοδα:	-12.064 €	-12.499 €	-12.890 €	-13.277 €	-13.675 €	-14.086 €	-14.508 €	-14.944 €	-15.392 €	-15.854 €	
Χρηματοροές:	1.194.298 €	1.237.400 €	1.276.155 €	1.314.440 €	1.353.873 €	1.394.489 €	1.436.324 €	1.479.414 €	1.523.796 €	26.691.423 €	
Αξία:	19.972.730 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	19.973.000 €										