

Έγκριση συναλλαγής 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 23.10.2026, την υπογραφή συμβολαίου αγοραπωλησίας για την απόκτηση από την Εταιρεία ενός πολυώροφου κτηρίου ευρισκόμενου επί της οδού Σκουλενίου αρ. 1, στην Αθήνα Αττικής, έναντι τιμήματος Τεσσάρων Εκατομμυρίων Διακοσίων Εξήντα Χιλιάδων Ευρώ (4.260.000,00€), 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 83,89% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα η σύναψη του ανωτέρω συμβολαίου αγοραπωλησίας 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.

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

Η ως άνω από 23.10.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την παροχή αδείας για την κατάρτιση της ως άνω συναλλαγής, ελήφθη, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 48 παρ. 2 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, βάσει της από 15.10.2026 έκθεσης 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 20.10.2026 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 Σκουλενίου αρ. 1, πλατεία Αγίων Θεοδώρων, στον Δήμο Αθηναίων**», συνταχθείσα από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, κ. Ελευθέριο Κουτσόπουλο (Α.Μ. ΣΟΕΛ: 44651) της ελεγκτικής εταιρείας «**Grant Thornton**».

Σύμφωνα με την ανωτέρω έκθεση της ελεγκτικής εταιρείας «**Grant Thornton**», η υπό κρίση συναλλαγή και το αντίτιμο αυτής που εξετάστηκαν στην 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 συναλλαγή υπηρετεί το εταιρικό συμφέρον, δεδομένου ότι συμβάλλει στην εξυπηρέτηση και προαγωγή του σκοπού της Εταιρείας και του επενδυτικού της πλάνου, λαμβανομένης υπόψη και της στρατηγικής θέσης του ακινήτου πλησίον της πλατείας Κλαυθμώνος, στο εμπορικό κέντρο της Αθήνας, συνάπτεται δε με αγοραίους όρους και είναι δίκαιη, εύλογη και επωφελής για την Εταιρεία και τους μετόχους αυτής.

Μαρούσι, 23 Οκτωβρίου 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, Παρασκευή, 23/10/2026 και ώρα 14:30 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,
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 τρίτο: Έγκριση απόκτησης πολυώροφου κτηρίου επί της Σκουλενίου 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.

Ο Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, κ. Τάσος Καζίνος, έδωσε το λόγο στον Επικεφαλής Επενδύσεων της Εταιρείας, κ. Γιώργο Φιλόπουλο, προκειμένου να παράσχει διευκρινίσεις, ο οποίος εν συνεχεία ενημερώνει τα Μέλη για την από 21.10.2026 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 9ώροφου, κτηρίου (οικοδομής) με υπόγειο, ευρισκόμενου επί της οδού Σκουλενίου αρ. 1, στην Αθήνα Αττικής, με ΚΑΕΚ 050095884011/0/0, 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 4.260.000 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 83,89% 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 20.10.2026 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 15.10.2026 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 κατά πλειοψηφία** 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, συμπεριλαμβανομένου ημιωρόφου, ισογείου και υπογείου, κτηρίου, ευρισκόμενου επί της οδού Σκουλενίου αρ. 1, στην Αθήνα Αττικής, με ΚΑΕΚ 050095884011/0/0, έναντι συνολικού τιμήματος 4.260.000 Ευρώ, είναι οικονομικά συμφέρουσα και επωφελής για την Εταιρεία, δεδομένου ότι πρόκειται για ένα ακίνητο ευρισκόμενο σε στρατηγική θέση δίπλα από την πλατεία Αγίων Θεοδώρων (Κλαυθμώνος), 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 4.260.000 Ευρώ, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που θα εξειδικευθούν μεταξύ των μερών, με ημερομηνία ισχύος της εν λόγω έγκρισης έως τις 31.12.2026,

(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 Σκουλενίου 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

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.

.....

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, 23 Οκτωβρίου 2026

Ο Πρόεδρος

Λάμπρος Παπαδόπουλος

Ο Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Τάσος Καζίνο

Τα Μέλη

Γεώργιος Κορμάς

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: ΚΕΦΟΔΕ 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 Σκουλενίου αρ. 1, πλατεία Αγίων Θεοδώρων, στον Δήμο Αθηναίων

20 Οκτωβρίου 2026

Προς το διοικητικό συμβούλιο της

«TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

20/10/2026

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 Σκουλενίου αρ. 1, πλατεία Αγίων Θεοδώρων, στο Δήμο Αθηναίων, 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. Σύντομη 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 Εύλογης Αξίας	9
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 ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ, 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 83,89% αντίστοιχα σε καθεμία. Η συναλλαγή αγοράς περιλαμβάνει πολυώροφο κτήριο, επί της οδού Σκουλενίου αρ. 1, πλατεία Αγίων Θεοδώρων, στο Δήμο Αθηναίων, με συνολικό τίμημα αγοράς τα €4.260.000. 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 στη Euronext Athens. 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 την ομάδα εκτιμήσεων ακινήτων της Grant Thornton (υπογράφωντες: Ελίνα Λίτσα, CFA, MRICS και Παναγιώτης Φέστας, REV) («**ο Εκτιμητής**»), πιστοποιημένο εκτιμητή, μέλος του Μητρώου Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών, με Αριθμό Μητρώου 148. 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 Σκουλενίου αρ. 1, πλατεία Αγίων Θεοδώρων, 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 η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε είναι κατάλληλη 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 € 4.260.000 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 της μεθόδου εκτίμησης της τελικής εύλογης αξίας των € 4.300.000 με ημερομηνία εκτίμησης 19/10/2026.

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, ήτοι εννιαώροφης οικοδομής με υπόγειο, που προορίζονται για επαγγελματική χρήση, έναντι συνολικού τιμήματος ύψους τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων εξήντα χιλιάδων ευρώ (€ 4.260.000).

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 εκτίμηση πραγματοποιήθηκε από την ομάδα εκτιμήσεων ακινήτων της Grant Thornton, πιστοποιημένο εκτιμητή, μέλος του Μητρώου Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών, με Αριθμό Μητρώου 148.

Η ημερομηνία Αποτίμησης για την προτεινόμενη συναλλαγή είναι η 19^η Οκτωβρίου 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 Αξιολόγησής 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. Σύνοψη 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 στη Euronext Athens 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 χαρτοφυλάκιο 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 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 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.
- xiii) Σύμφωνα με την Έκθεση Εκτίμησης, δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία ούτε μετρήσεις στο Ακίνητο. Η εκτίμηση συντάχθηκε με την παραδοχή ότι πρόκειται για πολυώροφο κτήριο γραφείων με υπόγειο σε πλήρως λειτουργική κατάσταση και οι υπολογισμοί βασίστηκαν στις επιφάνειες των προσκομισθέντων στοιχείων.
- xiv) Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη, ούτε τυχόν δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από τη μεταβίβαση του Ακινήτου.

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 που 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 οποιωνδήποτε συμβάσεων της εταιρείας με πρόσωπα της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, καθώς και η παροχή ασφαλειών και εγγυήσεων προς τρίτους υπέρ, 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 του προηγούμενου άρθρου λαμβάνεται με βάση έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας ή άλλου ανεξάρτητου προς την εταιρεία τρίτου μέρους, η οποία αξιολογεί κατά πόσον η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της εταιρείας, και εξηγεί τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται αυτή, μαζί με τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν. Τα πρόσωπα της παραγράφου 2 του άρθρου 99 δεν συμμετέχουν στην κατάρτιση της έκθεσης.»

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 19^η Οκτωβρίου 2026 από την Grant Thornton (ομάδα εκτιμήσεων ακινήτων), πιστοποιημένο εκτιμητή, μέλος του Μητρώου Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 148, σε Εύλογη Αξία € 4.300.000.
- Αναλυτικές κατόψεις ορόφων, βεβαίωση του Ν. 4178/2013 και τα σχέδια που την αφορούν, καθώς και τοπογραφικό διάγραμμα.
- Το από 23/10/2026 προσχέδιο του Πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου για την έγκριση αγοράς του ακινήτου έναντι του τιμήματος των τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων εξήντα χιλιάδων ευρώ (€4.260.000).

6. Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου της TRASTOR ΑΕΕΑΠ (Προσχέδιο)

Το Διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας TRASTOR ΑΕΕΑΠ θα προχωρήσει στην έγκριση αγοράς ακινήτου έναντι αντιτίμου, ευρώ 4.260.000 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. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία αποτελεί μητρική της εταιρείας TRASTOR ΑΕΕΑΠ με ποσοστό συμμετοχής 83,89% 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

Το ακίνητο, με ΚΑΕΚ 050095884011/0/0, βρίσκεται επί της οδού Σκουλενίου αρ. 1, πλατεία Αγίων Θεοδώρων του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, Ελλάδος.

Οικοπεδικό Σκέλος

Το οικοπέδο έχει συνολική επιφάνεια 255,46 τ.μ. Το Ακίνητο διαθέτει συνολική μικτή δομημένη επιφάνεια 1.962,66 τ.μ., εκ των οποίων 1.791,05 τ.μ. αντιστοιχούν σε υπεράνω εδάφους χώρους και 171,61 τ.μ. σε υπόγειους χώρους.

Σημειώνεται ότι, βάσει των στοιχείων του Ελληνικού Κτηματολογίου, το οικοπέδο έχει καταγεγραμμένη επιφάνεια 252,60 τ.μ. (253 τ.μ. βάσει του αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος), ενώ η επιφάνεια του κτηρίου ανέρχεται σε 1.968,60 τ.μ.. Για τις ανάγκες της εκτίμησης λήφθηκε υπόψη η μικρότερη επιφάνεια κτηρίου των 1.962,66 τ.μ., η οποία περιλαμβάνει 12,79 τ.μ. ρυθμισμένων επιφανειών βάσει του Ν. 4178/2013 (Α/Α δήλωσης 3771740 από 14/09/2017).

Κτιριακό Σκέλος

Το κτίριο ανεγέρθηκε δυνάμει της οικοδομικής άδειας 5554/11-05-1973. Στο Ακίνητο έχουν πραγματοποιηθεί μεταγενέστερες επεμβάσεις και αλλαγές χρήσης δυνάμει των οικοδομικών αδειών 4439/1973, 6776/1973, 1403/1997 και 1907/2000. Σύμφωνα με την προσκομισθείσα έκθεση εκτίμησης, δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία και, βάσει εικόνων από το Google Maps, το κτήριο φαίνεται να βρίσκεται σε τυπική κατάσταση για την ηλικία του και σε πλήρη λειτουργία.

Συνοπτικά το Ακίνητο αναπτύσσεται σε ένα υπόγειο, ισόγειο, μεσώροφο και οκτώ υπέργειους ορόφους. Πρόκειται για πολυώροφο κτήριο γραφείων με υπόγειο, ιδιοκτησίας κατά πλήρη κυριότητα και σε ποσοστό 100% της Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ", το οποίο βρίσκεται στο ιστορικό και εμπορικό κέντρο της Αθήνας, σε μικρή απόσταση από τις οδούς Σταδίου, Πανεπιστημίου και Αθηνάς και τον σταθμό Μετρό «Πανεπιστήμιο».

8. Προσέγγιση Εύλογης Αξίας

8.1. Βάση και παραδοχές εκτίμησης

Σύμφωνα με την Έκθεση Εκτίμησης, το Ακίνητο εκτιμήθηκε στην υφιστάμενη κατάστασή του, ως πολυώροφο κτήριο γραφείων με υπόγειο σε πλήρως λειτουργική κατάσταση, χωρίς να ληφθεί υπόψη σενάριο ανακαίνισης ή αναβάθμισης. Ως βάση εκτίμησης χρησιμοποιήθηκε η Εύλογη Αξία και ως ημερομηνία εκτίμησης η 19η Οκτωβρίου 2026.

8.2. Αγορά Ακινήτων της ειδικής περιοχής

Σύμφωνα με την Έκθεση Εκτίμησης, η ευρύτερη περιοχή του Ακινήτου αποτελεί παραδοσιακό κέντρο τραπεζικών, ασφαλιστικών και επαγγελματικών υπηρεσιών, με πολύ καλή προσβασιμότητα μέσω μέσων μαζικής μεταφοράς και κεντρικών οδικών αξόνων, ενώ η στάθμευση είναι περιορισμένη. Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής παρουσιάζει ανομοιογένεια ως προς την παλαιότητα και την κατάσταση συντήρησης, ενώ η αξιοποίηση υφιστάμενων κτιρίων μέσω ανακαινίσεων και αλλαγών χρήσης αποτελεί χαρακτηριστικό της ευρύτερης αγοράς του κέντρου.

Αναφορικά με την αγορά γραφείων, ο Εκτιμητής επισημαίνει ότι οι επενδυτικές συναλλαγές σε γραφεία ανήλθαν σε περίπου € 90 εκατ. το β' τρίμηνο του 2026 (έναντι περίπου € 50 εκατ. το α' τρίμηνο), παραμένοντας ωστόσο περίπου 31% χαμηλότερες σε ετήσια βάση, ενώ η απορρόφηση γραφειακών χώρων στην Αθήνα ανήλθε σε περίπου 32.000 τ.μ. το β' τρίμηνο του 2026 (μείωση περίπου 18% σε ετήσια βάση).

Η αγορά του κέντρου λειτουργεί σε «δύο ταχύτητες»: τα prime γραφεία επιτυγχάνουν μισθώματα έως € 31,50/τ.μ./μήνα, ενώ τα παλαιά, μη ανακαινισμένα γραφεία σε δευτερεύουσες θέσεις δυσκολεύονται να μισθωθούν ακόμη και στα € 10–15/τ.μ./μήνα. Η κενότητα στο κέντρο και την περιφέρειά του ανέρχεται σε 9,02% (9,62% για το σύνολο της Αθήνας), ενώ οι αποδόσεις των prime γραφείων κινούνται κοντά στο 6,5%.

8.3. Αποτελέσματα

Το Ακίνητο εκτιμήθηκε στην υφιστάμενη κατάστασή του με τη Μέθοδο Προσόδου με προεξόφληση ταμειακών ροών (DCF). Το αγοραίο μίσθωμα προσδιορίστηκε βάσει τεσσάρων συγκριτικών στοιχείων ζητούμενων μισθωμάτων για επαγγελματικά κτήρια αντίστοιχης ηλικίας και μεγέθους (1.500 – 2.760 τ.μ.) στο κέντρο της Αθήνας (Μοναστηράκι, Ψυρρή, Πλατεία Κοτζιά), με ζητούμενες τιμές από € 10,14/τ.μ. έως € 15,55/τ.μ. μηνιαίως.

Στις ζητούμενες τιμές εφαρμόστηκαν αναγωγές ως προς τις επιφάνειες, τις πρόσθετες παροχές/ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, την προβολή/πρόσωπο και την κατάσταση συντήρησης, καθώς και απομείωση διαπραγμάτευσης 5%, με αποτέλεσμα ανηγμένες τιμές από € 12,24/τ.μ. έως € 14,04/τ.μ. μηνιαίως και αγοραίο μίσθωμα για το Ακίνητο € 13,25/τ.μ. μηνιαίως. Τα συγκριτικά στοιχεία και οι αναγωγές κρίνονται εύλογα σε σχέση με τη θέση, το μέγεθος, την ηλικία και την κατάσταση του Ακινήτου και συνάδουν με τις τυπικές πρακτικές του κλάδου.

Οι βασικές εκτιμητικές παραδοχές της μεθόδου DCF είναι: περίοδος μελέτης 2027 – 2036, αγοραίο μίσθωμα € 13,25/τ.μ./μήνα, κενότητα και απώλειες είσπραξης 1,50%, ετήσια αύξηση μισθώματος 3,00% (2% + 1%), συντελεστής προεξόφλησης 8,50%, συντελεστής εξόδου 8,50% και επιφάνεια 1.927,16 τ.μ.. Με βάση τις παραδοχές αυτές, η παρούσα αξία των ταμειακών ροών ανέρχεται σε € 4.276.047 (εκ των οποίων € 2.049.651 αφορούν την παρούσα αξία της αξίας εξόδου των € 4.634.228) και, μετά από στρογγυλοποίηση, η Εύλογη Αξία του Ακινήτου προσδιορίστηκε σε € 4.300.000. Οι παραδοχές αυτές κρίνονται εύλογες κατά το περιεχόμενό τους με βάση τα στοιχεία που είχε διαθέσιμα ο Εκτιμητής.

Επιπλέον, ο Εκτιμητής παρουσίασε εναλλακτικό σενάριο με βάση τα προβλεπόμενα έσοδα από την επικείμενη συμφωνία μίσθωσης με την Α.Ε.Ε.Γ.Α. "Η ΕΘΝΙΚΗ" και τη διατήρηση της μίσθωσης του καταστήματος με την ΑΦΟΙ ΛΑΤΣΩΝΑ (μίσθωμα πρώτου έτους € 15,09/τ.μ./μήνα), από το οποίο προκύπτει παρούσα αξία € 4.869.188. Το σενάριο αυτό έχει πληροφοριακό χαρακτήρα και δεν αποτελεί τη βάση της Εύλογης Αξίας, η οποία προσδιορίστηκε με βάση τα εύλογα αγοραία μισθώματα.

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 Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2025 που εκδίδονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Η αποτίμηση είναι σύμφωνη με τα ΔΠΧΑ και ειδικότερα με το ΔΠΧΑ 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 το ΔΠΧΑ 13, όπως παρατίθεται στην Έκθεση Εκτίμησης, 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)».

Η εκτιμητική μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε είναι η Προσέγγιση Εισοδήματος μέσω Ανάλυσης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF). Ο Εκτιμητής εξέτασε την καταλληλότητα της συγκριτικής μεθόδου, της μεθόδου προσόδου και της υπολειμματικής μεθόδου και επέλεξε τη Μέθοδο Προσόδου με προεξόφληση ταμειακών ροών ως την καταλληλότερη για ακίνητα που παράγουν εισόδημα, όπως τα κτήρια γραφείων, ενώ τα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του αγοραίου μισθώματος. Η επιλογή αυτή 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, εφαρμόστηκε, η κατωτέρω μέθοδος αποτίμησης:

9.2. Περιγραφή Μεθόδου Αποτίμησης

Προσέγγιση Εισοδήματος μέσω Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)

Σύμφωνα με τη Μέθοδο Προσόδου με προεξόφληση ταμειακών ροών, η αξία του ακινήτου προκύπτει από την παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών καθαρών εσόδων (μισθωμάτων) της περιόδου μελέτης, πλέον της παρούσας αξίας της υπολειμματικής αξίας (αξίας εξόδου) του ακινήτου στο τέλος του χρονικού ορίζοντα της επένδυσης. Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται με συντελεστή που αντανάκλα το προφίλ κινδύνου ενός τυπικού επενδυτή για το συγκεκριμένο είδος ακινήτου.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου στο υπό εξέταση Ακίνητο, ο Εκτιμητής πραγματοποίησε έρευνα ζητούμενων μισθωμάτων για συγκρίσιμα επαγγελματικά κτήρια στο κέντρο της Αθήνας, προκειμένου να προσδιορίσει το εύλογο αγοραίο μίσθωμα του Ακινήτου, το οποίο εν συνεχεία προβλέφθηκε για δεκαετή περίοδο (2027 – 2036) με ετήσια αύξηση 3,00%, μετά την αφαίρεση κενότητας και απωλειών είσπραξης 1,50%. Η αξία εξόδου υπολογίστηκε με κεφαλαιοποίηση του καθαρού λειτουργικού εσόδου με συντελεστή εξόδου 8,50%, ενώ οι ταμειακές ροές προεξοφλήθηκαν με συντελεστή 8,50%.

Κάθε συγκρίσιμο στοιχείο αναλύθηκε ως προς την περιοχή, την ηλικία, τα επίπεδα, την επιφάνεια και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, και εφαρμόστηκαν αναγωγές ως προς τις επιφάνειες, τις πρόσθετες παροχές, την προβολή/πρόσωπο, την κατάσταση συντήρησης και τη διαπραγμάτευση, ώστε οι προκύπτουσες ανηγμένες τιμές να αποτελούν αξιόπιστη βάση για τον προσδιορισμό του αγοραίου μισθώματος και 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 € 4.260.000, υπολείπεται κατά € 40.000 (περίπου 0,9%) της Εύλογης Αξίας του Ακινήτου των € 4.300.000, όπως αυτή προσδιορίστηκε από τον Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης 19/10/2026, θεωρούμε ότι η προτεινόμενη αξία μεταβίβασης, είναι δίκαιη και εύλογη από χρηματοοικονομική άποψη και βρίσκεται εντός του αντίστοιχου εύρους της αγοράς. 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 (€4,260 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, 20 Οκτωβρίου 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



An alliance member of



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Regulated by

RICS®



VALUATIONS

ADVISORY

TRANSACTIONS

PROPERTY MANAGEMENT

MARKET RESEARCH



danos.gr

C_236_2026

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Σκουλενίου 1, Πλατεία Αγίων Θεοδώρων, Αθήνα

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

ΤΡΑΣΤΟΡ ΑΕΕΑΠ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

15 Οκτωβρίου 2026

ΤΟ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ



Σκουλενίου 1, Πλατεία Αγίων Θεοδώρων | Αθήνα

Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο μικτής χρήσης

Φωτογραφίες από την επιτόπια αυτοψία της 9ης Οκτωβρίου 2026

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	5
1. ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	6
1.1 Σκοπός εκτίμησης	6
1.2 Ημερομηνία εκτίμησης.....	6
1.3 Αυτοψία ακινήτου	6
1.4 Ημερομηνία σύνταξης έκθεσης.....	6
1.5 Βάση αξίας	6
1.6 Εκτιμητικά πρότυπα.....	7
1.7 Ανεξαρτησία, αντικειμενικότητα και επαγγελματική επάρκεια.....	7
1.8 Στοιχεία εκτιμητή.....	7
1.9 Πηγές πληροφοριών	8
1.10 Νόμισμα.....	8
1.11 Φορολογία.....	8
1.12 Χρήση, διανομή και δημοσίευση της έκθεσης	9
2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
2.1 Τοποθεσία.....	10
2.2 Περιγραφή ακινήτου	11
2.3 Επιφάνειες ακινήτου	13
2.4 Κατάσταση συντήρησης	14
3. ΝΟΜΙΚΟ, ΤΕΧΝΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	15
3.1 Ιδιοκτησιακό καθεστώς και τίτλοι.....	15
3.2 Δουλείες, βάρη και περιορισμοί.....	15
3.3 Μισθωτικό καθεστώς.....	15
3.4 Τεχνικός και πολεοδομικός έλεγχος	16
3.5 Περιβαλλοντικοί και ESG παράγοντες.....	17
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ	18
4.1 Οικονομικό περιβάλλον	18
4.2 Εξελίξεις και προοπτικές στην αγορά ακινήτων	21
4.3 Σχετική αγορά.....	23
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ.....	25
5.1 Παραδοχές και ειδικές παραδοχές	25
5.2 Εκτιμητική προσέγγιση και μεθοδολογία	26
5.3 Προσέγγιση αγοράς – Συγκριτική Μέθοδος	27
5.3.1 Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων	29
5.3.2 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας με τη συγκριτική μέθοδο	31
5.4 Προσέγγιση Εισοδήματος – Μέθοδος DCF.....	32
5.4.1 Βασικές Παραδοχές και Παράμετροι της Μεθόδου DCF	34
5.4.2 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας με τη Μέθοδο DCF	39
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	40
7. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	41
8. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	42
9. ΤΕΛΙΚΕΣ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ	43

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α – ΧΑΡΤΕΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	44
Χάρτες.....	44
Φωτογραφίες	46
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β – ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	50
Αναγωγές και προσαρμογές συγκριτικών στοιχείων	50
Υπολογισμοί Μεθόδου DCF	53

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΕΝΤΟΛΕΑΣ	ΤΡΑΣΤΟΡ ΑΕΕΑΠ
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Εσωτερική ενημέρωση του Εντολέα στο πλαίσιο αξιολόγησης ενδεχόμενης απόκτησης του ακινήτου.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	15 Οκτωβρίου 2026
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	9 Οκτωβρίου 2026
ΤΥΠΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο μικτών χρήσεων
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Σκουλενίου 1, Πλατεία Αγίων Θεοδώρων, Δήμος Αθηναίων, Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελείται από οικόπεδο μετά του επ' αυτού πολυώροφου επαγγελματικού κτιρίου μικτών χρήσεων, το οποίο αναπτύσσεται σε ένα υπόγειο επίπεδο, ισόγειο με ημιώροφο, οκτώ ορόφους άνωθεν του ισογείου και δώμα.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Το οικόπεδο έχει επιφάνεια 255,46 τμ. Το κτίριο έχει συνολική μικτή επιφάνεια 1.962,66 τμ, εκ των οποίων 171,61 τμ αφορούν υπόγειους χώρους και 1.791,05 τμ χώρους ανωδομής.
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	Πλήρης κυριότητα (100%)
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	Αγοραία Αξία (Market Value)
ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Προσέγγιση Αγοράς - Συγκριτική Μέθοδος: Βαρύτητα 20% Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος DCF: Βαρύτητα 80%
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Αγοραία Αξία € 5.070.000 (Πέντε Εκατομμύρια Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ)

1. ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Κατόπιν εντολής της ΤΡΑΣΤΟΡ ΑΕΕΑΠ («ο Εντολέας»), η Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ανέλαβε την εκπόνηση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης αναφορικά με το ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Σκουλενίου 1, στην Αθήνα.

Η παρούσα εκτίμηση αφορά την πλήρη κυριότητα (100%) επί του ακινήτου και περιλαμβάνει τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) αυτού, σύμφωνα με τον σκοπό και τις παραδοχές που αναφέρονται κατωτέρω.

1.1 Σκοπός εκτίμησης

Η παρούσα εκτίμηση εκπονείται για σκοπούς εσωτερικής ενημέρωσης του Εντολέα, στο πλαίσιο εξέτασης ενδεχόμενης απόκτησης του ακινήτου.

1.2 Ημερομηνία εκτίμησης

Η ημερομηνία εκτίμησης είναι η 15η Οκτωβρίου 2026.

1.3 Αυτοψία ακινήτου

Η εσωτερική και εξωτερική αυτοψία του ακινήτου πραγματοποιήθηκε στις 9 Οκτωβρίου 2026 για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.

1.4 Ημερομηνία σύνταξης έκθεσης

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε την 15η Οκτωβρίου 2026.

1.5 Βάση αξίας

Ως βάση αξίας για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης υιοθετείται η **Αγοραία Αξία (Market Value)**, όπως ορίζεται στα International Valuation Standards (IVS) και υιοθετείται από τα RICS Valuation – Global Standards (Red Book).

«Ως Αγοραία Αξία (Market Value) νοείται το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου ένα περιουσιακό στοιχείο ή μία υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, στο πλαίσιο συναλλαγής μεταξύ ανεξάρτητων μερών, κατόπιν κατάλληλης εμπορικής προώθησης, όπου τα μέρη έχουν ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»

1.6 Εκτιμητικά πρότυπα

Η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί σύμφωνα με τα RICS Valuation – Global Standards (Red Book), τα οποία ισχύουν από 31 Ιανουαρίου 2025 και ενσωματώνουν τα International Valuation Standards (IVS), με ισχύ από την ίδια ημερομηνία.

Κατά την εκπόνηση της εκτίμησης έχουν εφαρμοστεί οι απαιτήσεις των ανωτέρω προτύπων που είναι σχετικές με το αντικείμενο και τον σκοπό της παρούσας ανάθεσης.

1.7 Ανεξαρτησία, αντικειμενικότητα και επαγγελματική επάρκεια

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί με ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα. Έχει πραγματοποιηθεί ο προβλεπόμενος έλεγχος για τυχόν σύγκρουση συμφερόντων και δεν έχει εντοπιστεί οποιαδήποτε σύγκρουση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή ή την εκτέλεση της ανάθεσης.

Ούτε ο Εκτιμητής ως φυσικό πρόσωπο ούτε η εταιρεία για λογαριασμό της οποίας ενεργεί έχουν οποιοδήποτε οικονομικό ή άλλο συμφέρον στο υπό εκτίμηση ακίνητο ή άλλη σχέση που θα μπορούσε να επηρεάσει την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα της παρούσας εκτίμησης.

Ο Εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη γνώση, εμπειρία και επαγγελματική επάρκεια για την εκτέλεση της συγκεκριμένης ανάθεσης, συμπεριλαμβανομένης της κατάλληλης γνώσης του είδους του ακινήτου, της σχετικής αγοράς και του σκοπού της εκτίμησης.

1.8 Στοιχεία εκτιμητή

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε από τον Βασίλειο Ν. Πυροβέτση, REV Εκτιμητή του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων, και τον Θοδωρή Λύβη MRICS REV, RICS Registered Valuer και Επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθηνών της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP Paribas Real Estate.

1.9 Πηγές πληροφοριών

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

- Συνοπτικός τεχνικός έλεγχος του ακινήτου από την τεχνική υπηρεσία της ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΕΕΓΑ.
- Τεχνικός έλεγχος του ακινήτου από την εταιρεία Focal, με ημερομηνία 23 Ιουνίου 2026.
- Ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης του ακινήτου, και συγκεκριμένα:
 - Με ημερομηνία 30 Σεπτεμβρίου 2011, για το ισόγειο κατάστημα με τμήμα του υπογείου και του ημιωρόφου.
 - Με ημερομηνία 2 Φεβρουαρίου 2023, για τμήμα του υπογείου.
 - Με ημερομηνία 20 Μαΐου 2026, για τμήμα του ημιωρόφου.
- Επιπλέον, παρασχέθηκε ενημέρωση σχετικά με το τρέχον καταβαλλόμενο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατόπιν των προβλεπόμενων αναπροσαρμογών.
- Ενημέρωση σχετικά με τους βασικούς όρους της προβλεπόμενης νέας μίσθωσης, η οποία αναμένεται να συναφθεί σε περίπτωση ολοκλήρωσης της αγοραπωλησίας του ακινήτου, με μισθώτρια την υφιστάμενη ιδιοκτήτρια (sale and leaseback).

Επιπλέον, ελήφθησαν υπόψη τα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την αυτοψία του ακινήτου, καθώς και διαθέσιμα στοιχεία και δεδομένα της σχετικής κτηματαγοράς, τα οποία συλλέχθηκαν από πηγές πληροφόρησης που κρίθηκαν κατάλληλες για τους σκοπούς της εκτίμησης.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν θεωρήθηκαν αξιόπιστα και χρησιμοποιήθηκαν καλόπιστα, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά στην παρούσα έκθεση. Δεν πραγματοποιήθηκε ανεξάρτητη επαλήθευση της πληρότητας ή της ακρίβειάς τους, πέραν του βαθμού που κρίθηκε εύλογος και αναγκαίος για τους σκοπούς της εκτίμησης.

1.10 Νόμισμα

Όλα τα χρηματικά ποσά που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση εκφράζονται σε Ευρώ (€).

1.11 Φορολογία

Οι εκτιμώμενες αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση δεν περιλαμβάνουν τυχόν φόρους, τέλη ή λοιπές επιβαρύνσεις που συνδέονται με τη μεταβίβαση του ακινήτου, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

1.12 Χρήση, διανομή και δημοσίευση της έκθεσης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει συνταχθεί αποκλειστικά για τον Εντολέα και για τον σκοπό που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση και δεν προορίζεται για οποιαδήποτε άλλη χρήση.

Κανένα τρίτο μέρος δεν δύναται να βασιστεί στην παρούσα έκθεση χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της ΔΑΝΟΣ. Δεν αναλαμβάνεται οποιαδήποτε ευθύνη έναντι τρίτων που αποκτούν πρόσβαση ή βασίζονται στην έκθεση χωρίς την ανωτέρω συναίνεση.

Η έκθεση δεν επιτρέπεται να δημοσιευθεί, αναπαραχθεί ή παρατεθεί, στο σύνολο της ή εν μέρει, ούτε να γίνει αναφορά σε αυτήν ή στο όνομα της ΔΑΝΟΣ σε οποιοδήποτε δημοσιευμένο έγγραφο ή ανακοίνωση, χωρίς προηγούμενη έγγραφη συναίνεση.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 Τοποθεσία

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Σκουλενίου αρ. 1, στην Πλατεία Αγίων Θεοδώρων, στον Δήμο Αθηναίων, στην κεντρική περιοχή της Αθήνας. Η θέση του εντάσσεται στον πυκνοδομημένο αστικό ιστό του ιστορικού και εμπορικού κέντρου της πόλης, σε μικρή απόσταση από την Πλατεία Κλαυθμώνος, την οδό Σταδίου και την οδό Αθηνάς, καθώς και από τις ευρύτερες εμπορικές περιοχές του Συντάγματος και του Μοναστηρακίου.

Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από μικτές χρήσεις, με σημαντική παρουσία κτιρίων γραφείων, εμπορικών καταστημάτων, επιχειρήσεων εστίασης και αναψυχής, ξενοδοχειακών μονάδων και λοιπών χρήσεων παροχής υπηρεσιών. Κατά μήκος των κύριων εμπορικών αξόνων συγκεντρώνονται κυρίως εμπορικές και επαγγελματικές δραστηριότητες, ενώ στους δευτερεύοντες δρόμους και τις πλατείες παρατηρείται σημαντική παρουσία καταστημάτων εστίασης, χώρων αναψυχής και γραφειακών χρήσεων.

Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής περιλαμβάνει κτίρια διαφορετικών περιόδων κατασκευής, κυρίως παλαιότερα πολυώροφα επαγγελματικά κτίρια, καθώς και ακίνητα που έχουν ανακαινιστεί ή αναβαθμιστεί τα τελευταία έτη. Στην ευρύτερη περιοχή παρατηρείται τάση αναβάθμισης υφιστάμενων κτιρίων, με σκοπό την προσαρμογή τους στις σύγχρονες απαιτήσεις γραφειακών, εμπορικών και τουριστικών χρήσεων.

Η περιοχή παρουσιάζει υψηλή εμπορικότητα, ιδιαίτερα κατά μήκος των κύριων εμπορικών αξόνων και σε θέσεις με αυξημένη διέλευση πεζών. Η Πλατεία Αγίων Θεοδώρων αποτελεί αναγνωρίσιμο σημείο του κέντρου της Αθήνας, με συγκέντρωση καταστημάτων εστίασης και αναψυχής, γεγονός που ενισχύει την καταλληλότητα της θέσης για χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος. Το ισόγειο κατάστημα του υπό εκτίμηση ακινήτου επωφελείται από την άμεση σχέση του με την πλατεία και την παρουσία αντίστοιχων δραστηριοτήτων στην περιοχή.

Η ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους στην ευρύτερη περιοχή υποστηρίζεται από την κεντρική θέση, τη συγκέντρωση επιχειρηματικών και εμπορικών δραστηριοτήτων και την πολύ καλή σύνδεση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Η αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από διαφοροποίηση της ζήτησης και των επιτυγχανόμενων μισθωμάτων ανάλογα με την ακριβή θέση, την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης, την ενεργειακή απόδοση και τις τεχνικές προδιαγραφές των κτιρίων. Αντίστοιχα, για τα ισόγεια καταστήματα εστίασης, σημαντικούς παράγοντες αποτελούν η

προβολή, η προσβασιμότητα, η διέλευση πεζών και η δυνατότητα λειτουργικής αξιοποίησης των χώρων.

Η προσβασιμότητα του ακινήτου κρίνεται πολύ καλή, κυρίως μέσω των μέσων μαζικής μεταφοράς και της πεζής μετακίνησης. Η θέση του εξυπηρετείται από τους σταθμούς Μετρό «Πανεπιστήμιο» και «Μοναστηράκι», ενώ βρίσκεται σε μικρή απόσταση από σημαντικούς οδικούς άξονες, όπως οι οδοί Σταδίου, Πανεπιστημίου και Αθηνάς. Παράλληλα, η ευρύτερη περιοχή εξυπηρετείται από πλήθος λεωφορειακών και τρόλεϊ γραμμών. Η πρόσβαση και η στάθμευση ιδιωτικών οχημάτων παρουσιάζουν τους συνήθεις περιορισμούς που χαρακτηρίζουν το πυκνοδομημένο κέντρο της Αθήνας.

Συνολικά, η θέση του ακινήτου χαρακτηρίζεται από πολύ καλή προσβασιμότητα και υψηλή εμπορικότητα, με ιδιαίτερα ευνοϊκά χαρακτηριστικά για τη λειτουργία ισόγειου καταστήματος εστίασης και καλή καταλληλότητα για τη χρήση γραφείων στους ανώτερους ορόφους. Η κεντρική θέση, η εγγύτητα σε βασικούς εμπορικούς και επαγγελματικούς άξονες και η σύνδεση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς υποστηρίζουν τη λειτουργική αξιοποίηση του ακινήτου ως επαγγελματικού κτιρίου μικτών χρήσεων.

Απόσπασμα χάρτη της ευρύτερης περιοχής, με επισήμανση της θέσης του ακινήτου και αναφορά στις γεωγραφικές συντεταγμένες του, παρατίθεται στο σχετικό Παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

2.2 Περιγραφή ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά οικοπέδο επιφάνειας **255,46 τμ**, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Σκουλενίου αρ. 1, στην Πλατεία Αγίων Θεοδώρων, στον Δήμο Αθηναίων. Επί του οικοπέδου έχει ανεγερθεί αυτοτελές πολυώροφο επαγγελματικό κτίριο μικτής χρήσης, συνολικής μικτής επιφάνειας 1.962,66 τμ, βάσει της υπ' αριθ. 5554/1973 Οικοδομικής Άδειας, όπως αυτή αναθεωρήθηκε και συμπληρώθηκε με μεταγενέστερες άδειες.

Το κτίριο ανεγέρθηκε κατά την περίοδο 1973–1975, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, και αναπτύσσεται σε ένα υπόγειο επίπεδο, ισόγειο με ημιώροφο, οκτώ υπέρ του ισόγειου ορόφους, εκ των οποίων οι τρεις τελευταίοι διαμορφώνονται σε διαδοχικές εσοχές, και δώμα.

Το ισόγειο, ο ημιώροφος και τμήμα του υπογείου χρησιμοποιούνται από κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστίασης), το οποίο είναι μισθωμένο σε τρίτο και βρίσκεται σε λειτουργία. Οι ανώτεροι όροφοι χρησιμοποιούνται ως γραφειακοί χώροι και ιδιοχρησιμοποιούνται από την υφιστάμενη ιδιοκτήτρια του ακινήτου.

Η πρόσβαση στους γραφειακούς χώρους πραγματοποιείται μέσω ανεξάρτητης εισόδου στο ισόγειο, ενώ η κατακόρυφη επικοινωνία εξυπηρετείται από κεντρικό κλιμακοστάσιο και δύο ανελκυστήρες, οι οποίοι δεν εξυπηρετούν τον τελευταίο όροφο του κτιρίου. Οι χώροι γραφείων περιλαμβάνουν επιμέρους διαμορφωμένους χώρους εργασίας, αίθουσες συσκέψεων και βοηθητικούς χώρους, με εσωτερικές διαρρυθμίσεις που έχουν προσαρμοστεί στις λειτουργικές ανάγκες του χρήστη.

Το κτίριο διαθέτει εγκαταστάσεις κλιματισμού, κυρίως μέσω συστήματος VRF, καθώς και τις συνήθεις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις επαγγελματικού κτιρίου. Δεν διαθέτει ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης.

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της Focal, για το ακίνητο έχουν εκδοθεί, μεταξύ άλλων, η αρχική Οικοδομική Άδεια 5554/1973 για την ανέγερση του κτιρίου, η Οικοδομική Άδεια 1403/1997 για την αλλαγή χρήσης και τις διαρρυθμίσεις του ισογείου καταστήματος και η Οικοδομική Άδεια 1907/2000 για τη διαμόρφωση της όψης. Επιπλέον, έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή πολεοδομικών παραβάσεων στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, με οριστική υπαγωγή.

Ως προς τους ισχύοντες όρους δόμησης, σύμφωνα με την ανωτέρω τεχνική έκθεση και το ΦΕΚ 704/Δ' /1994, στην περιοχή του ακινήτου προβλέπονται συντελεστής δόμησης 3,00, μέγιστο ποσοστό κάλυψης 60%, με δυνατότητα αύξησης υπό προϋποθέσεις, και μέγιστο ύψος 18 μ. Το ακίνητο βρίσκεται εντός του ιστορικού κέντρου και του αρχαιολογικού χώρου της Αθήνας.

Λαμβάνοντας υπόψη την επιφάνεια του οικοπέδου και την υφιστάμενη δόμηση, η οποία υπερβαίνει σημαντικά τη δόμηση που θα επιτρεπόταν με τους σημερινούς όρους, δεν προκύπτει διαθέσιμο υπόλοιπο συντελεστή δόμησης ή κάλυψης προς περαιτέρω αξιοποίηση. Επισημαίνεται ότι οι σημερινοί όροι δόμησης αφορούν ενδεχόμενη νέα ανάπτυξη του οικοπέδου και δεν συνεπάγονται από μόνοι τους πολεοδομική μη νομιμότητα του υφιστάμενου κτιρίου.

Η αναλυτική κατανομή των επιφανειών του ακινήτου παρουσιάζεται στην επόμενη ενότητα.

2.3 Επιφάνειες ακινήτου

Οι επιφάνειες του ακινήτου έχουν προσδιοριστεί βάσει των στοιχείων που τέθηκαν στη διάθεσή μας και ειδικότερα των οικοδομικών αδειών, των σχετικών σχεδίων και των στοιχείων της τεχνικής έκθεσης της Focal, καθώς και του πίνακα επιφανειών που παρασχέθηκε για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.

Η κατανομή των μικτών επιφανειών ανά επίπεδο και χρήση παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Όροφος	Μικτή επιφάνεια (τμ)	Χρήση
Υπόγειο	171,61	Βοηθητική
Ισόγειο	171,61	Κατάστημα
Ημιώροφος	68,01	Κατάστημα
1ος	246,71	Γραφεία
2ος	246,71	Γραφεία
3ος	246,71	Γραφεία
4ος	246,71	Γραφεία
5ος	246,71	Γραφεία
6ος	167,00	Γραφεία
7ος	103,75	Γραφεία
8ος	47,13	Γραφεία
Σύνολο υπογείων	171,61	
Σύνολο ανωδομής	1.791,05	
Γενικό σύνολο	1.962,66	

Σύμφωνα με τα ανωτέρω στοιχεία, η συνολική μικτή επιφάνεια του κτιρίου ανέρχεται σε 1.962,66 τμ, εκ των οποίων 1.791,05 τμ αφορούν χώρους ανωδομής και 171,61 τμ υπόγειους χώρους.

Η επιφάνεια του οικοπέδου ανέρχεται σε 255,46 τμ, σύμφωνα με τα τοπογραφικά διαγράμματα των οικοδομικών αδειών, ενώ στο Κτηματολόγιο αναφέρεται επιφάνεια 252,60 τμ.

Οι ανωτέρω επιφάνειες έχουν υιοθετηθεί για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.

2.4 Κατάσταση συντήρησης

Κατά την εσωτερική και εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στις 9 Οκτωβρίου 2026, το ακίνητο παρουσίαζε γενικά καλή κατάσταση συντήρησης, λαμβανομένων υπόψη της ηλικίας, της χρήσης και των κατασκευαστικών χαρακτηριστικών του.

Από την οπτική παρατήρηση των χώρων και των υφιστάμενων διαμορφώσεων, καθώς και από τα στοιχεία της τεχνικής έκθεσης της Focal, προκύπτει ότι έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν εργασίες ανακαίνισης και αναβάθμισης του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων επεμβάσεων στις όψεις, εσωτερικών διαρρυθμίσεων και αναβαθμίσεων ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της Focal, με ημερομηνία 23 Ιουνίου 2026, το κτίριο παρουσιάζει γενικά καλή κατάσταση, χωρίς εμφανείς φθορές στον φέροντα οργανισμό, ενώ ο βασικός ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων κλιματισμού, των ηλεκτρικών πινάκων και των ανελκυστήρων, αξιολογήθηκε ως ευρισκόμενος σε καλή κατάσταση.

Ωστόσο, στην ίδια τεχνική έκθεση επισημαίνονται ορισμένα ζητήματα που χρήζουν περαιτέρω διερεύνησης ή αντιμετώπισης, κυρίως ως προς τη δομική τρωτότητα του κτιρίου, την προσβασιμότητα ατόμων με αναπηρία, την πυροπροστασία και την αποτύπωση των υφιστάμενων εσωτερικών διαρρυθμίσεων. Ειδικότερα, το Δελτίο Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α.) κατατάσσει το κτίριο σε υψηλή κατηγορία τρωτότητας, γεγονός που, σύμφωνα με την τεχνική έκθεση, υποδεικνύει την ανάγκη περαιτέρω ελέγχου, χωρίς να συνιστά αυτοτελή διαπίστωση στατικής ανεπάρκειας.

Για τους γραφειακούς χώρους έχει εκδοθεί Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, με ενεργειακή κατάταξη Γ και ισχύ έως τις 21 Αυγούστου 2030.

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης και δεν συνιστά τεχνικό ή στατικό έλεγχο του κτιρίου ή εξειδικευμένο έλεγχο των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεών του.

Φωτογραφική τεκμηρίωση του ακινήτου από την επιτόπια αυτοψία παρατίθεται στο σχετικό Παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

3. ΝΟΜΙΚΟ, ΤΕΧΝΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

3.1 Ιδιοκτησιακό καθεστώς και τίτλοι

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε νομικός έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας. Για τους σκοπούς της εκτίμησης, θεωρείται ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά στην παρούσα έκθεση.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν στη διάθεσή μας και ειδικότερα την τεχνική έκθεση της Focal, η πλήρης κυριότητα (100%) του ακινήτου ανήκει στην εταιρεία «Ανώνυμος Ελληνική Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών Η Εθνική» (ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΓΑ), η οποία απέκτησε το ακίνητο δυνάμει του υπ' αριθ. 66075/18.11.1921 συμβολαίου, νομίμως μεταγεγραμμένου στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

3.2 Δουλείες, βάρη και περιορισμοί

Δεν τέθηκαν στη διάθεσή μας στοιχεία από τα οποία να προκύπτει η ύπαρξη δουλειών, εμπράγματων βαρών, περιορισμών ή άλλων επιβαρύνσεων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία ή τη δυνατότητα μεταβίβασης και εκμετάλλευσης του ακινήτου.

Στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία ή άλλη ανεξάρτητη νομική διερεύνηση για την εξακρίβωση τυχόν σχετικών βαρών ή περιορισμών. Για τους σκοπούς της εκτίμησης, θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, βάρη, περιορισμούς ή λοιπές επιβαρύνσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιαστικά την Αγοραία Αξία του, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά στην παρούσα έκθεση.

3.3 Μισθωτικό καθεστώς

Κατά την ημερομηνία της αυτοψίας, μέρος του ακινήτου και συγκεκριμένα το ισόγειο κατάστημα, τμήμα του ημιωρόφου και του υπογείου, μισθώνεται από την εταιρεία ΑΦΟΙ ΛΑΤΣΩΝΑ ΟΕ και λειτουργεί ως κατάστημα εστίασης, ενώ οι γραφειακοί χώροι των υπέρ του ισόγειου ορόφων ιδιοχρησιμοποιούνται από την υφιστάμενη ιδιοκτήτρια.

Η παρούσα εκτίμηση, κατόπιν οδηγίας του Εντολέα, βασίζεται στην ειδική παραδοχή ότι οι γραφειακοί χώροι είναι μισθωμένοι στην ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΓΑ, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους όρους της νέας μίσθωσης που αναμένεται να συναφθεί στο πλαίσιο της ενδεχόμενης αγοραπωλησίας του ακινήτου (sale and leaseback). Κατά συνέπεια, για τους σκοπούς της εκτίμησης, το ακίνητο θεωρείται πλήρως μισθωμένο.

Οι βασικοί όροι των υφιστάμενων και προβλεπόμενων μισθώσεων, που κρίνονται ουσιώδεις για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Μισθωτής	Ημερομηνία Λήξης Μίσθωσης	Αναπροσαρμογή	Επόμενη αναπροσαρμογή	Τρέχον Μίσθωμα (€/μήνα)	Περιγραφή Μισθίου
ΑΦΟΙ ΛΑΤΣΩΝΑ	31/12/2030	ΔΤΚ	1/1/2027	3.084,25	Ισόγειο κατάστημα 124,90 τμ, υπόγειος βοηθητικός χώρος 157,96 τμ και ημιώροφος 42,00 τμ.
ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΓΑ	14/10/2035	ΔΤΚ + 1%, με ελάχιστο 2%	15/10/2027	26.000,00	Γραφειακοί χώροι 1ου έως 8ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.551,43 τμ
Σύνολο:				29.084,25	

Οι ανωτέρω όροι έχουν ληφθεί υπόψη κατά την εκτίμηση του ακινήτου, στον βαθμό που επηρεάζουν τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές, το επενδυτικό προφίλ και την Αγοραία Αξία του.

3.4 Τεχνικός και πολεοδομικός έλεγχος

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε πλήρης τεχνικός ή πολεοδομικός έλεγχος ούτε ανεξάρτητη επιβεβαίωση της νομιμότητας του ακινήτου.

Η εκτίμηση διενεργήθηκε με την παραδοχή ότι δεν υφίστανται πολεοδομικές, τεχνικές ή άλλες εκκρεμότητες που να εμποδίζουν τη νόμιμη χρήση και μεταβίβαση του ακινήτου ή να επηρεάζουν ουσιωδώς την Αγοραία Αξία του, πέραν όσων τυχόν αναφέρονται στην παρούσα έκθεση.

3.5 Περιβαλλοντικοί και ESG παράγοντες

Στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης εξετάστηκε, στον βαθμό που κρίθηκε συναφής και σημαντική για το υπό εκτίμηση ακίνητο, η ενδεχόμενη επίδραση περιβαλλοντικών και λοιπών παραγόντων ESG (Environmental, Social and Governance) στην αξία του. Οι παράγοντες που εξετάστηκαν περιλαμβάνουν, κατά περίπτωση, την ενεργειακή απόδοση και τις τεχνικές προδιαγραφές του ακινήτου, τις ενδεχόμενες απαιτήσεις ενεργειακής ή τεχνικής αναβάθμισης, την έκθεση σε φυσικούς και κλιματικούς κινδύνους, καθώς και λοιπά χαρακτηριστικά που ενδέχεται να επηρεάζουν τη χρήση, τη λειτουργικότητα, το κόστος λειτουργίας, την εμπορευσιμότητα ή την οικονομική απόδοσή του.

Η σημασία των ανωτέρω παραγόντων αξιολογήθηκε με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, τα χαρακτηριστικά και τη θέση του ακινήτου, τις διαπιστώσεις της αυτοψίας και τις συνθήκες της σχετικής αγοράς. Στον βαθμό που οι παράγοντες αυτοί κρίθηκαν σημαντικοί για την αξία και εκτιμήθηκε ότι θα λαμβάνονταν υπόψη από τους συμμετέχοντες στην αγορά, η επίδρασή τους ενσωματώθηκε στις σχετικές εκτιμητικές παραδοχές και παραμέτρους, όπως ενδεικτικά στα αγοραία μισθώματα, στις αποδόσεις, στις κεφαλαιουχικές δαπάνες, στους χρόνους απορρόφησης ή/και στη συνολική εμπορευσιμότητα του ακινήτου.

Η ανωτέρω εξέταση πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, βάσει των πληροφοριών που ήταν διαθέσιμες στον Εκτιμητή και στο πλαίσιο της συνήθους εκτιμητικής διερεύνησης, και δεν συνιστά τεχνικό, περιβαλλοντικό, ενεργειακό ή εξειδικευμένο έλεγχο ESG ή κλιματικών κινδύνων.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 Οικονομικό περιβάλλον

Η ελληνική οικονομία εξακολουθεί να παρουσιάζει θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης, επιδεικνύοντας ανθεκτικότητα σε ένα διεθνές περιβάλλον αυξημένης αβεβαιότητας, γεωπολιτικών εντάσεων και σχετικά περιορισμένης οικονομικής ανάπτυξης στην Ευρωζώνη. Η οικονομική δραστηριότητα εξακολουθεί να υποστηρίζεται από την ιδιωτική κατανάλωση, τις επενδύσεις και τον τουρισμό, ενώ η αξιοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Facility – RRF) συνεχίζει να ενισχύει την επενδυτική δραστηριότητα.

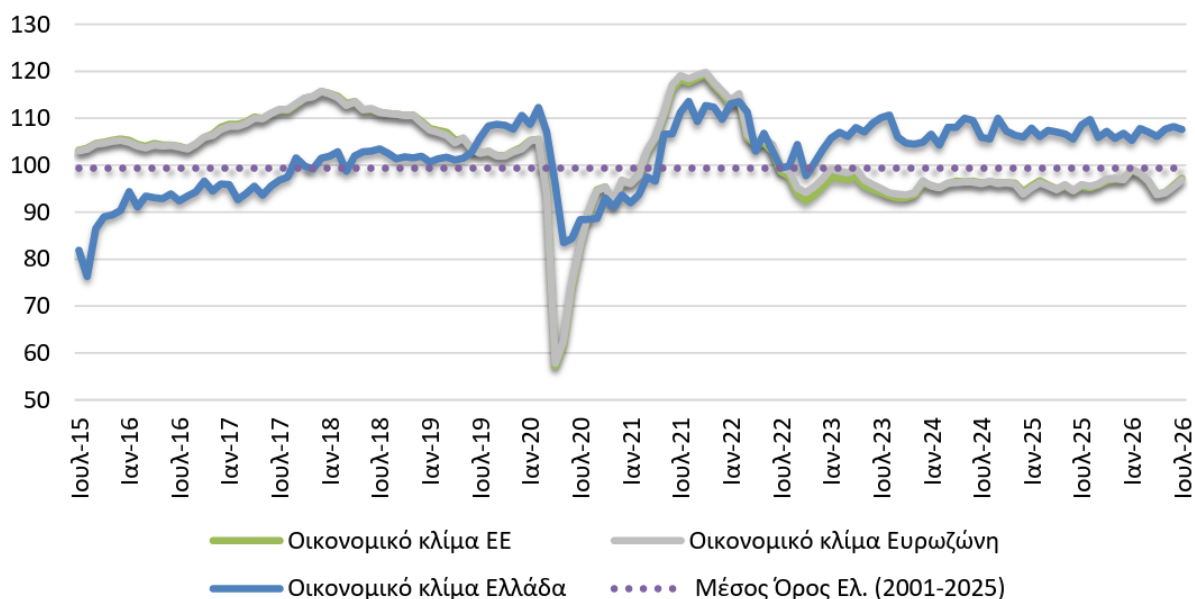
Ωστόσο, η σύγκρουση στη Μέση Ανατολή και η συνακόλουθη άνοδος των διεθνών τιμών ενέργειας έχουν επιβαρύνει τις βραχυπρόθεσμες οικονομικές προοπτικές, ενισχύοντας τις πληθωριστικές πιέσεις και περιορίζοντας το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Η ελληνική οικονομία, λόγω της εξάρτησής της από εισαγόμενες ενεργειακές πρώτες ύλες, παραμένει εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των διεθνών τιμών ενέργειας.

Δείκτης	2025	2026	2027
Μεταβολή ΑΕΠ (% σε ετήσια βάση)	2,1	1,8	1,6
Πληθωρισμός (% σε ετήσια βάση)	2,9	3,7	2,4
Ανεργία (%)	8,9	8,3	7,9
Ισοζύγιο γενικής κυβέρνησης (% του ΑΕΠ)	1,7	0,8	0,6
Δημόσιο Χρέος (% του ΑΕΠ)	146,1	140,7	134,4
Ισοζύγιο Τρεχουσών Συναλλαγών (% του ΑΕΠ)	-6,0	-7,1	-6,1

Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, *Spring 2026 Economic Forecast*, Μάιος 2026

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η ελληνική οικονομία αναμένεται να διατηρήσει θετικούς, αλλά σταδιακά χαμηλότερους, ρυθμούς ανάπτυξης κατά την περίοδο 2026–2027. Παράλληλα, η ενεργειακή κρίση αναμένεται να ενισχύσει σημαντικά τις πληθωριστικές πιέσεις κατά το 2026, ενώ η αγορά εργασίας προβλέπεται να διατηρήσει τη θετική της δυναμική. Οι επενδύσεις αναμένεται να παραμείνουν σημαντικός παράγοντας στήριξης της οικονομικής δραστηριότητας κατά το 2026, υποστηριζόμενες από την απορρόφηση ευρωπαϊκών πόρων. Ωστόσο, η ολοκλήρωση του RRF αναμένεται να περιορίσει σταδιακά τη συμβολή του στις επενδύσεις από το 2027 και μετά. Παράλληλα, μια ενδεχόμενη παράταση ή περαιτέρω επιδείνωση της ενεργειακής κρίσης αποτελεί βασικό καθοδικό κίνδυνο για τις οικονομικές προοπτικές.

Δείκτες οικονομικού κλίματος ΕΕ-27 και Ελλάδα

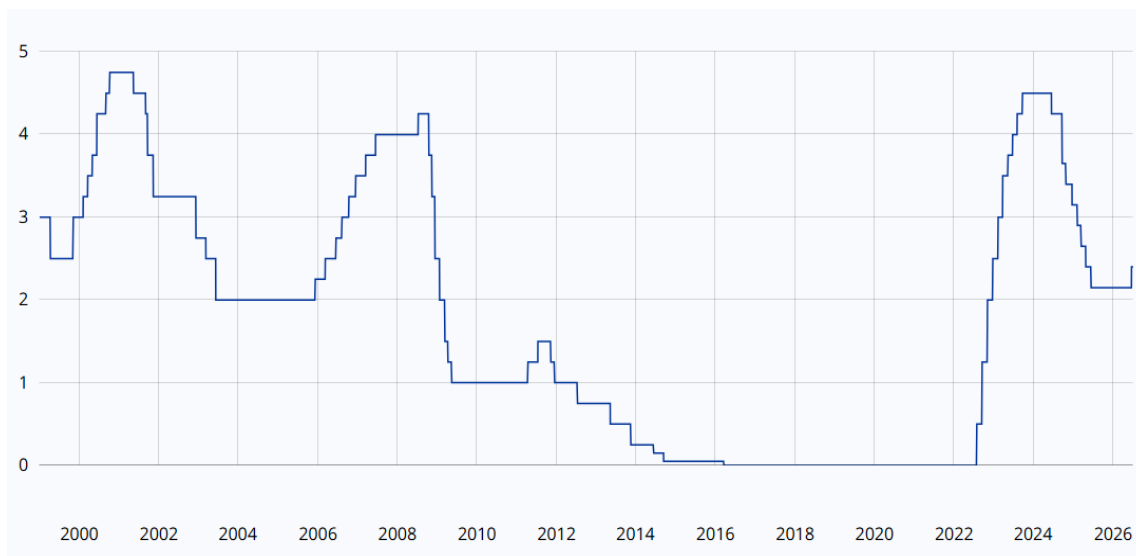


Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, DG ECFIN, επεξεργασία: IOBE

Ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος αποτελεί έναν από τους βασικούς πρόδρομους δείκτες της οικονομικής δραστηριότητας, αποτυπώνοντας τις προσδοκίες επιχειρήσεων και καταναλωτών. Η εξέλιξή του παρέχει ένδειξη για το επίπεδο εμπιστοσύνης στην οικονομία και τις βραχυπρόθεσμες προοπτικές της, ιδιαίτερα σε περιόδους αυξημένης γεωπολιτικής και οικονομικής αβεβαιότητας.

Η αγορά εργασίας εξακολουθεί να παρουσιάζει θετική εικόνα, με το ποσοστό ανεργίας να ακολουθεί πτωτική πορεία και την απασχόληση να παραμένει ανθεκτική. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπει περαιτέρω υποχώρηση της ανεργίας από 8,9% το 2025 σε 8,3% το 2026 και 7,9% το 2027. Η εξέλιξη αυτή υποστηρίζει την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, αν και εξακολουθούν να υφίστανται διαρθρωτικές προκλήσεις και ελλείψεις εργατικού δυναμικού σε επιμέρους κλάδους.

Βασικό Επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας



Πηγή: Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

Μετά τη σημαντική αποκλιμάκωση των βασικών επιτοκίων που είχε προηγηθεί από τα υψηλά επίπεδα του 2024, η μεταβολή των πληθωριστικών συνθηκών και η άνοδος των τιμών ενέργειας οδήγησαν σε μεταστροφή της νομισματικής πολιτικής. Στις 10 Σεπτεμβρίου 2026, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα αποφάσισε την αύξηση των τριών βασικών επιτοκίων κατά 25 μονάδες βάσης, με ισχύ από τις 16 Σεπτεμβρίου 2026. Το επιτόκιο διευκόλυνσης αποδοχής καταθέσεων διαμορφώθηκε σε 2,50%, το επιτόκιο κύριας αναχρηματοδότησης σε 2,65% και το επιτόκιο οριακής χρηματοδότησης σε 2,90%.

Η απόφαση αντανακλά τις αυξημένες πληθωριστικές πιέσεις που συνδέονται κυρίως με τις εξελίξεις στις διεθνείς αγορές ενέργειας. Η ΕΚΤ εξακολουθεί να ακολουθεί προσέγγιση που βασίζεται στα εκάστοτε οικονομικά δεδομένα, χωρίς να προδεδεσμένεται ως προς τη μελλοντική πορεία των επιτοκίων. Η εξέλιξη αυτή διατηρεί το κόστος χρηματοδότησης σε επίπεδα σημαντικά υψηλότερα από εκείνα της περιόδου πριν από την άνοδο του πληθωρισμού, επηρεάζοντας το κόστος κεφαλαίου, τη χρηματοδότηση επενδύσεων και, κατ' επέκταση, το επενδυτικό περιβάλλον της αγοράς ακινήτων.

Συνολικά, οι μακροοικονομικές προοπτικές της ελληνικής οικονομίας παραμένουν θετικές, με την οικονομία να αναμένεται να συνεχίσει να αναπτύσσεται και την αγορά εργασίας να διατηρεί τη θετική της δυναμική. Ωστόσο, η ενεργειακή κρίση, οι γεωπολιτικές εξελίξεις, οι επίμονες πληθωριστικές πιέσεις και η συνακόλουθη αβεβαιότητα ως προς την πορεία των επιτοκίων αποτελούν τους κυριότερους βραχυπρόθεσμους κινδύνους για την οικονομική δραστηριότητα και το επενδυτικό περιβάλλον.

4.2 Εξελίξεις και προοπτικές στην αγορά ακινήτων

Κατά το 2025 και το πρώτο εξάμηνο του 2026, η ελληνική αγορά ακινήτων διατήρησε συνολικά τη θετική της πορεία, παρουσιάζοντας ωστόσο διαφοροποιήσεις ανά κατηγορία ακινήτων, γεωγραφική περιοχή και ποιότητα κτιριακού αποθέματος. Παρά την αυξημένη αβεβαιότητα στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον, η ζήτηση για σύγχρονα και ποιοτικά ακίνητα παρέμεινε σε ικανοποιητικά επίπεδα, ιδίως για ακίνητα με σύγχρονες τεχνικές προδιαγραφές, υψηλή ενεργειακή απόδοση και προνομιακή θέση.

Η αγορά εξακολουθεί να επηρεάζεται από την περιορισμένη προσφορά σύγχρονου κτιριακού αποθέματος και το υψηλό κόστος ανάπτυξης νέων έργων. Παράλληλα, οι μεταβολές στο πολεοδομικό και κανονιστικό πλαίσιο και οι σχετικές αβεβαιότητες ως προς την αδειοδότηση και την αξιοποίηση επιμέρους ακινήτων επηρεάζουν τον σχεδιασμό και τον χρόνο υλοποίησης νέων αναπτύξεων.

Σε επίπεδο χρηματοδότησης, η πρόσφατη αύξηση των βασικών επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κατά 25 μονάδες βάσης διατηρεί το κόστος κεφαλαίου σε σχετικά υψηλά επίπεδα και ενισχύει την αβεβαιότητα ως προς τη μελλοντική πορεία των επιτοκίων, επηρεάζοντας τις επενδυτικές αποφάσεις και την τιμολόγηση των ακινήτων.

Παράλληλα, το κόστος κατασκευής παραμένει σε υψηλά επίπεδα, επηρεαζόμενο από το κόστος ενέργειας, πρώτων υλών και εργασίας. Οι γεωπολιτικές εντάσεις και η μεταβλητότητα στις διεθνείς αγορές ενέργειας εξακολουθούν να αποτελούν πρόσθετους παράγοντες αβεβαιότητας για το κόστος ανάπτυξης και τη χρηματοοικονομική βιωσιμότητα νέων έργων.

Στην αγορά κατοικίας, οι τιμές συνέχισαν να καταγράφουν άνοδο, με σταδιακή ωστόσο επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το Β' τρίμηνο του 2026 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 5,5% σε ετήσια βάση στο σύνολο της χώρας, έναντι μέσης ετήσιας αύξησης 8,3% το 2025. Στην Αθήνα η αντίστοιχη αύξηση διαμορφώθηκε σε 5,0%, ενώ οι τιμές των νέων και των παλαιών διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 6,2% και 5,0% αντίστοιχα.

Η αγορά γραφείων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από περιορισμένη προσφορά σύγχρονων χώρων υψηλών προδιαγραφών, ιδιαίτερα στις κύριες επιχειρηματικές περιοχές της Αθήνας. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε ενεργειακά αποδοτικά και, κατά περίπτωση, περιβαλλοντικά πιστοποιημένα κτίρια με σύγχρονες τεχνικές προδιαγραφές, ενώ το παλαιότερο κτιριακό απόθεμα αντιμετωπίζει αυξημένες απαιτήσεις αναβάθμισης προκειμένου να παραμείνει ανταγωνιστικό.

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το 2025 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 5,1% σε ετήσια βάση στο σύνολο της χώρας και κατά 7,0% στην Αθήνα. Τα μισθώματα γραφείων όλων των κατηγοριών αυξήθηκαν κατά 0,8% στο σύνολο της χώρας και κατά 5,5% στην Αθήνα. Η διαφοροποίηση μεταξύ σύγχρονου και παλαιότερου κτιριακού αποθέματος παραμένει σημαντικός παράγοντας για τη διαμόρφωση των αξιών και των μισθωμάτων.

Στον τομέα του λιανικού εμπορίου, τα οργανωμένα εμπορικά κέντρα και οι κύριοι εμπορικοί άξονες εξακολουθούν να συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο μέρος της ζήτησης, ενώ στις δευτερεύουσες εμπορικές αγορές παρατηρείται μεγαλύτερη διαφοροποίηση ανάλογα με τη θέση, την εμπορικότητα και τα χαρακτηριστικά των επιμέρους ακινήτων.

Η αγορά αποθηκευτικών χώρων και εγκαταστάσεων logistics εξακολουθεί να αποτελεί έναν από τους δυναμικούς κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων, με τη ζήτηση να επικεντρώνεται σε σύγχρονες εγκαταστάσεις σε καθιερωμένους κόμβους logistics και σε θέσεις με καλή πρόσβαση στις βασικές μεταφορικές υποδομές.

Στον ξενοδοχειακό τομέα, η ισχυρή τουριστική δραστηριότητα εξακολουθεί να υποστηρίζει το επενδυτικό ενδιαφέρον για ποιοτικά τουριστικά ακίνητα. Το ενδιαφέρον αφορά τόσο την ανάπτυξη νέων μονάδων όσο και την ανακαίνιση και αναβάθμιση υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, ιδιαίτερα στην Αθήνα και σε καθιερωμένους τουριστικούς προορισμούς.

Παράλληλα, αναπτύσσονται περαιτέρω εναλλακτικές κατηγορίες ακινήτων, όπως οι φοιτητικές κατοικίες, τα data centers και τα σύγχρονα συγκροτήματα μικτών χρήσεων, αντανακλώντας τις μεταβαλλόμενες ανάγκες των χρηστών και τη διεύρυνση του επενδυτικού ενδιαφέροντος σε νέες κατηγορίες ακινήτων. Μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις, με κυριότερο παράδειγμα το έργο του Ελληνικού, εξακολουθούν παράλληλα να αποτελούν σημαντικούς αναπτυξιακούς πόλους για την αγορά ακινήτων της Αττικής.

Συνολικά, η ελληνική αγορά ακινήτων εξακολουθεί να παρουσιάζει ανθεκτικότητα, με τη ζήτηση να επικεντρώνεται σε σύγχρονα και ποιοτικά ακίνητα και να παρατηρείται αυξανόμενη διαφοροποίηση ανάλογα με τη θέση, την ποιότητα, την παλαιότητα και τα ενεργειακά χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος. Παράλληλα, το υψηλό κόστος κατασκευής, η αβεβαιότητα ως προς την πορεία των επιτοκίων, οι εξελίξεις στο πολεοδομικό πλαίσιο και οι διεθνείς γεωπολιτικές και ενεργειακές εξελίξεις εξακολουθούν να αποτελούν βασικούς παράγοντες κινδύνου για την πορεία της αγοράς.

4.3 Σχετική αγορά

Η ευρύτερη περιοχή του ιστορικού και εμπορικού κέντρου της Αθήνας αποτελεί εδραιωμένη αγορά επαγγελματικών ακινήτων, με σημαντική παρουσία γραφειακών χρήσεων, εμπορικών καταστημάτων, επιχειρήσεων εστίασης και αναψυχής, ξενοδοχειακών μονάδων και λοιπών χρήσεων παροχής υπηρεσιών. Η κεντρική θέση, η συγκέντρωση επιχειρηματικών και εμπορικών δραστηριοτήτων και η πολύ καλή εξυπηρέτηση από τα μέσα μαζικής μεταφοράς ενισχύουν την ελκυστικότητα της περιοχής για επαγγελματικές χρήσεις.

Η αγορά γραφείων της ευρύτερης περιοχής χαρακτηρίζεται από ανομοιογενές κτιριακό απόθεμα, το οποίο περιλαμβάνει τόσο αυτοτελή κτίρια γραφείων όσο και γραφειακούς χώρους εντός κτιρίων μικτών χρήσεων, διαφορετικής ηλικίας, ποιότητας και τεχνικών προδιαγραφών. Σημαντικό μέρος του αποθέματος αφορά κτίρια παλαιότερης κατασκευής, αρκετά από τα οποία έχουν υποστεί ανακαινίσεις και αναβαθμίσεις, ενώ περιορισμένη παραμένει η διαθεσιμότητα σύγχρονων γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών.

Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους επικεντρώνεται κυρίως σε ακίνητα που διαθέτουν καλή προσβασιμότητα, λειτουργικές κατόψεις, σύγχρονες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και ικανοποιητική ενεργειακή απόδοση. Η ποιότητα του κτιρίου και το επίπεδο των τεχνικών του προδιαγραφών αποκτούν αυξανόμενη σημασία στη διαμόρφωση των μισθωτικών και κεφαλαιακών αξιών, με αποτέλεσμα να παρατηρείται διαφοροποίηση μεταξύ σύγχρονων ή πλήρως ανακαινισμένων κτιρίων και παλαιότερου γραφειακού αποθέματος.

Η αγορά ισόγειων εμπορικών καταστημάτων παρουσιάζει σημαντικές διαφοροποιήσεις ανάλογα με την ακριβή θέση, την προβολή, τη διέλευση πεζών και τη φύση της εμπορικής δραστηριότητας. Οι κύριοι εμπορικοί άξονες του κέντρου συγκεντρώνουν υψηλότερα επίπεδα εμπορικότητας, ενώ οι δευτερεύουσες οδοί και οι πλατείες παρουσιάζουν αυξημένη συγκέντρωση επιχειρήσεων εστίασης και αναψυχής. Ειδικότερα, η Πλατεία Αγίων Θεοδώρων αποτελεί αναγνωρίσιμο σημείο συγκέντρωσης δραστηριοτήτων εστίασης, γεγονός που ενισχύει την καταλληλότητα της θέσης για αντίστοιχες χρήσεις.

Η επενδυτική ζήτηση για επαγγελματικά ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας παραμένει επιλεκτική, με ιδιαίτερη έμφαση στην ποιότητα και τη φερεγγυότητα των μισθωτών, στη διάρκεια και στους όρους των μισθώσεων, στην κατάσταση συντήρησης, στην ενεργειακή απόδοση και στις δυνατότητες μελλοντικής αναβάθμισης των κτιρίων. Στην περίπτωση αυτοτελών κτιρίων μικτών χρήσεων, σημαντικό ρόλο διαδραματίζουν επιπλέον η κατανομή των επιφανειών μεταξύ

γραφειακών και εμπορικών χρήσεων, η δυνατότητα ανεξάρτητης λειτουργίας τους και η διαφοροποίηση των πηγών μισθωτικού εισοδήματος.

Συνολικά, η ευρύτερη περιοχή αποτελεί καθιερωμένη θέση επαγγελματικών και εμπορικών χρήσεων, επωφελούμενη από την κεντρικότητα, την υψηλή συγκέντρωση δραστηριοτήτων και την πολύ καλή προσβασιμότητα. Η θέση του υπό εκτίμηση ακινήτου επί της Πλατείας Αγίων Θεοδώρων παρουσιάζει ιδιαίτερα ευνοϊκά χαρακτηριστικά για τη λειτουργία ισόγειου καταστήματος εστίασης, ενώ η εγγύτητα στους κύριους εμπορικούς και επαγγελματικούς άξονες και στα μέσα μαζικής μεταφοράς υποστηρίζει τη χρήση των ανώτερων ορόφων ως γραφειακών χώρων.

Από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, διαπιστώθηκε ότι τα μισθώματα γραφειακών χώρων στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται ενδεικτικά μεταξύ € 15 /τμ/μήνα και € 22 /τμ/μήνα, ανάλογα κυρίως με την ακριβή θέση, το μέγεθος, την κατάσταση συντήρησης και τις τεχνικές και ενεργειακές προδιαγραφές του ακινήτου. Αντίστοιχα, τα μισθώματα ισόγειων εμπορικών καταστημάτων κυμαίνονται ενδεικτικά μεταξύ € 22 /τμ/μήνα και € 33 /τμ/μήνα, με σημαντικές διαφοροποιήσεις ανάλογα με την προβολή, την εμπορικότητα, τη διαμόρφωση και τη λειτουργική αξιοποίηση των χώρων.

Από την εξέταση συγκριτικών στοιχείων πώλησης αυτοτελών επαγγελματικών κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας, προκύπτουν ενδεικτικές τιμές μεταξύ € 1.700 /τμ και € 3.900 /τμ ανηγμένης επιφάνειας ανωδομής, ανάλογα με τη θέση, τη χρήση, την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης, τις τεχνικές προδιαγραφές και το μισθωτικό καθεστώς των ακινήτων. Παράλληλα, οι αποδόσεις για επενδυτικά επαγγελματικά ακίνητα αντίστοιχων χαρακτηριστικών εκτιμάται ότι κυμαίνονται στην περιοχή του 7,00% έως 7,75%, ανάλογα με τη χρήση, την ποιότητα και τη διάρκεια των μισθώσεων, τη φερεγγυότητα των μισθωτών και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκάστοτε ακινήτου.

Για τα συγκριτικά στοιχεία που αφορούν ζητούμενες τιμές πώλησης και μίσθωσης, το συνήθως παρατηρούμενο περιθώριο διαπραγμάτευσης εκτιμάται μεταξύ 5% και 15%, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και τις συνθήκες της εκάστοτε συναλλαγής.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ

5.1 Παραδοχές και ειδικές παραδοχές

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης έχουν υιοθετηθεί οι ακόλουθες παραδοχές και, όπου αναφέρεται ειδικά, ειδικές παραδοχές:

- Τα στοιχεία και οι πληροφορίες που τέθηκαν στη διάθεσή μας θεωρήθηκαν αξιόπιστα και χρησιμοποιήθηκαν καλόπιστα. Σε περίπτωση που προκύψουν ουσιωδώς διαφορετικά στοιχεία ή πληροφορίες, ενδέχεται να απαιτείται επανεξέταση της παρούσας εκτίμησης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε ανεξάρτητη εμβαδομέτρηση του ακινήτου. Οι επιφάνειες που χρησιμοποιήθηκαν για τους σκοπούς της εκτίμησης βασίζονται στα στοιχεία και στα σχέδια που τέθηκαν στη διάθεσή μας.
- Δεν πραγματοποιήθηκε νομικός έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας. Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και ότι δεν υφίστανται βάρη, δουλείες, περιορισμοί ή άλλες επιβαρύνσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς την Αγοραία Αξία του ακινήτου, πέραν όσων αναφέρονται στην παρούσα έκθεση.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πλήρης τεχνικός ή πολεοδομικός έλεγχος ούτε ανεξάρτητη επιβεβαίωση της νομιμότητας του ακινήτου. Θεωρείται ότι δεν υφίστανται τεχνικές, πολεοδομικές ή άλλες εκκρεμότητες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς τη νόμιμη χρήση, τη μεταβίβαση ή την Αγοραία Αξία του, πέραν όσων αναφέρονται στην παρούσα έκθεση.
- Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά για εκτιμητικούς σκοπούς και δεν συνιστά τεχνικό, στατικό ή ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο. Θεωρείται ότι δεν υφίστανται μη εμφανή κατασκευαστικά ελαττώματα ή ουσιώδεις βλάβες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την Αγοραία Αξία του ακινήτου.
- Δεν πραγματοποιήθηκε περιβαλλοντικός έλεγχος ούτε έλεγχος για την ύπαρξη επικίνδυνων ή επιβλαβών υλικών ή ουσιών. Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται σχετικές συνθήκες ή επιβαρύνσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς τη χρήση ή την Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Ειδική Παραδοχή

Κατόπιν σχετικής οδηγίας του Εντολέα, η Αγοραία Αξία του ακινήτου προσδιορίζεται με την ειδική παραδοχή ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι γραφειακοί χώροι του 1ου έως και του 8ου ορόφου είναι μισθωμένοι στην εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΓΑ, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους όρους μίσθωσης που τέθηκαν στη διάθεσή μας, στο πλαίσιο της σχεδιαζόμενης συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and leaseback).

Η παραδοχή αυτή διαφοροποιείται από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία της αυτοψίας, καθώς οι ανωτέρω γραφειακοί χώροι ιδιοχρησιμοποιούνται από την υφιστάμενη ιδιοκτήτρια. Η υφιστάμενη μίσθωση του ισόγειου καταστήματος και των συναφών βοηθητικών χώρων λαμβάνεται υπόψη σύμφωνα με τους όρους της.

Κατά συνέπεια, για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, το ακίνητο θεωρείται πλήρως μισθωμένο, με τους όρους των υφιστάμενων και προβλεπόμενων μισθώσεων, όπως αυτοί παρουσιάζονται στην ενότητα 3.3 της παρούσας έκθεσης.

5.2 Εκτιμητική προσέγγιση και μεθοδολογία

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου εφαρμόστηκαν η Προσέγγιση Εισοδήματος – Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF) και η Προσέγγιση Αγοράς – Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method), με στάθμιση 80% και 20% αντίστοιχα.

Η επιλογή των ανωτέρω μεθόδων κρίθηκε κατάλληλη λαμβάνοντας υπόψη τον χαρακτήρα του ακινήτου ως αυτοτελούς επαγγελματικού κτιρίου μικτών χρήσεων, το υφιστάμενο και προβλεπόμενο μισθωτικό καθεστώς και τη διαθεσιμότητα σχετικών στοιχείων της αγοράς. Ιδιαίτερη βαρύτητα αποδόθηκε στη Μέθοδο DCF, καθώς επιτρέπει την αποτύπωση των συμβατικών μισθωμάτων, των προβλεπόμενων αναπροσαρμογών, της λήξης των μισθώσεων και της μελλοντικής εξέλιξης των ταμειακών ροών, λαμβάνοντας υπόψη την ειδική παραδοχή περί μίσθωσης των γραφειακών χώρων στην ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΓΑ.

Η Συγκριτική Μέθοδος εφαρμόστηκε βάσει διαθέσιμων στοιχείων πώλησης αυτοτελών επαγγελματικών κτιρίων της ευρύτερης αγοράς, με κατάλληλες προσαρμογές για τις διαφοροποιήσεις ως προς τη θέση, τη χρήση, τα φυσικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά των ακινήτων.

Για τον προσδιορισμό των Αγοραίων Μισθωμάτων εφαρμόστηκε επίσης η Συγκριτική Μέθοδος, με χωριστή ανάλυση διαθέσιμων στοιχείων μίσθωσης συγκρίσιμων γραφειακών χώρων και εμπορικών καταστημάτων της σχετικής αγοράς. Τα προσδιορισθέντα Αγοραία Μισθώματα

χρησιμοποιήθηκαν ως παράμετροι της ανάλυσης DCF, λαμβάνοντας υπόψη τις επιμέρους χρήσεις και τους όρους των αντίστοιχων μισθώσεων.

5.3 Προσέγγιση αγοράς – Συγκριτική Μέθοδος

Η Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach), με εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου (Comparative Method), βασίζεται στην ανάλυση και σύγκριση του υπό εκτίμηση ακινήτου με άλλα ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία συναλλαγών ή μισθώσεων στην αγορά.

Η μέθοδος στηρίζεται στην αρχή της υποκατάστασης (principle of substitution), σύμφωνα με την οποία ένας ορθολογικός αγοραστής ή μισθωτής δεν αναμένεται να καταβάλει για ένα ακίνητο τίμημα ή μίσθωμα υψηλότερο από εκείνο που απαιτείται για την απόκτηση ή μίσθωση ενός συγκρίσιμου ακινήτου με αντίστοιχη χρησιμότητα, υπό παρόμοιες συνθήκες αγοράς.

Για την εφαρμογή της μεθόδου επιλέγονται συγκριτικά στοιχεία τα οποία θεωρούνται κατά το δυνατόν αντιπροσωπευτικά της αγοράς στην οποία εντάσσεται το υπό εκτίμηση ακίνητο. Τα στοιχεία αναλύονται με βάση κατάλληλες μονάδες σύγκρισης, όπως ενδεικτικά η τιμή ή το μίσθωμα ανά μονάδα επιφάνειας, ή άλλη μονάδα που κρίνεται κατάλληλη ανάλογα με το είδος, τη χρήση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.

Τα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία εξετάζονται ως προς τον βαθμό συγκρισιμότητάς τους και, όπου απαιτείται, προσαρμόζονται ώστε να αντικατοπτρίζονται οι ουσιώδεις διαφορές τους σε σχέση με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Οι προσαρμογές μπορεί να είναι ποσοτικές ή/και ποιοτικές, ανάλογα με τη φύση και την επάρκεια των διαθέσιμων δεδομένων.

Κατά την αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων λαμβάνονται υπόψη, κατά περίπτωση, παράγοντες όπως:

- η περιοχή και η ειδικότερη θέση,
- η χρήση και τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά,
- η εμπορικότητα, η προβολή και η προσβασιμότητα,
- το μέγεθος, η διάταξη και η λειτουργικότητα,
- η ποιότητα κατασκευής και τα τεχνικά χαρακτηριστικά,
- η ηλικία, η κατάσταση και ο βαθμός συντήρησης,
- τα ενεργειακά χαρακτηριστικά και οι τεχνικές υποδομές,
- τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ή πλεονεκτήματα του ακινήτου,
- η ημερομηνία και οι ειδικότεροι όροι της συναλλαγής ή της μίσθωσης.

Κατά την ανάλυση λαμβάνονται επίσης υπόψη η χρονική στιγμή των συγκριτικών στοιχείων και τυχόν μεταβολές των συνθηκών της αγοράς μεταξύ της ημερομηνίας του εκάστοτε συγκριτικού στοιχείου και της ημερομηνίας εκτίμησης.

Η αξιοπιστία της μεθόδου εξαρτάται από τη διαθεσιμότητα, την ποιότητα και τη συγκρισιμότητα των διαθέσιμων στοιχείων, καθώς και από τον αριθμό και το εύρος των απαιτούμενων προσαρμογών. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην εγκυρότητα των δεδομένων, στις συνθήκες υπό τις οποίες πραγματοποιήθηκε ή συμφωνήθηκε κάθε συναλλαγή ή μίσθωση και στην αξιοπιστία των πηγών από τις οποίες αντλούνται τα σχετικά στοιχεία.

Σε περιπτώσεις περιορισμένης διαθεσιμότητας ολοκληρωμένων συναλλαγών ή συμφωνημένων μισθώσεων, η ανάλυση δύναται να συμπληρώνεται από αξιόπιστα στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης ή μίσθωσης. Στις περιπτώσεις αυτές λαμβάνεται υπόψη η φύση των στοιχείων ως ζητούμενων τιμών και εφαρμόζονται, όπου κρίνεται απαραίτητο, κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγιστούν τα επίπεδα στα οποία εκτιμάται ότι θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί συναλλαγή υπό συνθήκες αγοράς.

Η τελική ένδειξη Αγοραίας Αξίας ή Αγοραίου Μισθώματος προκύπτει από τη συνολική αξιολόγηση των διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων και της σχετικής βαρύτητας που αποδίδεται σε καθένα από αυτά, λαμβάνοντας υπόψη τον βαθμό συγκρισιμότητας, την ποιότητα και την αξιοπιστία των δεδομένων και το εύρος των απαιτούμενων προσαρμογών.

5.3.1 Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων

Για την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου εξετάστηκαν συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επαγγελματικών κτιρίων της σχετικής αγοράς. Τα στοιχεία που κρίθηκαν κατάλληλα και ελήφθησαν υπόψη για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Θέση	Περιγραφή	Ανηγμένη επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Πώλησης (€/τμ)
Αθήνα, οδός Πραξιτέλους	Κτίριο γραφείων αποτελούμενο από χώρους ανωδομής συνολικής επιφάνειας 1.932 τμ και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 355 τμ, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης. Πωλήθηκε έναντι € 7.830.000 στο πλαίσιο συναλλαγής χαρτοφυλακίου ακινήτων. Πηγή: Δανός.	2.003	7.830.000 €	3.909 €
Αθήνα, οδός Μπουμπουλίνας	Κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 5.068 τμ, κατανεμημένης σε ισόγειο και πέντε υπέρ του ισόγειου ορόφους, καθώς και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 60 τμ. Αρχικής κατασκευής 1930 και ανακαινισμένο το 1997, βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης και είναι μισθωμένο σε φορέα του Δημοσίου. Πωλήθηκε έναντι € 8.700.000 στο πλαίσιο συναλλαγής χαρτοφυλακίου ακινήτων. Πηγή: Δανός.	5.080	8.700.000 €	1.713 €
Αθήνα, οδός Πατησίων	Πλήρως ανακαινισμένο επαγγελματικό κτίριο μικτών χρήσεων, αποτελούμενο από εμπορικούς χώρους συνολικής επιφάνειας 5.225 τμ και γραφειακούς χώρους 7.030 τμ, με καλή προβολή και προσβασιμότητα. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο, αποφέροντας ετήσιο μισθωτικό εισόδημα € 3.923.000, και πωλήθηκε έναντι € 55.000.000. Πηγή: Δανός.	14.868	55.000.000 €	3.699 €
Αθήνα, οδός Σταδίου	Γραφειακοί χώροι συνολικής επιφάνειας 1.130 τμ, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης. Πωλήθηκαν έναντι € 2.800.000 κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024. Πηγή: JLL.	1.130	2.800.000 €	2.478 €
Αθήνα, Πλατεία Κλαυθμόνος	Πενταώροφο κτίριο γραφείων, κατασκευής 1976, αποτελούμενο από 25 αυτοτελείς γραφειακές ιδιοκτησίες συνολικής επιφάνειας περίπου 1.500 τμ. Ζητούμενη τιμή πώλησης € 3.200.000. Πηγή: kalospiti.gr.	1.500	3.200.000 €	2.133 €

Θέση	Περιγραφή	Ανηγμένη επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Πώλησης (€/τμ)
Αθήνα, Πλατεία Κλαυθμώνος	Κτίριο γραφείων, κατασκευής 1971, αποτελούμενο από χώρους ανωδομής συνολικής επιφάνειας 3.120 τμ και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 320 τμ. Το ακίνητο αναφέρεται ότι βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης. Ζητούμενη τιμή πώλησης € 11.000.000. Πηγή: Best Plus.	3.184	11.000.000 €	3.455 €

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά στοιχεία και κατόπιν των κατάλληλων προσαρμογών και σταθμίσεων, υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης **€ 2.780/τμ** για τους χώρους κύριας χρήσης της ανωδομής του ακινήτου.

Για τις λοιπές κατηγορίες χώρων εφαρμόζονται, όπου απαιτείται, κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής σε σχέση με την ανωτέρω τιμή μονάδας, λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση, τη θέση, τη λειτουργικότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους. Ειδικότερα, για τους χώρους βοηθητικής χρήσης του υπογείου εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 20%, με αποτέλεσμα τιμή μονάδας περίπου € 560/τμ, ενώ για τους χώρους κύριας χρήσης του ημιωρόφου εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 70%, με αποτέλεσμα τιμή μονάδας περίπου € 1.950/τμ.

Οι αναλυτικοί πίνακες προσαρμογών και αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων παρατίθενται στο Παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

5.3.2 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας με τη συγκριτική μέθοδο

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται ο αναλυτικός υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου βάσει της Συγκριτικής Μεθόδου.

Όροφος	Μικτή επιφάνεια (τμ)	Χρήση	Συντελεστής αναγωγής	Τιμή μονάδας (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
Υπόγειο	171,61	Βοηθητική	0,2	560 €	96,102
Ισόγειο	171,61	Κατάστημα	1	2780 €	477,076
Ημιώροφος	68,01	Κατάστημα	0,7	1.950 €	132,62
1ος	246,71	Γραφεία	1	2.780 €	685,854
2ος	246,71	Γραφεία	1	2.780 €	685,854
3ος	246,71	Γραφεία	1	2.780 €	685,854
4ος	246,71	Γραφεία	1	2.780 €	685,854
5ος	246,71	Γραφεία	1	2.780 €	685,854
6ος	167,00	Γραφεία	1	2.780 €	464,26
7ος	103,75	Γραφεία	1	2.780 €	288,425
8ος	47,13	Γραφεία	1	2.780 €	131,021
Σύνολο	1.962,66			Αγοραία Αξία (ως έχει):	5.020.000

Βάσει των ανωτέρω, η Αγοραία Αξία του ακινήτου, σύμφωνα με τη Συγκριτική Μέθοδο, εκτιμάται σε € 5.020.000.

5.4 Προσέγγιση Εισοδήματος – Μέθοδος DCF

Η Προσέγγιση Εισοδήματος (Income Approach), με εφαρμογή της Μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF), βασίζεται στην εκτίμηση των μελλοντικών οικονομικών οφελών που αναμένεται να προκύψουν από την κατοχή και εκμετάλλευση ενός ακινήτου και στη μετατροπή τους σε παρούσα αξία.

Η μέθοδος στηρίζεται στην αρχή της προσδοκίας (principle of anticipation), σύμφωνα με την οποία η αξία ενός ακινήτου συνδέεται με τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να αποφέρει στον ιδιοκτήτη ή επενδυτή.

Στο πλαίσιο της μεθόδου DCF, καταρτίζονται προβλέψεις των αναμενόμενων ταμειακών ροών για συγκεκριμένη περίοδο ανάλυσης. Η αξία του ακινήτου προσδιορίζεται ως το άθροισμα της παρούσας αξίας των προβλεπόμενων καθαρών ταμειακών ροών κατά την περίοδο αυτή και της παρούσας αξίας της υπολειμματικής αξίας (Terminal Value) του ακινήτου στο τέλος της περιόδου ανάλυσης.

Η γενική σχέση μπορεί να εκφραστεί ως:

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

όπου:

- MV = Αγοραία Αξία,
- CF_t = καθαρή ταμειακή ροή κατά την περίοδο t ,
- r = προεξοφλητικό επιτόκιο (Discount Rate),
- n = αριθμός περιόδων ανάλυσης,
- TV_n = υπολειμματική αξία (Terminal Value) στο τέλος της περιόδου ανάλυσης.

Για την κατάρτιση των προβλεπόμενων ταμειακών ροών εξετάζονται, κατά περίπτωση, οι υφιστάμενοι όροι μίσθωσης, το Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent / ERV), οι συμβατικές αναπροσαρμογές και αναθεωρήσεις μισθωμάτων, η αναμενόμενη εξέλιξη των αγοραίων μισθωμάτων, η πληρότητα και ο κίνδυνος κενότητας, οι περίοδοι επαναμίσθωσης, τυχόν περίοδοι απαλλαγής από μίσθωμα ή άλλα κίνητρα, οι λειτουργικές και λοιπές μη ανακτήσιμες δαπάνες που βαρύνουν τον ιδιοκτήτη, καθώς και τυχόν προβλεπόμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες. Οι σχετικές παραδοχές διαμορφώνονται με βάση τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τους υφιστάμενους συμβατικούς όρους, τα διαθέσιμα δεδομένα της αγοράς και τις προοπτικές της σχετικής κτηματαγοράς και, όπου κρίνεται κατάλληλο, μακροοικονομικούς δείκτες και προβλέψεις από αναγνωρισμένες πηγές.

Η υπολειμματική αξία (Terminal Value) αντιπροσωπεύει την εκτιμώμενη αξία του ακινήτου στο τέλος της περιόδου ανάλυσης. Στις εκτιμήσεις επενδυτικών ακινήτων προσδιορίζεται συνήθως μέσω κεφαλαιοποίησης κατάλληλου επιπέδου εισοδήματος κατά τον χρόνο εξόδου, με την εφαρμογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης εξόδου (Exit Yield), λαμβάνοντας υπόψη τα αναμενόμενα χαρακτηριστικά του ακινήτου, του εισοδήματος και της αγοράς κατά τον χρόνο αυτό.

Στην περίπτωση αυτή, η υπολειμματική αξία μπορεί να εκφραστεί ως:

$$TV_n = \frac{I_{n+1}}{R_e}$$

όπου:

- I_{n+1} = αντιπροσωπευτικό εισόδημα της περιόδου που ακολουθεί το τέλος της περιόδου ανάλυσης,
- R_e = συντελεστής κεφαλαιοποίησης εξόδου (Exit Yield).

Το προεξοφλητικό επιτόκιο (Discount Rate) εκφράζει την απαιτούμενη απόδοση που αντιστοιχεί στον κίνδυνο των προβλεπόμενων ταμειακών ροών και, όταν η βάση αξίας είναι η Αγοραία Αξία, προσδιορίζεται με αναφορά στις συνθήκες της αγοράς και στις προσδοκίες των συμμετεχόντων σε αυτή. Κατά την επιλογή του λαμβάνονται υπόψη, μεταξύ άλλων, ο κίνδυνος της επένδυσης, η θέση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, η ποιότητα και διάρκεια των μισθώσεων, ο κίνδυνος κενότητας και επαναμίσθωσης και οι γενικότερες οικονομικές, χρηματοοικονομικές και επενδυτικές συνθήκες.

Η εφαρμογή της μεθόδου απαιτεί συνέπεια μεταξύ των παραδοχών που ενσωματώνονται στις προβλεπόμενες ταμειακές ροές, του προεξοφλητικού επιτοκίου και της υπολειμματικής αξίας. Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται ώστε οι ίδιοι παράγοντες κινδύνου να μην λαμβάνονται υπόψη ταυτόχρονα τόσο στις προβλεπόμενες ταμειακές ροές όσο και στο προεξοφλητικό επιτόκιο, οδηγώντας σε διπλή αποτίμηση του ίδιου κινδύνου.

Η αξιοπιστία της μεθόδου εξαρτάται από την ποιότητα και την επάρκεια των διαθέσιμων δεδομένων και από την εύλογη και συνεπή διαμόρφωση των βασικών παραδοχών, ιδίως ως προς τις μελλοντικές ταμειακές ροές, την εξέλιξη των μισθωμάτων, τις περιόδους κενότητας, τις δαπάνες, το προεξοφλητικό επιτόκιο και την υπολειμματική αξία.

5.4.1 Βασικές Παραδοχές και Παράμετροι της Μεθόδου DCF

Για τον προσδιορισμό των Αγοραίων Μισθωμάτων (ERV) που υιοθετούνται στην ανάλυση DCF, εξετάστηκαν χωριστά διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων ισόγειων καταστημάτων και γραφειακών χώρων από τη σχετική αγορά.

Τα συγκριτικά στοιχεία που κρίθηκαν κατάλληλα και συναφή για την εκτίμηση των Αγοραίων Μισθωμάτων των επιμέρους χρήσεων του υπό εκτίμηση ακινήτου παρουσιάζονται στους ακόλουθους πίνακες.

Θέση	Περιγραφή	Ανηγγεμένη Επιφάνεια (τμ)	Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	Μοναδιαίο μίσθωμα (€/τμ/μήνα)
Αθήνα, οδός Αιόλου	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 202 τμ, υπόγειο 202 τμ και πατάρι 113 τμ. Πρόκειται για γωνιακό κατάστημα σε προβεβλημένη θέση, με εξαιρετική εμπορική προβολή, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 9.500. Πηγή: Δανός.	288	9.500	33,0
Αθήνα, οδός Αβραμιώτου	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 142 τμ, υπόγειο 142 τμ και πατάρι 71 τμ. Το ακίνητο βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης και είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 6.300. Πηγή: Δανός.	199	6.300	31,7
Αθήνα, οδός Πανεπιστημίου	Ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 362 τμ, σε ιδιαίτερα προνομιακή θέση στο κέντρο της Αθήνας, με εξαιρετική εμπορική προβολή, ακριβώς απέναντι από σταθμό Μετρό. Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε γνωστή αλυσίδα λιανικού εμπορίου, με μηνιαίο μίσθωμα € 11.500. Πηγή: Δανός.	362	11.500	31,8
Αθήνα, Πλατεία Κλαυθμώνος	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 73 τμ, υπόγειο 73 τμ και πατάρι 73 τμ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1990 και έχει ανακαινιστεί μεταγενέστερα. Ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα € 3.000. Πηγή: Rokanas Real Estate.	117	3.000	25,7
Αθήνα, Πλατεία Κλαυθμώνος	Επενδυτικό κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 113 τμ, πατάρι 128 τμ και υπόγειο 95 τμ. Διαθέτει δύο χώρους υγιεινής και πρόσοψη μήκους περίπου 15 μ. Κατασκευάστηκε το 1977 και έχει ανακαινιστεί μεταγενέστερα. Ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα € 4.800. Πηγή: L5 Investments.	183	4.800	26,2

Θέση	Περιγραφή	Ανηγγεμένη Επιφάνεια (τμ)	Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	Μοναδιαίο μίσθωμα (€/τμ/μήνα)
Αθήνα, οδός Αγίου Μάρκου	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 71 τμ, πατάρι 30 τμ και υπόγειο 72 τμ. Βρίσκεται επί πεζοδρομημένης εμπορικής οδού, έχει ανακαινιστεί και είναι κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος. Ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα € 2.200. Πηγή: Olympic Realty.	97	2.200	22,6

Θέση	Περιγραφή	Ανηγγεμένη Επιφάνεια (τμ)	Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	Μοναδιαίο μίσθωμα (€/τμ/μήνα)
Αθήνα, οδός Αριστείδου	Γραφειακοί χώροι συνολικής επιφάνειας 1.222 τμ, σε καλή κατάσταση συντήρησης, με μερική ανακαίνιση. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 21.000. Πηγή: Δανός.	1.222	21.000	17,2
Αθήνα, οδός Πραξιτέλους	Κτίριο γραφείων, το οποίο περιλαμβάνει χώρους κύριας χρήσης επιφάνειας 1.932 τμ και βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 355 τμ. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 35.000. Πηγή: Δανός.	2.021	35.000	17,3
Αθήνα, οδός Πατησίων	Γραφειακοί χώροι επιφάνειας 4.174 τμ, εντός πλήρως ανακαινισμένου κτιρίου μικτών επαγγελματικών χρήσεων, με πιστοποίηση LEED. Το ακίνητο διαθέτει εξαιρετική προβολή και προσβασιμότητα και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον σταθμό Μετρό «Ομόνοια». Είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 92.000. Πηγή: Δανός.	4.174	92.000	22,0
Αθήνα, οδός Σταδίου	Γραφειακοί χώροι 5ου ορόφου, επιφάνειας 335 τμ, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 5.100. Πηγή: Δανός.	335	5.100	15,2
Αθήνα, Πλατεία Κλαυθμώνος	Γραφειακοί χώροι συνολικής επιφάνειας 1.250 τμ, σε ιδιαίτερα προνομιακή θέση με άμεση πρόσβαση στην Πλατεία Κλαυθμώνος. Το ακίνητο διατίθεται προς μίσθωση είτε στο σύνολό του είτε τμηματικά, ανάλογα με τις ανάγκες των ενδιαφερόμενων μισθωτών. Ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα € 18.750. Πηγή: Proprius.	1.250	18.750	15,0

Με βάση τα ανωτέρω συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων και κατόπιν των κατάλληλων προσαρμογών, υιοθετήθηκε Αγοραίο Μίσθωμα **€ 25,00 /τμ/μήνα** για τους ισόγειους χώρους καταστήματος, με αντίστοιχα μισθώματα € 10,00/τμ/μήνα (40%) για το πατάρι και € 5,00/τμ/μήνα (20%) για τους βοηθητικούς χώρους του υπογείου. Για τους γραφειακούς χώρους υιοθετήθηκε Αγοραίο Μίσθωμα **€ 17,00/τμ/μήνα**.

Με βάση τις ανωτέρω παραδοχές, το συνολικό Αγοραίο Μίσθωμα των χώρων του καταστήματος εκτιμάται σε € 4.332,30 μηνιαίως, έναντι υφιστάμενου καταβαλλόμενου μισθώματος € 3.084,25 μηνιαίως κατά την ημερομηνία εκτίμησης, το οποίο υπολείπεται του εκτιμώμενου Αγοραίου Μισθώματος κατά περίπου 28,8%.

Αντίστοιχα, το συνολικό Αγοραίο Μίσθωμα των γραφειακών χώρων εκτιμάται σε € 26.374,31 μηνιαίως, έναντι προβλεπόμενου συμβατικού μισθώματος € 26.000,00 μηνιαίως, το οποίο υπολείπεται του εκτιμώμενου Αγοραίου Μισθώματος κατά περίπου 1,4%.

Οι αναλυτικοί πίνακες προσαρμογών που τεκμηριώνουν τα υιοθετούμενα Αγοραία Μισθώματα παρατίθενται στο σχετικό Παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

Παραδοχές της Μεθόδου DCF

Η ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) πραγματοποιήθηκε για περίοδο διακράτησης 10 ετών, ώστε να αποτυπωθούν κατάλληλα στις προβλεπόμενες ταμειακές ροές οι υφιστάμενοι και προβλεπόμενοι όροι μίσθωσης, τα συμβατικά μισθώματα, οι λήξεις των μισθώσεων και η μετέπειτα προσαρμογή των μισθωμάτων στα επίπεδα της αγοράς.

Οι βασικές παραδοχές και παράμετροι που υιοθετήθηκαν στην ανάλυση DCF συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Παράμετρος DCF	Παραδοχή
Περίοδος ανάλυσης	10 έτη
Αγοραίο Μίσθωμα – Γραφεία	€ 17,00/τμ/μήνα
Αγοραίο Μίσθωμα – Ισόγειο κατάστημα	€ 25,00/τμ/μήνα
Αγοραίο Μίσθωμα – Πατάρι καταστήματος	€ 10,00/τμ/μήνα
Αγοραίο Μίσθωμα – Βοηθητικοί χώροι υπογείου	€ 5,00/τμ/μήνα
Μακροπρόθεσμος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ)	2,10%
Ποσοστό πληρότητας – Κατάστημα	95,00%
Ποσοστό πληρότητας – Γραφεία	97,50%
Λειτουργικά έξοδα	2,00% των μισθωτικών εσόδων
Συντελεστής προεξόφλησης – Κατάστημα	9,35%
Συντελεστής προεξόφλησης – Γραφεία	9,60%
Απόδοση Εξόδου (Exit Yield) – Κατάστημα	7,25%
Απόδοση Εξόδου (Exit Yield) – Γραφεία	7,50%

Πληθωρισμός και Εξέλιξη Μισθωμάτων

Οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές λαμβάνουν υπόψη τους συμβατικούς όρους αναπροσαρμογής των μισθωμάτων που ισχύουν για τις υφιστάμενες και προβλεπόμενες μισθώσεις, καθώς και, όπου απαιτείται, τις παραδοχές σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των μισθωμάτων μετά τη λήξη των μισθώσεων ή την επαναμίσθωση των χώρων.

Οι παραδοχές για την εξέλιξη του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) κατά τα πρώτα έτη της ανάλυσης βασίστηκαν στις μακροοικονομικές προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (ΔΝΤ), όπως δημοσιεύθηκαν τον Απρίλιο του 2026 στο πλαίσιο της έκθεσης World Economic Outlook. Για τα επόμενα έτη υιοθετήθηκε μακροπρόθεσμη παραδοχή ετήσιας μεταβολής του ΔΤΚ ύψους 2,10%.

Οι ετήσιες παραδοχές για την εξέλιξη του ΔΤΚ που εφαρμόστηκαν στην ανάλυση DCF παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα.

Μακροοικονομική παραδοχή	2026	2027	2028	2029	2030	Μακροπρόθεσμα
Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ)	3,47%	2,72%	2,47%	2,10%	2,10%	2,10%

Πληρότητα και Κενότητα

Στην ανάλυση DCF ενσωματώθηκαν κατάλληλες παραδοχές πληρότητας και κενότητας, προκειμένου να ληφθούν υπόψη ο κίνδυνος προσωρινής μη μίσθωσης των χώρων, η εναλλαγή μισθωτών και ο χρόνος που ενδέχεται εύλογα να απαιτηθεί για την επαναμίσθωση των χώρων μετά τη λήξη των υφιστάμενων ή προβλεπόμενων μισθώσεων.

Για τους χώρους του καταστήματος υιοθετήθηκε ποσοστό πληρότητας 95,00%, το οποίο αντιστοιχεί σε συνολική περίοδο κενότητας έξι μηνών κατά τη δεκαετή περίοδο ανάλυσης και αποτυπώνεται αναλογικά στις προβλεπόμενες ταμειακές ροές. Η παραδοχή αυτή αντανάκλα τον σχετικά αυξημένο κίνδυνο επαναμίσθωσης χώρων εστίασης, λαμβάνοντας υπόψη τον ενδεχομένως μεγαλύτερο χρόνο διάθεσης στην αγορά και τις ειδικές απαιτήσεις διαμόρφωσης και εξοπλισμού των χώρων.

Για τους γραφειακούς χώρους υιοθετήθηκε ποσοστό πληρότητας 97,50%, το οποίο αντιστοιχεί σε συνολική περίοδο κενότητας τριών μηνών κατά τη δεκαετή περίοδο ανάλυσης και αποτυπώνεται επίσης αναλογικά στις προβλεπόμενες ταμειακές ροές. Η χαμηλότερη παραδοχή κενότητας αντανάκλα το ευρύτερο φάσμα δυναμικών μισθωτών γραφειακών χώρων, καθώς και τις παραδοχές σχετικά με το μισθωτικό καθεστώς του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της προβλεπόμενης μίσθωσης στην ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΓΑ.

Οι ανωτέρω παραδοχές προσδιορίστηκαν λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τους όρους των υφιστάμενων και προβλεπόμενων μισθώσεων και τις επικρατούσες συνθήκες στη σχετική αγορά μισθώσεων.

Λειτουργικά Έξοδα

Στις προβλεπόμενες ταμειακές ροές έχει ενσωματωθεί πρόβλεψη για λειτουργικά έξοδα, προκειμένου να ληφθούν υπόψη οι μη ανακτήσιμες δαπάνες που σχετίζονται με την ιδιοκτησία και τη λειτουργία του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένων των δαπανών τακτικής συντήρησης και λοιπών επαναλαμβανόμενων εξόδων που βαρύνουν τον ιδιοκτήτη.

Για τους σκοπούς της ανάλυσης DCF, τα ανωτέρω έξοδα εκτιμήθηκαν σε ποσοστό 2,00% επί των ετήσιων μισθωτικών εσόδων, καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου ανάλυσης.

Συντελεστής Προεξόφλησης

Ο Συντελεστής Προεξόφλησης αντιπροσωπεύει την απαιτούμενη απόδοση ενός συμμετέχοντος στην αγορά για μια επένδυση με τα χαρακτηριστικά και το επίπεδο κινδύνου του υπό εκτίμηση ακινήτου. Για τον προσδιορισμό των κατάλληλων συντελεστών ελήφθησαν υπόψη η θέση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, η ποιότητα και η διάρκεια των υφιστάμενων και προβλεπόμενων μισθωτικών εσόδων, ο χρονικός ορίζοντας λήξης των μισθώσεων, ο κίνδυνος κενότητας και επαναμίσθωσης, οι προοπτικές αύξησης των μισθωμάτων, καθώς και οι επικρατούσες συνθήκες στην επενδυτική αγορά ακινήτων και στις ευρύτερες χρηματοοικονομικές αγορές.

Λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, για τους σκοπούς της ανάλυσης DCF υιοθετήθηκαν Συντελεστές Προεξόφλησης **9,35%** για τους χώρους του καταστήματος και **9,60%** για τους γραφειακούς χώρους. Ο ελαφρώς υψηλότερος συντελεστής που εφαρμόστηκε στους γραφειακούς χώρους αντανακλά την παλαιότητά τους, τις σχετικά παρωχημένες τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές τους, καθώς και τους συναφείς μελλοντικούς κινδύνους ανακαίνισης και επαναμίσθωσης.

Απόδοση Εξόδου

Η Απόδοση Εξόδου αντιπροσωπεύει τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης που εφαρμόζεται στο σχετικό εισόδημα κατά τη λήξη της περιόδου διακράτησης, προκειμένου να προσδιοριστεί η Υπολειμματική Αξία (Terminal Value) του ακινήτου. Η επιλογή της λαμβάνει υπόψη τα αναμενόμενα χαρακτηριστικά και την κατάσταση του ακινήτου κατά τον χρόνο εξόδου από την επένδυση, την προβλεπόμενη εξέλιξη των μισθωτικών εσόδων, τις υφιστάμενες και μελλοντικές συνθήκες της αγοράς, καθώς και τα επενδυτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.

Λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες και τα διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς, για τους σκοπούς της ανάλυσης DCF υιοθετήθηκαν Αποδόσεις Εξόδου **7,25%** για τους χώρους του καταστήματος και **7,50%** για τους γραφειακούς χώρους. Η ελαφρώς υψηλότερη Απόδοση Εξόδου που εφαρμόστηκε στους γραφειακούς χώρους αντανακλά την παλαιότητά τους, καθώς και την αναμενόμενη λειτουργική απαξίωση και τις ανάγκες ανακαίνισης κατά τη διάρκεια της περιόδου διακράτησης.

Έξοδα Πώλησης

Στην ανάλυση DCF δεν έχει προβλεφθεί ξεχωριστή παραδοχή για έξοδα πώλησης του ακινήτου. Οι υιοθετούμενες Αποδόσεις Εξόδου θεωρούνται μικτές, χωρίς να πραγματοποιείται αφαίρεση εξόδων συναλλαγής κατά την υποθετική πώληση του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης.

Κατά συνέπεια, η Τελική Αξία (Terminal Value) έχει υπολογιστεί χωρίς την αφαίρεση εξόδων πώλησης.

5.4.2 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας με τη Μέθοδο DCF

Με βάση τις παραδοχές και τις παραμέτρους που παρουσιάστηκαν ανωτέρω, οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές της δεκαετούς περιόδου διακράτησης προεξοφλήθηκαν στην παρούσα αξία τους, με την εφαρμογή των αντίστοιχων Συντελεστών Προεξοφλήσης που υιοθετήθηκαν για τους χώρους του καταστήματος και τους γραφειακούς χώρους. Η Τελική Αξία (Terminal Value) προσδιορίστηκε μέσω της κεφαλαιοποίησης του σχετικού εισοδήματος κατά τη λήξη της περιόδου διακράτησης, με την εφαρμογή των αντίστοιχων Αποδόσεων Εξόδου, χωρίς αφαίρεση εξόδων πώλησης.

Οι αναλυτικοί υπολογισμοί της Μεθόδου DCF παρατίθενται στο σχετικό Παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

Με βάση την ανάλυση DCF, η Αγοραία Αξία του ακινήτου κατά την 15^η Οκτωβρίου 2026 εκτιμάται σε **€ 5.080.000**.

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Τα αποτελέσματα των δύο μεθόδων εκτίμησης σταθμίστηκαν με συντελεστές βαρύτητας 80% για την Εισοδηματική Προσέγγιση – Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) και 20% για την Προσέγγιση Αγοράς – Συγκριτική Μέθοδο. Η μεγαλύτερη βαρύτητα που αποδόθηκε στη Μέθοδο DCF κρίνεται κατάλληλη, λαμβάνοντας υπόψη τον επενδυτικό χαρακτήρα του ακινήτου και τη σημασία της δυνατότητας παραγωγής εισοδήματος στη διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας του.

Τα αποτελέσματα των δύο μεθόδων παρουσιάζουν περιορισμένη απόκλιση, της τάξης του 1,2%, γεγονός που υποδηλώνει ικανοποιητικό βαθμό σύγκλισης.

Με βάση τους ανωτέρω συντελεστές στάθμισης, προκύπτουν τα ακόλουθα αποτελέσματα:

Μέθοδος Εκτίμησης	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	5.020.000 €	20%	1.004.000 €
Μέθοδος DCF	5.080.000 €	80%	4.064.000 €
Σύνολο:			5.068.000 €
Αγοραία Αξία:			5.070.000 €

Με βάση τα ανωτέρω, η Αγοραία Αξία του ακινήτου, υπό την ειδική παραδοχή ότι οι γραφειακοί χώροι είναι μισθωμένοι στην ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΓΑ κατά την ημερομηνία εκτίμησης, σύμφωνα με τους όρους της προβλεπόμενης συμφωνίας πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and leaseback), εκτιμάται σε:

€ 5.070.000 (Πέντε Εκατομμύρια Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ).

7. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας με σκοπό την αποτύπωση της επίδρασης μεταβολών επιλεγμένων βασικών παραδοχών στην προκύπτουσα σταθμισμένη Αγοραία Αξία του ακινήτου, διατηρώντας όλες τις λοιπές παραδοχές αμετάβλητες. Στην ανάλυση διατηρούνται οι υιοθετούμενοι συντελεστές στάθμισης, ήτοι 80% για τη Μέθοδο DCF και 20% για τη Συγκριτική Μέθοδο.

Η πρώτη ανάλυση παρουσιάζει την ευαισθησία της σταθμισμένης Αγοραίας Αξίας σε μεταβολές των Συντελεστών Προεξόφλησης και των Αποδόσεων Εξόδου που υιοθετήθηκαν στην ανάλυση DCF.

Αγοραία Αξία	Απόδοση Εξόδου (Exit Yield)					
		6,75%	7,00%	7,25%	7,50%	7,75%
Συντελεστής Προεξόφλησης (Discount Rate)	8,85%	5.370.000 €	5.290.000 €	5.210.000 €	5.140.000 €	5.080.000 €
	9,10%	5.290.000 €	5.210.000 €	5.140.000 €	5.070.000 €	5.000.000 €
	9,35%	5.220.000 €	5.140.000 €	5.070.000 €	5.000.000 €	4.940.000 €
	9,60%	5.150.000 €	5.070.000 €	5.000.000 €	4.930.000 €	4.870.000 €
	9,85%	5.080.000 €	5.000.000 €	4.930.000 €	4.870.000 €	4.800.000 €

Η δεύτερη ανάλυση παρουσιάζει την ευαισθησία της σταθμισμένης Αγοραίας Αξίας σε μεταβολές των Συντελεστών Προεξόφλησης και των Αγοραίων Μισθωμάτων (ERV) που υιοθετήθηκαν στην ανάλυση DCF.

Market Value	Αγοραίο Μίσθωμα (ERV)					
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Συντελεστής Προεξόφλησης (Discount Rate)	8,85%	4.960.000 €	5.090.000 €	5.210.000 €	5.330.000 €	5.460.000 €
	9,10%	4.900.000 €	5.020.000 €	5.140.000 €	5.260.000 €	5.380.000 €
	9,35%	4.840.000 €	4.950.000 €	5.070.000 €	5.190.000 €	5.300.000 €
	9,60%	4.760.000 €	4.880.000 €	5.000.000 €	5.120.000 €	5.230.000 €
	9,85%	4.710.000 €	4.820.000 €	4.930.000 €	5.040.000 €	5.160.000 €

Η ανάλυση ευαισθησίας καταδεικνύει ότι, εντός των εξεταζόμενων ορίων μεταβολής, τα Αγοραία Μισθώματα (ERV) παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη επίδραση στη σταθμισμένη Αγοραία Αξία του ακινήτου, ακολουθούμενα με μικρή διαφορά από τις Αποδόσεις Εξόδου, ενώ οι Συντελεστές Προεξόφλησης παρουσιάζουν συγκριτικά μικρότερη επίδραση.

8. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Κάθε εκτίμηση εμπεριέχει εγγενώς έναν βαθμό αβεβαιότητας, καθώς αποτελεί επαγγελματική κρίση επί της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένη ημερομηνία. Σύμφωνα με τα RICS Valuation – Global Standards, η συνήθης αυτή εκτιμητική αβεβαιότητα διακρίνεται από την ουσιώδη εκτιμητική αβεβαιότητα (Material Valuation Uncertainty – MVU), η οποία προκύπτει όταν ο βαθμός αβεβαιότητας υπερβαίνει τα επίπεδα που θα ήταν συνήθως αναμενόμενα και αποδεκτά για τη συγκεκριμένη εκτίμηση.

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, η σχετική αγορά ακινήτων παρέχει επαρκή δεδομένα και συγκριτικά στοιχεία για τη διαμόρφωση τεκμηριωμένης εκτιμητικής κρίσης. Ως εκ τούτου, κατά την επαγγελματική μας κρίση, η παρούσα εκτίμηση δεν υπόκειται σε ουσιώδη εκτιμητική αβεβαιότητα (Material Valuation Uncertainty – MVU), κατά την έννοια των VPS 6 και VPGA 10 των RICS Valuation – Global Standards.

Η ανωτέρω επισήμανση δεν αναιρεί την αβεβαιότητα που είναι εγγενής σε κάθε εκτίμηση ούτε την πιθανότητα μεταβολής των συνθηκών της αγοράς μετά την ημερομηνία εκτίμησης. Επισημαίνεται, συνεπώς, η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και συνιστάται η επανεξέταση της αξίας σε περίπτωση ουσιώδους μεταβολής των συνθηκών της αγοράς.

9. ΤΕΛΙΚΕΣ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ

Η εκτίμηση έχει διενεργηθεί με βάση τις πληροφορίες, τα στοιχεία, τις παραδοχές και, κατά περίπτωση, τις ειδικές παραδοχές που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση και πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με το σύνολο αυτών.

Η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν πρόσθετη αξία που θα μπορούσε να προκύψει από ιδιαίτερο ενδιαφέρον συγκεκριμένου αγοραστή ή άλλου μέρους, το οποίο δεν θα ήταν αντιπροσωπευτικό της ευρύτερης αγοράς, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά στην παρούσα έκθεση.

Η εκτίμηση αντανακλά τις συνθήκες και τα δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Γεγονότα ή μεταβολές των συνθηκών που λαμβάνουν χώρα μετά την ημερομηνία αυτή δεν έχουν ληφθεί υπόψη, εκτός εάν αναφέρεται ρητά διαφορετικά στην παρούσα έκθεση.

Με εκτίμηση,

Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**,
an alliance member of BNP Paribas Real Estate

ΑΜ Πιστοποιημένων Εκτιμητικών Εταιρειών Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών: 12



Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΟΥΣ 1 & ΒΑΣ. ΚΩΝ/ΝΟΥ - ΤΚ. 11635 - ΑΘΗΝΑ
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΤΗΛ: 2107567567 - email: office@danos.gr
ΑΡ.ΓΕΜΗ: 002795301000

Βασίλειος Ν. Πυροβέτσης, REV
Εκτιμητής Τμήματος Μελετών & Εκτιμήσεων
Γραφείου Αθηνών
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών: 167

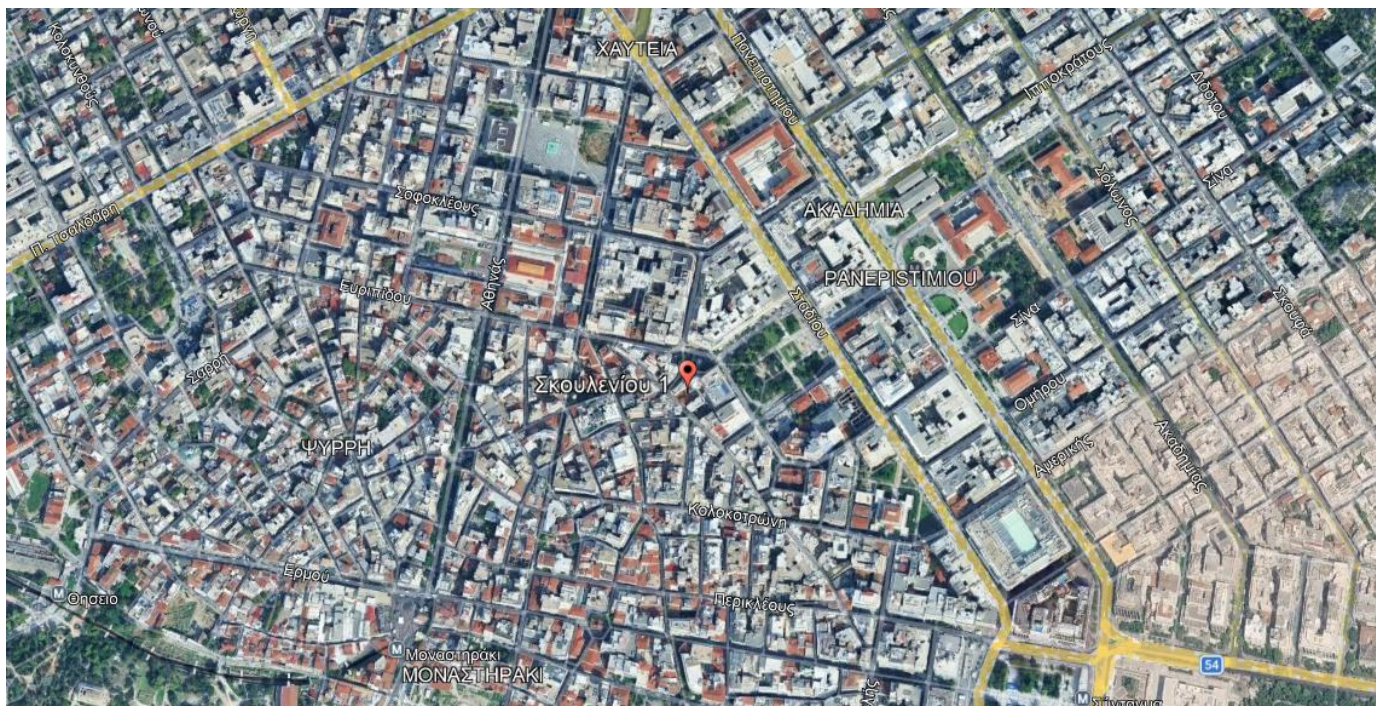


Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΕΡΑΤΟΣΘΕΝΟΥΣ 1 & ΒΑΣ. ΚΩΝ/ΝΟΥ - ΤΚ: 11635 - ΑΘΗΝΑ
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΤΗΛ: 2107567567 - email: office@danos.gr
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 002795301000

Θοδωρής Λύβης MRICS REV
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών & Εκτιμήσεων
Γραφείου Αθηνών
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών: 614

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α – ΧΑΡΤΕΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Χάρτες

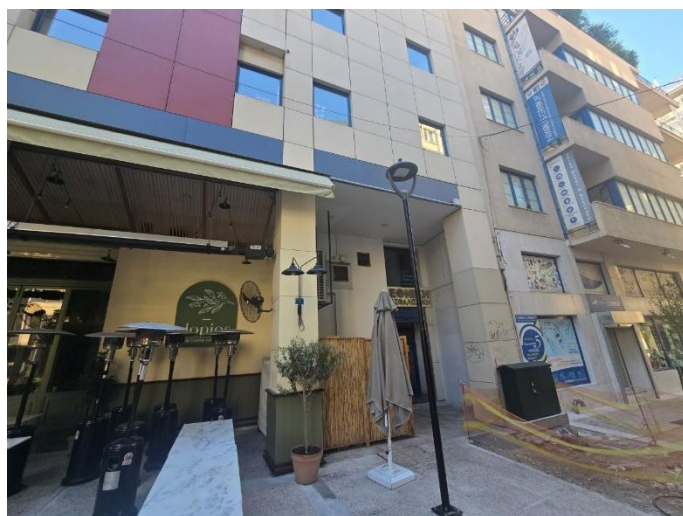


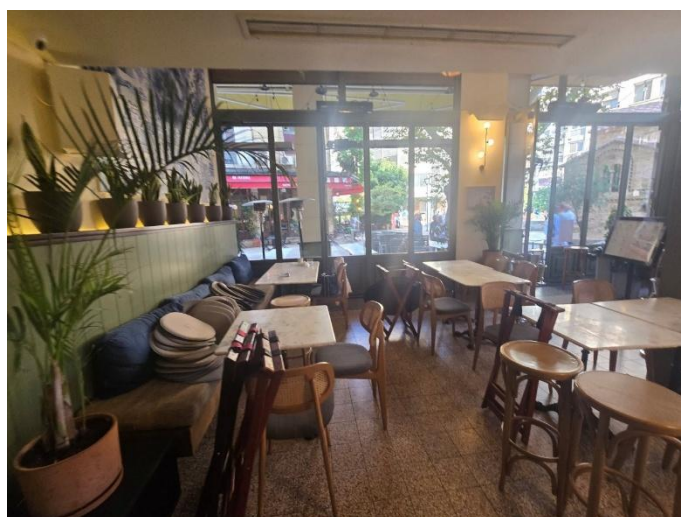
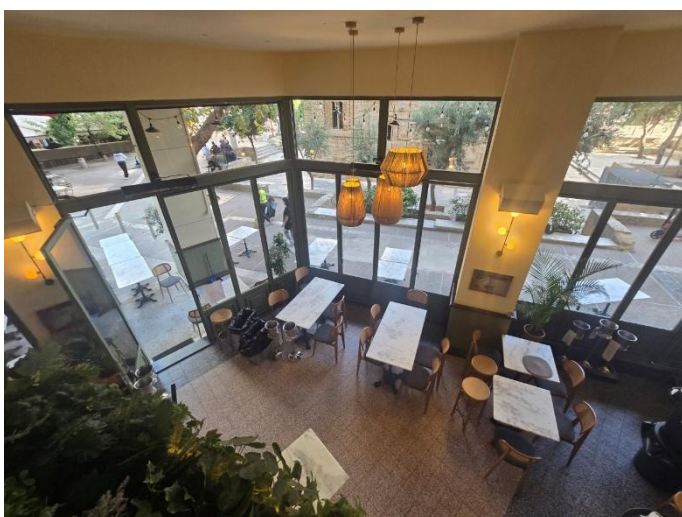


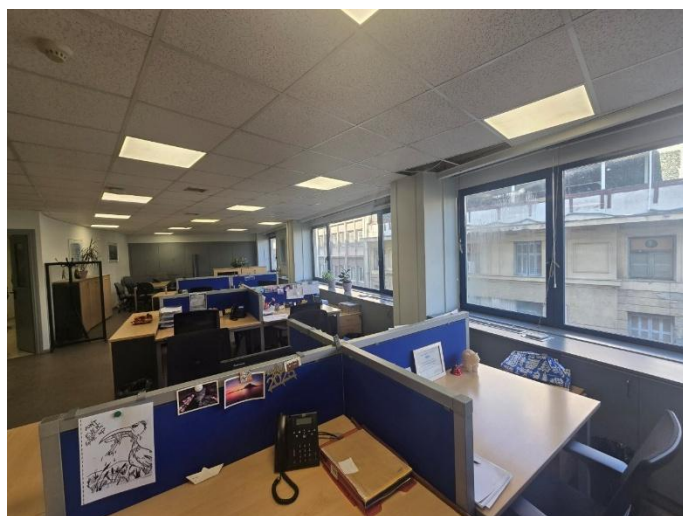
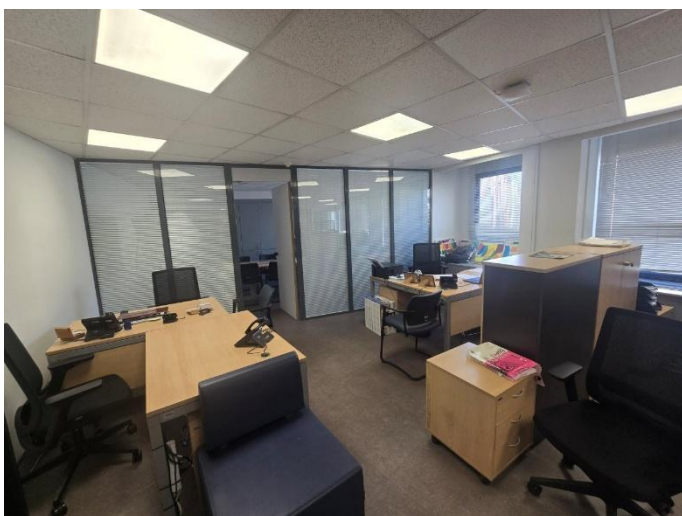
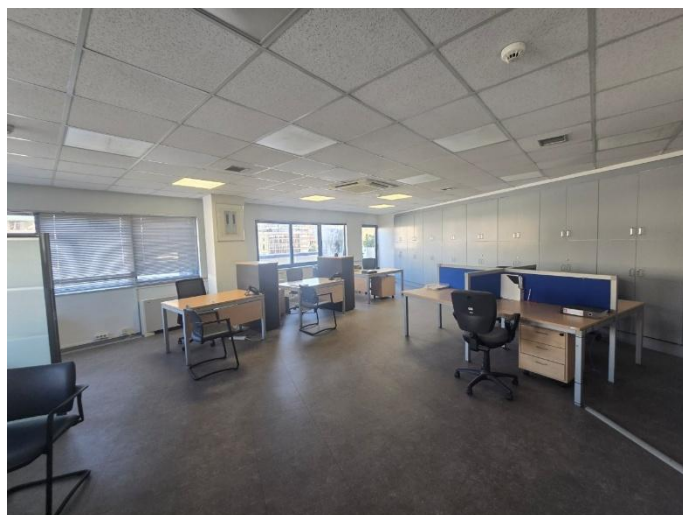
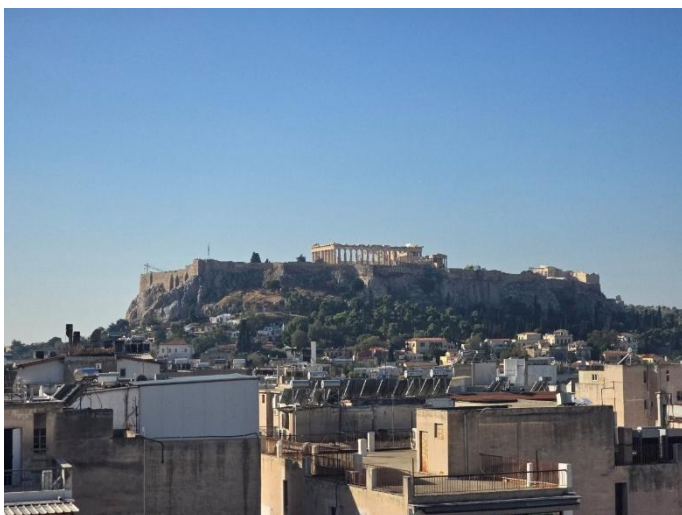
Τρισδιάστατη απεικόνιση της θέσης του ακινήτου – Πηγή: Google Earth

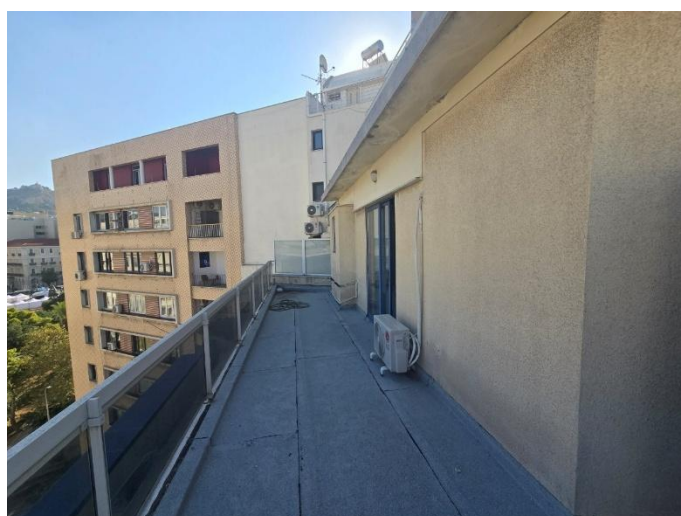
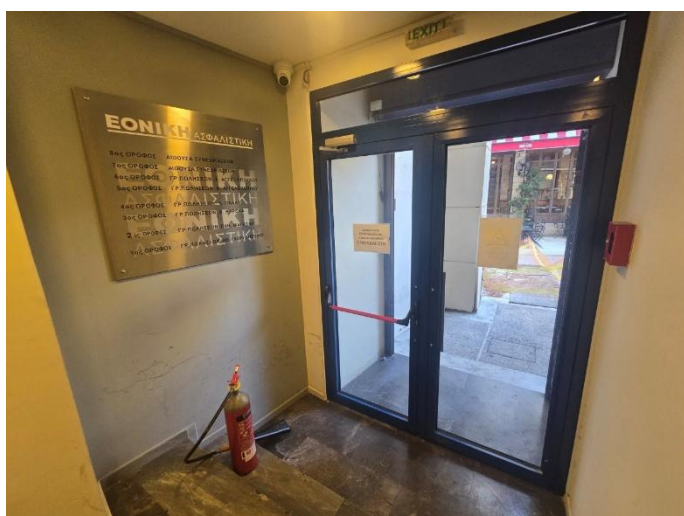
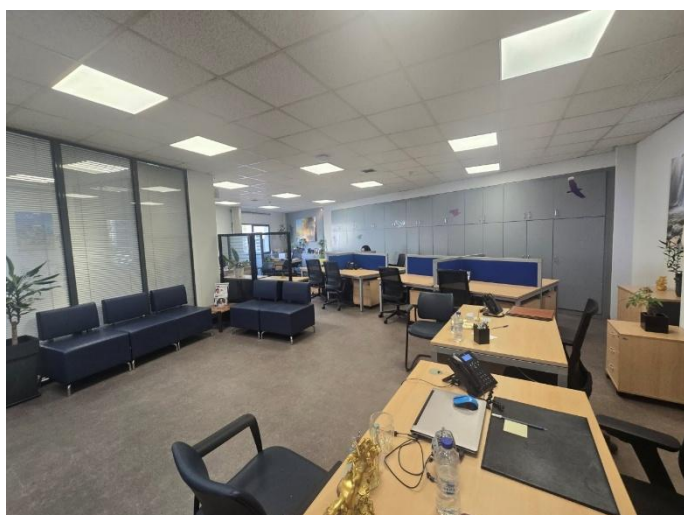
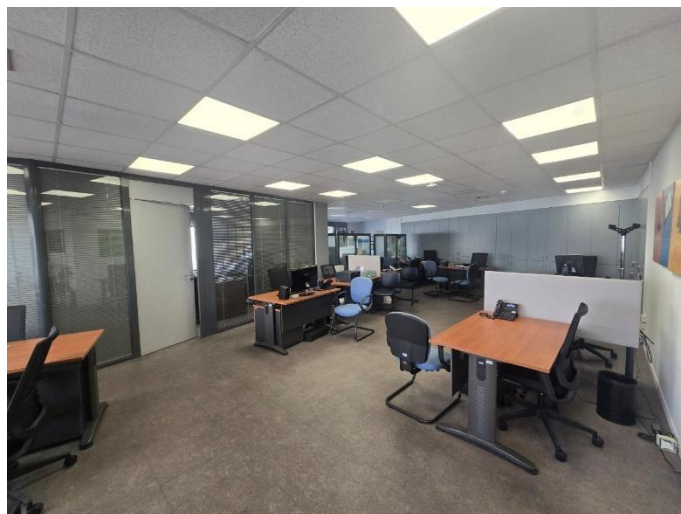
Ενδεικτικές συντεταγμένες θέσης ακινήτου: 37.979151, 23.729922

Φωτογραφίες









ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β – ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αναγωγές και προσαρμογές συγκριτικών στοιχείων

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων κτιρίων					Αναγωγές						Αξίες		
Θέση	Περιγραφή	Ανηγγεμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Πώλησης (€/τμ)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Εμπορικότητα	Πρόσβαση	Κατασκευαστικές προδιαγραφές	Κατάσταση συντήρησης	Τελικές Αξίες (/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (/τμ) x βαρύτητα
Αθήνα, οδός Πραξιτέλους	Κτίριο γραφείων αποτελούμενο από χώρους ανωδομής συνολικής επιφάνειας 1.932 τμ και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 355 τμ, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης. Πωλήθηκε έναντι € 7.830.000 στο πλαίσιο συναλλαγής χαρτοφυλακίου ακινήτων. Πηγή: Δανός.	2.003	7.830.000 €	3.909 €	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3.914 €	16,7%	652 €
Αθήνα, οδός Μπουμπουλίνας	Κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 5.068 τμ, κατανεμημένης σε ισόγειο και πέντε υπέρ του ισόγειου ορόφους, καθώς και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 60 τμ. Αρχικής κατασκευής 1930 και ανακαινισμένο το 1997, βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης και είναι μισθωμένο σε φορέα του Δημοσίου. Πωλήθηκε έναντι € 8.700.000 στο πλαίσιο συναλλαγής χαρτοφυλακίου ακινήτων. Πηγή: Δανός.	5.080	8.700.000 €	1.713 €	2%	0%	10%	5%	0%	5%	2.122 €	16,7%	354 €
Αθήνα, οδός Πατησίων	Πλήρως ανακαινισμένο επαγγελματικό κτίριο μικτών χρήσεων, αποτελούμενο από εμπορικούς χώρους συνολικής επιφάνειας 5.225 τμ και γραφειακούς χώρους 7.030 τμ, με καλή προβολή και προσβασιμότητα. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο, αποφέροντας ετήσιο μισθωτικό εισόδημα € 3.923.000, και πωλήθηκε έναντι € 55.000.000. Πηγή: Δανός.	14.868	55.000.000 €	3.699 €	9%	0%	-5%	0%	0%	-15%	3.247 €	16,7%	541 €
Αθήνα, οδός Σταδίου	Γραφειακοί χώροι συνολικής επιφάνειας 1.130 τμ, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης. Πωλήθηκαν έναντι € 2.800.000 κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024. Πηγή: JLL.	1.130	2.800.000 €	2.478 €	0%	0%	-5%	0%	0%	5%	2.461 €	16,7%	410 €
Αθήνα, Πλατεία Κλαυθμώνος	Πενταώροφο κτίριο γραφείων, κατασκευής 1976, αποτελούμενο από 25 αυτοτελείς γραφειακές ιδιοκτησίες συνολικής επιφάνειας περίπου 1.500 τμ. Ζητούμενη τιμή πώλησης € 3.200.000. Πηγή: kalospiti.gr.	1.500	3.200.000 €	2.133 €	0%	-15%	5%	0%	0%	5%	1.995 €	16,7%	333 €
Αθήνα, Πλατεία Κλαυθμώνος	Κτίριο γραφείων, κατασκευής 1971, αποτελούμενο από χώρους ανωδομής συνολικής επιφάνειας 3.120 τμ και υπόγειους βοηθητικούς χώρους 320 τμ. Το ακίνητο αναφέρεται ότι βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης. Ζητούμενη τιμή πώλησης € 11.000.000. Πηγή: Best Plus.	3.184	11.000.000 €	3.455 €	1%	-15%	0%	0%	0%	0%	2.964 €	16,7%	494 €
Σύνολο:												100%	2.784 €
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία (/τμ):													2.780 €

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων κτιρίων γραφείων και γραφειακών χώρων					Αναγωγές						Αξίες		
Θέση	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	Μοναδιαίο μίσθωμα (€/τμ/μήνα)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Εμπορικότητα	Πρόσβαση	Κοινόχρηστοι	Κατάσταση	Τελικές Αξίες (/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (/τμ) x βαρύτητα
Αθήνα, οδός Αριστείδου	Γραφειακοί χώροι συνολικής επιφάνειας 1.222 τμ, σε καλή κατάσταση συντήρησης, με μερική ανακαίνιση. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 21.000. Πηγή: Δανός.	1.222	21.000	17,2	-1%	0%	0%	0%	0%	0%	17,0 €	20,0%	3,4 €
Αθήνα, οδός Πραξιτέλους	Κτίριο γραφείων, το οποίο περιλαμβάνει χώρους κύριας χρήσης επιφάνειας 1.932 τμ και βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 355 τμ. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 35.000. Πηγή: Δανός.	2.021	35.000	17,3	2%	0%	0%	0%	0%	0%	17,6 €	20,0%	3,5 €
Αθήνα, οδός Πατησίων	Γραφειακοί χώροι επιφάνειας 4.174 τμ, εντός πλήρως ανακαινισμένου κτιρίου μικτών επαγγελματικών χρήσεων, με πιστοποίηση LEED. Το ακίνητο διαθέτει εξαιρετική προβολή και προσβασιμότητα και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον σταθμό Μετρό «Ομόνοια». Είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 92.000. Πηγή: Δανός.	4.174	92.000	22,0	9%	0%	-5%	0%	0%	-15%	19,4 €	20,0%	3,9 €
Αθήνα, οδός Σταδίου	Γραφειακοί χώροι 5ου ορόφου, επιφάνειας 335 τμ, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 5.100. Πηγή: Δανός.	335	5.100	15,2	-4%	0%	-5%	0%	-5%	10%	14,5 €	20,0%	2,9 €
Αθήνα, Πλατεία Κλαυθμώνος	Γραφειακοί χώροι συνολικής επιφάνειας 1.250 τμ, σε ιδιαίτερα προνομιακή θέση με άμεση πρόσοψη στην Πλατεία Κλαυθμώνος. Το ακίνητο διατίθεται προς μίσθωση είτε στο σύνολό του είτε τμηματικά, ανάλογα με τις ανάγκες των ενδιαφερόμενων μισθωτών. Ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα € 18.750. Πηγή: Proprius.	1.250	18.750	15,0	-1%	-5%	0%	0%	0%	15%	16,2 €	20,0%	3,2 €
Σύνολο:												100%	16,93 €
Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία (€/τμ/μήνα):													17,00 €

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων καταστημάτων					Αναγωγές						Αξίες		
Θέση	Περιγραφή	Ανηγγεμένη Επιφάνεια (τμ)	Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	Μοναδιαίο μίσθωμα (€/τμ/μήνα)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Εμπορικότητα	Πρόσβαση	Κοινόχρηστοι	Κατάσταση	Τελικές Αξίες (/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (/τμ) x βαρύτητα
Αθήνα, οδός Αιόλου	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 202 τμ, υπόγειο 202 τμ και πατάρι 113 τμ. Πρόκειται για γωνιακό κατάστημα σε προβεβλημένη θέση, με εξαιρετική εμπορική προβολή, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης. Το ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 9.500. Πηγή: Δανός.	288	9.500	33,0	6%	0%	-20%	0%	0%	0%	27,9 €	15,0%	4,2 €
Αθήνα, οδός Αβραμιώτου	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 142 τμ, υπόγειο 142 τμ και πατάρι 71 τμ. Το ακίνητο βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης και είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα € 6.300. Πηγή: Δανός.	199	6.300	31,7	1%	0%	-10%	0%	0%	0%	28,9 €	15,0%	4,3 €
Αθήνα, οδός Πανεπιστημίου	Ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 362 τμ, σε ιδιαίτερα προνομιακή θέση στο κέντρο της Αθήνας, με εξαιρετική εμπορική προβολή, ακριβώς απέναντι από σταθμό Μετρό. Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε γνωστή αλυσίδα λιανικού εμπορίου, με μηνιαίο μίσθωμα € 11.500. Πηγή: Δανός.	362	11.500	31,8	9%	0%	-20%	0%	0%	0%	27,8 €	15,0%	4,2 €
Αθήνα, Πλατεία Κλαυθμώνος	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 73 τμ, υπόγειο 73 τμ και πατάρι 73 τμ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1990 και έχει ανακαινιστεί μεταγενέστερα. Ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα € 3.000. Πηγή: Rokanas Real Estate.	117	3.000	25,7	-3%	-5%	-5%	0%	0%	0%	22,5 €	18,3%	4,1 €
Αθήνα, Πλατεία Κλαυθμώνος	Επενδυτικό κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 113 τμ, πατάρι 128 τμ και υπόγειο 95 τμ. Διαθέτει δύο χώρους υγιεινής και πρόσοψη μήκους περίπου 15 μ. Κατασκευάστηκε το 1977 και έχει ανακαινιστεί μεταγενέστερα. Ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα € 4.800. Πηγή: L5 Investments.	183	4.800	26,2	0%	-5%	-5%	0%	0%	0%	23,8 €	18,3%	4,4 €
Αθήνα, οδός Αγίου Μάρκου	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο επιφάνειας 71 τμ, πατάρι 30 τμ και υπόγειο 72 τμ. Βρίσκεται επί πεζοδρομημένης εμπορικής οδού, έχει ανακαινιστεί και είναι κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος. Ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα € 2.200. Πηγή: Olympic Realty.	97	2.200	22,6	-4%	-5%	-5%	0%	0%	0%	19,6 €	18,3%	3,6 €
Σύνολο:												100%	24,78 €
Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία (€/τμ/μήνα):												25,00 €	

Υπολογισμοί Μεθόδου DCF

Μισθωτής	ΑΦΟΙ ΛΑΤΣΩΝΑ	ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΓΑ
Τρέχον Μίσθωμα	3.084,25 €	26.000,00 €
Ημερομηνία Αναπροσαρμογής	1/1/2027	15/10/2027
Ημερομηνία Λήξης Μισθωτηρίου	31/12/2030	14/10/2035
Αναπροσαρμογή	ΔTK	ΔTK + 1,0% (min 2,0%)
Πληρότητα μισθωτηρίου	100%	100%
Έξοδα	2,00%	2,00%
Απόδοση Εξόδου (Exit Yield)	7,25%	7,50%
Συντελεστής Προεξόφλησης (Discount Rate)	9,35%	9,60%
Περιγραφή Μισθίου		
Υπόγειο	157,96	
Ισόγειο	124,90	
Ημιώροφος	42,00	
Όροφοι 1ος έως 8ος		1.551,43
Αγοραίο Μίσθωμα		
Υπόγειο	5,00	
Ισόγειο	25,00	
Ημιώροφος	10,00	
Όροφοι 1ος έως 8ος		17,00
Αγοραίο Μίσθωμα	4.332,30 €	26.374,31 €
Over/Under Rented	-28,8%	-1,4%
Πληρότητα αγοράς	95,0%	97,5%
Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος	ΔTK + 1,0%	ΔTK + 1,0%
Βασικές παραδοχές μοντέλου		
Ημερομηνία Εκτίμησης	15/10/2026	
Περίοδος μελέτης (έτη)	11	
Αγοραία Αξία (DCF)	5.080.000 €	

ΑΦΟΙ ΛΑΤΣΩΝΑ					31/12/2030						
Έναρξη Περιόδου:	15/10/2026	15/10/2027	15/10/2028	15/10/2029	15/10/2030	15/10/2031	15/10/2032	15/10/2033	15/10/2034	15/10/2035	15/10/2036
Λήξη Περιόδου:	14/10/2027	14/10/2028	14/10/2029	14/10/2030	14/10/2031	14/10/2032	14/10/2033	14/10/2034	14/10/2035	14/10/2036	14/10/2037
Έτος:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
ΔΤΚ:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	3,467%	2,723%	2,465%	2,100%	2,100%	2,100%	2,100%	2,100%	2,100%	2,100%	2,100%
ΔΤΚ + 1%	4,467%	3,723%	3,465%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%
Μίσθωμα, μετά την αναπροσαρμογή:	3.168 €	3.246 €	3.315 €	3.384 €							
Μηνιαίο μίσθωμα αγοράς:	4.116 €	4.269 €	4.417 €	4.554 €	4.695 €	4.840 €	4.991 €	5.145 €	5.305 €	5.469 €	5.639 €
Ετήσιο Μίσθωμα:	37.809 €	38.761 €	39.604 €	40.435 €	50.832 €	55.181 €	56.892 €	58.656 €	60.474 €	62.349 €	64.281 €
Έξοδα:	-756 €	-775 €	-792 €	-809 €	-1.017 €	-1.104 €	-1.138 €	-1.173 €	-1.209 €	-1.247 €	
Αξία μεταπώλησης:										886.639 €	
Έσοδα:	37.809 €	38.761 €	39.604 €	40.435 €	50.832 €	55.181 €	56.892 €	58.656 €	60.474 €	948.988 €	
Έξοδα:	-756 €	-775 €	-792 €	-809 €	-1.017 €	-1.104 €	-1.138 €	-1.173 €	-1.209 €	-1.247 €	
Χρηματοροές:	37.053 €	37.986 €	38.812 €	39.627 €	49.815 €	54.078 €	55.754 €	57.482 €	59.264 €	947.741 €	
Αξία:	658.698 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	659.000 €										

ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΓΑ									14/10/2035		
Έναρξη Περιόδου:	15/10/2026	15/10/2027	15/10/2028	15/10/2029	15/10/2030	15/10/2031	15/10/2032	15/10/2033	15/10/2034	15/10/2035	15/10/2036
Λήξη Περιόδου:	14/10/2027	14/10/2028	14/10/2029	14/10/2030	14/10/2031	14/10/2032	14/10/2033	14/10/2034	14/10/2035	14/10/2036	14/10/2037
Έτος:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
ΔΤΚ:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	3,467%	2,723%	2,465%	2,100%	2,100%	2,100%	2,100%	2,100%	2,100%	2,100%	2,100%
ΔΤΚ + 1%	4,467%	3,723%	3,465%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%
Μίσθωμα, μετά την αναπροσαρμογή:		26.968 €	27.902 €	28.767 €	29.659 €	30.579 €	31.527 €	32.504 €	33.512 €		
Μηνιαίο μίσθωμα αγοράς:	25.715 €	26.672 €	27.597 €	28.452 €	29.334 €	30.243 €	31.181 €	32.148 €	33.144 €	34.172 €	35.231 €
Ετήσιο Μίσθωμα:	312.000 €	323.616 €	334.829 €	345.209 €	355.910 €	366.943 €	378.319 €	390.047 €	402.138 €	410.059 €	422.771 €
Έξοδα:	-6.240 €	-6.472 €	-6.697 €	-6.904 €	-7.118 €	-7.339 €	-7.566 €	-7.801 €	-8.043 €	-8.201 €	
Αξία μεταπώλησης:										5.636.942 €	
Έσοδα:	312.000 €	323.616 €	334.829 €	345.209 €	355.910 €	366.943 €	378.319 €	390.047 €	402.138 €	6.047.001 €	
Έξοδα:	-6.240 €	-6.472 €	-6.697 €	-6.904 €	-7.118 €	-7.339 €	-7.566 €	-7.801 €	-8.043 €	-8.201 €	
Χρηματοροές:	305.760 €	317.143 €	328.132 €	338.305 €	348.792 €	359.605 €	370.752 €	382.246 €	394.095 €	6.038.800 €	
Αξία:	4.420.789 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	4.421.000 €	2.850 € /τμ									