

# TRASTOR

## ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 29.10.2019 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟ 12.12.2019 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΩΝ € 40.345.326,50 ΕΦΟΣΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ 80.690.653 ΝΕΩΝ, ΚΟΙΝΩΝ, ΑΥΛΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ € 0,50 Η ΚΑΘΕ ΜΙΑ ΚΑΙ ΜΕ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ € 0,90 ΑΝΑ ΚΟΙΝΗ ΜΕΤΟΧΗ. Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΣΕ ΑΝΑΛΟΓΙΑ 17 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΓΙΑ ΚΑΘΕ 23 ΠΑΛΑΙΕΣ ΚΟΙΝΕΣ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΕΣ.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και του Ν.3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129. Η επένδυση στις μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και ιδίως να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

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

Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εταιρεία και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρείας.

## ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



Η ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι 04.06.2020

## Περιεχόμενα

<b>A. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ ΟΡΩΝ - ΟΡΙΣΜΟΙ</b> .....	<b>5</b>
<b>B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	<b>10</b>
<b>1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ</b> .....	<b>12</b>
<b>2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ</b> .....	<b>19</b>
2.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα.....	19
2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με την υφιστάμενη επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας.....	23
2.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με το νομικό και θεσμικό πλαίσιο.....	33
2.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Νέες μετοχές που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση.....	35
<b>3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ</b> .....	<b>38</b>
3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομώνων.....	38
3.1.1 Εργασίες της Ελεγκτικής Εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ).....	38
3.1.2 Νομικός Έλεγχος.....	38
3.1.3 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές Ακινήτων.....	40
3.1.4 Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.....	40
3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές.....	42
3.3 Πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη.....	42
3.3.1 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική.....	43
3.3.2 Θεσμικό Πλαίσιο.....	46
3.3.3 Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019 51	
3.3.4 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019.....	62
3.3.5 Εκτίμηση Αξίας του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2019.....	75
3.3.6 Κατάσταση Επενδύσεων.....	86
3.3.7 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα.....	86
3.3.8 Ασφαλιστική Πολιτική.....	87
3.3.9 Εγγυήσεις και Εμπράγματα Βάρη.....	87
3.4 Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη.....	87
3.4.1 Διοικητικό Συμβούλιο.....	87
3.4.2 Επιτροπή Ελέγχου.....	88

3.4.3	Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων .....	89
3.4.4	Επενδυτική Επιτροπή .....	90
3.4.5	Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών.....	90
3.4.6	Εσωτερικός Ελεγκτής .....	93
3.5	Κύριοι Μέτοχοι .....	94
3.6	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη κατά την περίοδο 01.01. - 18.05.2020.....	95
3.7	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου .....	96
3.7.1	Εταιρείες που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 .....	96
3.7.2	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου χρήσεων 2018 -2019 .....	97
3.7.3	Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης 103	
3.7.4	Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....	106
3.7.5	Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες .....	108
3.7.6	Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας ...	108
3.7.7	Μερισματική Πολιτική .....	109
3.8	Πρόσθετες Πληροφορίες .....	111
3.9	Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις .....	112
3.10	Σημαντικές Συμβάσεις.....	116
3.10.1	Δανειακές συμβάσεις .....	116
3.10.2	Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	125
3.10.3	Λοιπές Συμβάσεις .....	125
3.11	Διαθέσιμα Έγγραφα .....	128
3.11.1	Έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού κοινού .....	128
3.11.2	Έγγραφα Μέσω Παραπομπής.....	129
<b>4</b>	<b>ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ.....</b>	<b>130</b>
4.1	Ουσιώδεις Πληροφορίες .....	130
4.1.1	Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων .....	130
4.1.2	Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης.....	132
4.1.3	Κεφαλαιοποίηση και Χρέος.....	133
4.2	Πληροφορίες για τις Μετοχές της Εταιρείας .....	135

4.3	Δικαιώματα Μετόχων .....	136
4.3.1	Γενικά .....	136
4.3.2	Δικαίωμα μερίσματος .....	137
4.3.3	Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση .....	137
4.3.4	Δικαίωμα προτίμησης παλαιών Μετόχων .....	138
4.3.5	Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης .....	139
4.3.6	Δικαιώματα μειοψηφίας .....	139
4.4	Φορολογία .....	142
4.4.1	Φορολογία μερισμάτων .....	142
4.4.2	Φορολογία υπεραξίας από την πώληση μετοχών και δικαιωμάτων προαίρεσης εταιρείας εισηγμένης στη χρηματιστηριακή αγορά .....	143
4.4.3	Κόστη μεταβίβασης και φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών .....	145
4.4.4	Χαρτόσημο .....	146
4.4.5	Φόρος γονικής παροχής, δωρεάς ή κληρονομιάς για αποκτηθείσες μετοχές εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά και φορολογία υπεραξίας από την πώληση των μετοχών αυτών όταν έχουν αποκτηθεί αιτία γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς .....	146
4.4.6	Φόρος δανεισμού μετοχών .....	146
4.4.7	Ισχύουσες διατάξεις φορολογικής κατοικίας υπό τον Ν. 4172/2013 .....	146
4.5	Όροι της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου .....	147
4.5.1	Γενικά στοιχεία έκδοσης .....	150
4.6	Διαδικασία άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και δικαιωμάτων προεγγραφής 151	
4.6.1	Αποκοπή δικαιώματος .....	151
4.6.2	Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης .....	151
4.6.3	Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προεγγραφής .....	153
4.6.4	Υπαναχώρηση .....	155
4.7	Προβλεπόμενο Χρονοδιάγραμμα .....	155
4.8	Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων .....	155
4.9	Μείωση της συμμετοχής των Μετόχων .....	157
4.9.1	Σχέση εσωτερικής λογιστικής αξίας μετοχής (NAV) και τιμής διάθεσης .....	159
4.10	Δαπάνες Έκδοσης .....	160

## **A. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ ΟΡΩΝ - ΟΡΙΣΜΟΙ**

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

**ΑΓΚ47 Α.Ε.** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΑΓΚ47 Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 131214601000, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία στο πλαίσιο της Συγχώνευσης.

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

**Α.Ε.Ε.Α.Π.** νοείται η Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας η οποία έχει αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, το δικαίωμα αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς τη διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν.2778/1999.

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

**Αύξηση** νοείται η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω της έκδοσης νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, που πραγματοποιείται εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαίτησης και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων μέχρι του ποσού των € 72.621.587,70, που αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 12.12.2019 δυνάμει της εξουσιοδότησης που του παρασχέθηκε με την απόφαση της από 29.10.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

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

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

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

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

**Δ.Π.Χ.Α.** νοούνται τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

**ΔΤΚ** νοείται ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.

**Ε.Γ.Σ.** νοείται η Έκτακτη Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου.

**Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019** νοείται η από 29.10.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, να αποφασίζει, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 (β) του Ν.4548/2018 αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαίτησης για την άντληση κεφαλαίων, μέχρι του ποσού € 72.621.587,70 (συμπεριλαμβανομένων των υπέρ το

άρτιο ποσών) με την έκδοση μέχρι 80.690.653 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και τιμή διάθεσης € 0,90, καθώς και να εξειδικεύει και να οριστικοποιεί τους λοιπούς όρους της αύξησης.

**Ε.Ε.** νοείται η Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου** νοείται η από 02.06.2020 έκθεση η οποία συντάχθηκε από τον Νομικό Ελεγκτή.

**ΕΚΤ** νοείται η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

**ΕΛ.Κ.Α.Τ.** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία», 100% θυγατρική της Ε.Χ.Α.Ε., η οποία διαχειρίζεται το Σ.Α.Τ.

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

**Ενημερωτικό Δελτίο ή ΕΔ** νοείται το παρόν έγγραφο το οποίο συντάχθηκε σύμφωνα με τον Κανονισμό 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, ως ισχύει, τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ως ισχύουν και τον Ν.3401/2005 κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, αποκλειστικά προς το σκοπό της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**Εταιρεία ή Εκδότρια ή TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.** νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», διακριτικό τίτλο «TRASTOR Α.Ε.Ε.ΑΠ.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003548801000.

**Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις** νοούνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 και 2019, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ελέγχθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

**Ε.Χ.Α.Ε.** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών».

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

**Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου** νοείται η 04.06.2020 κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**Κ.Ν.2190/1920** νοείται ο κωδικοποιημένος νόμος 2190/1920, περί ανωνύμων εταιρειών, όπως ίσχυε έως την 31.12.2018, πριν από την κατάργησή του από τον Ν.4548/2018.

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

**Κανονισμός (ΕΕ) 2019/979** νοείται ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/979 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα σχετικά με τις βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες στο περιληπτικό σημείωμα ενημερωτικού δελτίου, τη δημοσίευση και την ταξινόμηση των ενημερωτικών δελτίων, τις διαφημίσεις για κινητές αξίες, τα συμπληρώματα του ενημερωτικού δελτίου και την πύλη κοινοποίησης, και για την κατάργηση του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 382/2014 της Επιτροπής και του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/301 της Επιτροπής».

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

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

**Κοινές Μετοχές ή Μετοχές** νοούνται οι άυλες κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μια.

**ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 127030801000, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία στο πλαίσιο της Συγχώνευσης.

**Λογαριασμός Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων** νοείται ο λογαριασμός στον οποίο θα είναι πιστωμένο καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου, ποσό ίσο με τις δανειακές υποχρεώσεις, ήτοι επόμενη δόση κεφαλαίου και τόκων, που απορρέουν από την Σύμβαση δανείου, οι οποίες είναι πληρωτέες έως και τη λήξη της επόμενης περιόδου εκτοκισμού. Σκοπός του εν λόγω λογαριασμού, είναι να υπάρχει πάντοτε σε αυτόν, προς εξασφάλιση της δανειστρίας τράπεζας, επαρκές πιστωτικό υπόλοιπο για την εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

**Λογαριασμός Μισθωμάτων** νοείται ο λογαριασμός καταθέσεων σε ευρώ, που έχει ανοιχθεί και τηρείται επ' ονόματι της Εταιρείας στην τράπεζα που έχει καλύψει το οικείο ομολογιακό δάνειο ή/και οποιονδήποτε άλλο λογαριασμό ανοιχθεί στο μέλλον και προσδιοριστεί ως τέτοιος, στην οικεία συμβατική σχέση, στον οποίο κατατίθενται τα μισθώματα.

**Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια** νοείται η συνολική επιφάνεια ενός ακινήτου που αποφέρει μίσθωμα. Διαφέρει από την καθαρή/ωφέλιμη μισθώσιμη επιφάνεια κατά την επιφάνεια των

κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου, καθώς και από τη μικτή συνολική επιφάνεια ενός ακινήτου, λόγω χώρων που συνήθως δεν μισθώνονται όπως είναι οι πρασιές, οι ταράτσες, οι απολήξεις κλιμακοστασίων, χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων κ.ά.

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

**ΜΟΔ** νοείται το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο ποσού έως € 41.084.115,00 η έκδοση του οποίου αποφασίσθηκε με την από 29.10.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, σε συνδυασμό με την από 19.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα δε με την από 30.04.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου για τροποποίηση του προγράμματος του ΜΟΔ, το ποσό έκδοσης αποφασίσθηκε να είναι έως € 31.950.000.

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

**Ν.3016/2002** νοείται ο νόμος περί εταιρικής διακυβέρνησης, θεμάτων μισθολογίου και άλλων διατάξεων, όπως ισχύει.

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

**Ν.4960/2020** νοείται ο νόμος «Κύρωση: α) της από 13.04.2020 Π.Ν.Π. «Μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεχιζόμενων συνεπειών της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και άλλες κατεπείγουσες διατάξεις» (Α' 84) και β) της από 01.05.2020 Π.Ν.Π. «Περαιτέρω μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεχιζόμενων συνεπειών της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και την επάνοδο στην κοινωνική και οικονομική κανονικότητα» (Α' 90) και άλλες διατάξεις».

**Νέες Μετοχές** νοούνται οι 80.690.653 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης € 0,50 και τιμή διάθεσης € 0,90 ανά νέα μετοχή, που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με την από 29.10.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και την από 12.12.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

**Νομικός Ελεγκτής** νοείται η δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «ΣΑΡΔΕΛΑΣ - ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 80109), οδός Παπαδιαμαντοπούλου 8, Αθήνα 115 28.

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

**Όμιλος** νοείται η Εταιρεία και οι Συγχωνευθείσες Θυγατρικές της

**Προσυμφωνημένες διαδικασίες** νοούνται η διενέργεια ειδικών λογιστικών και οικονομικών προσυμφωνημένων διαδικασιών επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας που ανατέθηκε από το Σύμβουλο Έκδοσης στην ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ).

**Σ.Α.Τ.** νοείται το Σύστημα Άυλων Τίτλων διαχειριστής του οποίου είναι η ΕΛ.Κ.Α.Τ.



**Σύμβουλος Έκδοσης** νοείται η Τράπεζα Πειραιώς.

**Συγχωνευθείσες Θυγατρικές** νοούνται οι εταιρείες ΑΓΚ47 Α.Ε., ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε. ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε. και VS94 Α.Ε. οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία στο πλαίσιο της Συγχώνευσης.

**Συγχώνευση** νοείται η συγχώνευση με απορρόφηση των Συγχωνευθεισών Θυγατρικών από την Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 (ιδίως τα άρθρα 6 παρ. 2 και 35), σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του Ν.2166/1993, όπως ισχύουν. Η σχετική υπ' αριθμ 2218/14.03.2020 πράξη συγχώνευσης με απορρόφηση της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ρουμπίνης Ευαγγέλου Τίγκα εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν 35253/03.04.2020 απόφαση του Γ.Ε.Μ.Η. και καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. με Κωδικό αριθμό καταχώρισης 2114717/03.04.2020. Με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης οι Θυγατρικές λύθηκαν χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάρισή τους και έγινε ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού Εταιρείας στο πλαίσιο των από 19.11.2019 αποφάσεων των Δ.Σ. της Εταιρείας και των Θυγατρικών. Η ημερομηνία του ισολογισμού μετασχηματισμού είναι η 31.05.2019.

**Τιμή Διάθεσης** νοείται το ποσό των € 0,90 ανά μετοχή, στο οποίο προσφέρονται οι Νέες Μετοχές της Αύξησης προς τους επενδυτές.

**Χ.Α.** νοείται το Χρηματιστήριο Αθηνών.

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

**ΕΥ ή ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)** νοείται η εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.», με έδρα Χειμάρρας 8B, Μαρούσι - Α.Μ. ΣΟΕΛ 107.

**ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 125497501000, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία στο πλαίσιο της Συγχώνευσης.

**VS94 Α.Ε.** νοείται η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «VS94 Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 125988801000, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία στο πλαίσιο της Συγχώνευσης.

## **B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

### **Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία**

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αφορά:

- τη Δημόσια Προσφορά Νέων Μετοχών της Εταιρείας από την Αύξηση, και
- την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

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

Οι Μέτοχοι και οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις που έχουν σχέση με το Ενημερωτικό Δελτίο μπορούν να απευθύνονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία της Εταιρείας, επί της οδού Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25 Μαρούσι, (Αρμόδια η κα Άννα Παρίση, Υπεύθυνη της Υπηρεσίας Εταιρικών Ανακοινώσεων, τηλ. επικοινωνίας: 210 69 10 016).

### **Έγκριση Αρμόδιας Αρχής**

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 04.06.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 10562, τηλ.: 210 3377100, Δικτυακός Τόπος: <http://www.hcmc.gr/>) ως αρμόδια Αρχή σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίνει το παρόν μόνο διότι ικανοποιεί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και η εν λόγω έγκριση δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για την Εταιρεία και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές. Το Ενημερωτικό Δελτίο καταρτίστηκε, ως απλοποιημένο Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

### **Υπεύθυνα Πρόσωπα**

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

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου<sup>1</sup> της Εταιρείας, το φυσικό πρόσωπο που επιμελήθηκε τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου και ο Σύμβουλος Έκδοσης, είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Τα ανωτέρω φυσικά και νομικά πρόσωπα δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του

---

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

Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του, καθώς και ότι έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, ως ισχύουν και του Ν.3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

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

### **Πληροφορίες από τρίτους**

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

### **Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου**

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

- της Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Συμμετοχών Α.Ε. (<https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/companies-information-memorandum-%20informative-material>)
- της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ([http://www.hcmc.gr/el\\_GR/web/portal/elib/deltia](http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia)),
- της Εταιρείας (<https://trastor.gr/investors/prospectus/>) και
- της Τράπεζας Πειραιώς (<https://www.piraeusbankgroup.com/trastor-II>)

Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο, κατά τη διάρκεια της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, δωρεάν στα γραφεία της Εταιρείας (Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι Αττικής, τηλ. 210 6910016).

## 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

### ΕΝΟΤΗΤΑ Α - ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Το παρόν περιληπτικό σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Ο επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε επενδυτική απόφασή του για τις κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου ως συνόλου. Κατά περίπτωση, ο επενδυτής θα μπορούσε να χάσει το σύνολο ή μέρος του επενδυμένου κεφαλαίου. Αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το περιληπτικό σημείωμα, αλλά μόνο εάν το περιληπτικό σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, ή δεν παρέχει, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, βασικές πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες. Εκδότρια των Μετοχών είναι η εταιρεία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» με διακριτικό τίτλο «TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.» και μαζί με τις Συγχωνευθείσες Θυγατρικές της ΑΓΚ47 Α.Ε., ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε. και VS94 Α.Ε. ο «Όμιλος»), με έδρα τον Δήμο Αμαρουσίου (Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι Αττικής, τηλ. 210 6910016). Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800U7SBKWW79CBG88.

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

Αρμόδια Αρχή για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Τ.Κ. 105 62 Αθήνα, τηλεφωνικό κέντρο: 210 3377100, <http://www.hcmc.gr/>). Η ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 04.06.2020.

### ΕΝΟΤΗΤΑ Β - ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ

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

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

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

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

Οι βασικοί Μέτοχοι της Εκδότριας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 25.05.2020, είναι:

Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Αριθμού Μετοχών
WRED LLC	61.760.434	56,57%
Τράπεζα Πειραιώς	43.007.027	39,39%
Λοιτοί Μέτοχοι (<5%)	4.402.246	4,03%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>109.169.707</b>	<b>100,00%</b>

Με βάση τις γνωστοποιήσεις που έχουν αποσταλεί σε αυτήν δυνάμει του Ν.3556/2007, και σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπάρχει άλλος μέτοχος, πέραν όσων παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα, ο οποίος να κατέχει άνω του 5% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

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

Ο έλεγχος των Ετήσιων Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τις χρήσεις 2018 και 2019 διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391)

της εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (Διεύθυνση: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι - Α.Μ. ΣΟΕΛ 107).

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

### **Ιστορικές βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες**

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

Κατηγορία Μετοχών Α	Εσωτερική Λογιστική Αξία (ποσά σε € χιλ.)	Αριθμός μετοχών	Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή (σε €)
31.12.2018	82.645,2	80.690.653	1,024
31.12.2019	122.055,0	109.169.707	1,118

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

Κατάσταση αποτελεσμάτων (ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019
Σύνολο καθαρών εσόδων	5.808,6	10.319,3
Καθαρό κέρδος ή ζημία κατανεμημένο σε μετόχους της μητρικής	2.737,5	13.768,0
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	0,034	0,149

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

Πηγή: Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2018	31.12.2019
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (ή σύνολο καθαρού ενεργητικού)	82.645,2	122.055,0
Δείκτης μόχλευσης <sup>(1)</sup>	28,3%	43,2%

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

(1) Υπολογίζεται ως εξής: Συνολικός Δανεισμός / Σύνολο Ενεργητικού

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

Δεν υπάρχουν επιφυλάξεις στην έκθεση ελέγχου για τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

## **B.3 Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τον Εκδότη;**

### **Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα**

- Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά οι οποίες επηρεάζονται, μεταξύ άλλων από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα. Εξαιτίας του πρόσφατου ξεσπάσματος της πανδημίας του νέου κορωνοϊού SARS-CoV-2 οι διακυμάνσεις αυτές ενδέχεται να είναι πιο έντονες. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο, στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τις προοπτικές της και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της

### **Κίνδυνοι που σχετίζονται με την υφιστάμενη επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας**

- Η Εταιρεία ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ολοκληρώσει την επενδυτική της στρατηγική και να αποτύχει να ενσωματώσει και να διαχειριστεί τα νεοαποκτηθέντα ακίνητα με επιτυχία. Οποιαδήποτε καθυστέρηση ή αδυναμία να ενσωματωθούν επιτυχώς νέες αποκτήσεις στο χαρτοφυλάκιο, λαμβάνοντας υπόψη και την αβεβαιότητα για τις επιπτώσεις της πανδημίας του κορωνοϊού στην αγορά ακινήτων, ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.
- Σημαντικό τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι εκμισθωμένο σε δύο μισθωτές, με αποτέλεσμα η Εταιρεία να είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο πιθανής καταγγελίας ή επαναδιαπραγμάτευσης των συγκεκριμένων μισθώσεων, με όρους δυσμενέστερους για αυτή, γεγονός το οποίο ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.
- Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, όσον αφορά την τοποθεσία (κυρίως Αττική) και τη χρήση των ακινήτων (καταστήματα και γραφειακοί χώροι), καθώς και ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές, ενδέχεται να την εκθέσει σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά ως προς τις γεωγραφικές αγορές και τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν και να επηρεάσουν τα εισοδήματα της Εταιρείας από μισθώματα και επομένως τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική του κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

- Ενδέχεται η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να ανανεώσει τις μισθώσεις που λήγουν ή καταγγέλλονται πρόωρα από μισθωτή ή να εκμισθώσει κενούς χώρους εγκαίρως και με ελκυστικούς όρους. Επιπλέον, υφίσταται κίνδυνος συγκέντρωσης, και ως εκ τούτου αν ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παραμείνει κενό για μεγάλο χρονικό διάστημα, η αξία μεταπώλησης των εν λόγω ακινήτων μπορεί να μειωθεί και τα εισοδήματα της Εταιρείας από μισθώματα μπορεί να επηρεαστούν ουσιαστικά δυσμενώς με ενδεχόμενη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.
- Η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί ουσιαστικές ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους μετόχους της.

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

- Η Εταιρεία υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων καθώς και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντική αδυναμία συμμόρφωσης ή και τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

**Ενότητα Γ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ**

**Γ.1 Ποια είναι τα κύρια χαρακτηριστικά των κινητών αξιών;**

Οι Νέες Μετοχές, που εκδίδονται στο πλαίσιο της Αύξησης, είναι κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές, εκπεφρασμένες σε ευρώ (€) και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν.4548/2018 και του Ν.2778/1999. Ο κωδικός ISIN των Κοινών Μετοχών της Εταιρείας είναι GRS487003006 και το σύμβολο διαπραγμάτευσης είναι «ΤΡΑΣΤΟΡ/Λατ. Κωδικός TRASTOR». Ο συνολικός αριθμός των Νέων Μετοχών θα ανέλθει σε έως 80.690.653. Η ονομαστική αξία κάθε Νέας Μετοχής θα είναι € 0,50 εκάστη, με αναλογία 17 νέες για κάθε 23 παλαιές μετοχές και τιμή διάθεσης € 0,90 ανά μετοχή. Κάθε Μετοχή της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των Νέων Μετοχών, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν.4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει αυστηρότερες διατάξεις από αυτές που προβλέπει ο νόμος. Ενδεικτικά, προβλέπεται δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση, δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της Εταιρείας, δικαίωμα στο προϊόν εκκαθάρισης της Εταιρείας, δικαίωμα προτίμησης σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, δικαιώματα μειοψηφίας κ.α.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση των Μετοχών της Εταιρείας.

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.2778/1999, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του Ν.4141/2013, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους. Για τη χρήση 2018, η Εταιρεία δεν διένειμε μερίσμα στους Μετόχους της, λόγω του γεγονότος ότι τα κέρδη προήλθαν από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

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

Η Εταιρεία θα αιτηθεί την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία» στην κατηγορία «Α.Ε.Ε.Α.Π. Επαγγελματικών Χώρων» και η έναρξη διαπραγμάτευσης αυτών αναμένεται την 06.07.2020.

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

Για την Αύξηση δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης, επομένως εάν η κάλυψη του ποσού της Αύξησης δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 1 του Ν.4548/2018.

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

- Τα συμφέροντα των κύριων Μετοχών ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων Μετοχών και οι μελλοντικές πωλήσεις Μετοχών της Εταιρείας από οποιονδήποτε σημαντικό επενδυτή στο χρηματιστήριο ενδέχεται να προκαλέσουν τη μείωση της τιμής της Μετοχής της.
- Πωλήσεις Μετοχών από τους βασικούς Μετόχους ή τυχόν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου από την Εταιρεία ή το ενδεχόμενο τέτοιων ενεργειών, ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών. Επίσης, η παρούσα έκδοση νέων μετοχών ή κάθε μελλοντική έκδοση νέων μετοχών

πιθανόν να αραιώσει τη συμμετοχή των Μετόχων (dilution) σε περίπτωση που δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους.

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

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

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας θα πραγματοποιηθεί μέχρι του ποσού των € 72.621.587,70 μέσω της έκδοσης μέχρι 80.690.653 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης και με τιμή διάθεσης € 0,90 ανά νέα μετοχή και παροχή δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της, σε αναλογία 17 νέες για κάθε 23 παλαιές μετοχές. Η υπέρ το άρτιο διαφορά μέχρι ποσό € 32.276.261,20 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο». Ειδικότερα το ποσό της Αύξησης θα καταβληθεί:

- (α) με συμψηφισμό ληξιπρόθεσμης απαίτησης, κατ' ανώτατο ποσό μέχρι € 41.084.115,00 (στο οποίο ποσό περιλαμβάνεται και το υπέρ το άρτιο ποσό), η οποία απαίτηση θα απορρέει από το μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο, η έκδοση του οποίου αποφασίστηκε με την από 29.10.2019 απόφαση της Ε.Γ.Σ της Εταιρείας σε συνδυασμό με την από 19.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Το ακριβές ποσό που θα καταβληθεί με συμψηφισμό της ληξιπρόθεσμης απαίτησης από το ΜΟΔ θα ισούται με το ποσό που θα έχει καταβληθεί από τον ομολογιούχο δανειστή για την κάλυψη των ομολογιών που θα έχουν εκδοθεί στο πλαίσιο του ΜΟΔ και το οποίο (κεφάλαιο πλέον τόκοι), σύμφωνα με τους όρους του από 20.11.2019 προγράμματος ΜΟΔ, καθίσταται ληξιπρόθεσμο μία (1) εργάσιμη ημέρα πριν την έναρξη της προθεσμίας εγγραφής (άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης) στην Αύξηση, και
- (β) σε μετρητά κατά το ποσό που θα υπολείπεται έως του ανώτατου ποσού της Αύξησης μετά την αφαίρεση του διά συμψηφισμού υπό (α) καταβληθέντος ποσού, ήτοι σε μετρητά θα καταβληθεί ποσό από € 31.537.472,70 έως € 72.621.587,70 (στα οποία ποσά περιλαμβάνεται και το υπέρ το άρτιο ποσό).

Διευκρινίζεται ότι ο συμψηφισμός χωρεί μόνο αναφορικά με απαίτηση υφιστάμενου Μετόχου στο πλαίσιο άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, δηλαδή ο ομολογιούχος δανειστής πρέπει να είναι δικαιούχος δικαιώματος προτίμησης. Σε κάθε περίπτωση, θα δύναται να καταβάλει σε μετρητά τυχόν επιπλέον ποσό που θα υπολείπεται μέχρι την πλήρη κάλυψη του ποσού που αντιστοιχεί στην αναλογία συμμετοχής του στο ποσό της Αύξησης και τυχόν ποσό προεγγραφής. Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 14,95 εκατ., στο πλαίσιο του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από τη WRED LLC. Το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά την από 30.04.2020 συνεδρίασή του, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις νέες επιστολές πρόθεσης των βασικών Μετόχων αναφορικά με τη συμμετοχή τους στην Αύξηση, αποφάσισε ομόφωνα ότι στο πλαίσιο του ΜΟΔ θα εκδοθούν ομολογίες μέχρι του ποσού των € 31,95 εκατ., συμπεριλαμβανομένων των ομολογιών που έχουν εκδοθεί μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και περιόρισε την ονομαστική αξία του ΜΟΔ σε έως € 31,95 εκατ. Η Εταιρεία, δηλώνει ότι από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και μέχρι και μέχρι και την ολοκλήρωση της Αύξησης, η Εταιρεία δεν προτίθεται να εκδώσει νέες ομολογίες. Επίσης, το Δ.Σ. της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίασή του της 30.04.2020, συνεκτιμώντας, μεταξύ άλλων, τις νεότερες δηλώσεις πρόθεσης μερικής άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης των βασικών Μετόχων καθώς και την πρόθεσή τους να μην μεταβιβάσουν τα δικαιώματα προτίμησης που δεν θα ασκήσουν αλλά να τα αφήσουν να εκπνεύσουν, το διαφοροποιημένο επενδυτικό πλάνο της Εταιρείας, όπως αναπροσαρμόστηκε υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που διαμορφώθηκαν στην αγορά λόγω της οικονομικής επίδρασης της επέλευσης της COVID-19, καθώς και ότι τα δικαιώματα των Μετόχων μειωψήφιας δεν θίγονται, αποφάσισε ομόφωνα ότι μετά τη διάθεση των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στα δικαιώματα προτίμησης που θα ασκηθούν κατά την περίοδο άσκησης και στην ικανοποίηση τυχόν αιτημάτων προεγγραφής από τους ασκήσαντες πλήρως δικαιώματα προτίμησης, δεν θα προβεί σε διάθεση των υπολοίπων Αδιάθετων Μετοχών που θα απομείνουν λόγω της μερικής άσκησης ή μη άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων.

Δικαίωμα προτίμησης στην Αύξηση έχουν: (α) όλοι οι Μέτοχοι της Εταιρείας, κάτοχοι Κοινών Μετοχών της Εταιρείας, κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), η οποία θα προσδιοριστεί και ανακοινωθεί από το Δ.Σ. σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α. και (β) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χ.Α. Η χρονική περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, σύμφωνα με την απόφαση του Δ.Σ. της 12.12.2020, και το άρθρο 26 παρ. 2 του Ν.4548/2018, ορίζεται σε δεκατέσσερις (14) ημέρες, δυνάμει να παραταθεί με νεότερη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επιφύλαξη

τήρησης της προθεσμίας καταβολής της Αύξησης του κεφαλαίου. Συγχρόνως με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης στα ανωτέρω πρόσωπα υπό (α) και (β), κατόπιν υποβολής σχετικής έγγραφης δήλωσής τους και ταυτόχρονης καταβολής της αξίας τους, παρέχεται επιπρόσθετα Δικαίωμα Προεγγραφής για την απόκτηση επιπλέον Νέων Μετοχών που τυχόν θα παραμείνουν Αδιάθετες στην Τιμή Διάθεσης, σε αναλογία μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή. Εάν ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης από τους Δικαιούχους, τότε αυτοί θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των Αδιάθετων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει και μέχρι την πλήρη εξάντληση αυτών. Σε περίπτωση που ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό των μετοχών που ζητήθηκαν μέσω προεγγραφών, οι προεγγραφές θα ικανοποιηθούν στο σύνολό τους.

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Αύξησης διαμορφώνεται ως εξής:

10.06.2020	Αποκοπή δικαιωμάτων προτίμησης - Προσαρμογή της τιμής
11.06.2020	Ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων στην Αύξηση - record date
15.06.2020	Έναρξη περιόδου άσκησης και διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης και άσκησης του δικαιώματος προεγγραφής
24.06.2020	Λήξη διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης (τελευταία ημέρα)
29.06.2020	Λήξη περιόδου άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης και του δικαιώματος προεγγραφής
02.07.2020	Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α.*
06.07.2020	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών*

\* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των ανωτέρω Επιτροπών του Χ.Α. του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά την ανωτέρω ημερομηνία.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, πριν και μετά την Αύξηση, με βάση τις δηλώσεις πρόθεσης των Μετόχων και των όρων της Αύξησης με βάση τα στοιχεία μετοχολογίου της 25.05.2020. Εξετάζονται δύο διαφορετικά ενδεικτικά σενάρια αναφορικά αφενός με τη μη συμμετοχή αφετέρου με την πλήρη συμμετοχή των λοιπών Μετόχων στην Αύξηση:

**Σενάριο Α:** i. Η WRED LLC θα ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν, καταβάλλοντας διά συμψηφισμού στην Αύξηση το ποσό των € 14,95 εκατ. το οποίο ισούται με τη συνολική ονομαστική αξία των ομολογιών που έχουν εκδοθεί στο πλαίσιο του ΜΟΔ, ii. Η Τράπεζα Πειραιώς θα ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν καταβάλλοντας το ποσό των €22,0 εκατ., iii. Οι λοιποί Μέτοχοι δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση και δεν θα ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης τους.

Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
WRED LLC	61.760.434	56,57%	78.371.545	52,17%
Τράπεζα Πειραιώς	43.007.027	39,39%	67.451.472	44,90%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	4.402.246	4,03%	4.402.246	2,93%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>109.169.707</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.225.263</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της 25.05.2020.

Σε συνέχεια του Σεναρίου Α, η Εταιρεία, μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, αναμένεται να εκδώσει στο πλαίσιο του ΜΟΔ ομολογίες για επιπλέον ποσό μέχρι € 17,0 εκατ. οι οποίες πρόκειται να καλυφθούν μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, εξ ολοκλήρου από τη WRED LLC. Αφού ληφθούν υπόψη και οι Μετοχές που θα προκύψουν από τη προαναφερόμενη μετατροπή, η αραίωση του ποσοστού των Μετόχων σε σύγκριση με τη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας όπως αυτή θα προκύψει μετά την Αύξηση, και σύμφωνα με το Σενάριο Α, αποτυπώνεται ως ακολούθως:

Μέτοχοι	Μετά την Αύξηση		Μετά τη μετατροπή ομολογιών ποσού € 17 εκατ. του ΜΟΔ	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
WRED LLC	78.371.545	52,17%	97.260.433	57,51%
Τράπεζα Πειραιώς	67.451.472	44,90%	67.451.472	39,89%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	4.402.246	2,93%	4.402.246	2,60%
<b>Σύνολο</b>	<b>150.225.263</b>	<b>100,00%</b>	<b>169.114.151</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της 25.05.2020.

**Σενάριο Β:** i. Η WRED LLC θα ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν, καταβάλλοντας διά συμψηφισμού στην Αύξηση το ποσό των € 14,95 εκατ. το οποίο ισούται με τη



συνολική ονομαστική αξία των ομολογιών που έχουν εκδοθεί στο πλαίσιο του ΜΟΔ., ii. Η Τράπεζα Πειραιώς θα ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν καταβάλλοντας το ποσό των €22,0 εκατ., iii. Οι λοιποί Μέτοχοι θα ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης τους (χωρίς να συμμετέχουν σε προεγγραφή).

Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
WRED LLC	61.760.434	56,57%	78.371.545	51,06%
Τράπεζα Πειραιώς	43.007.027	39,39%	67.451.472	43,95%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	4.402.246	4,03%	7.656.081	4,99%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>109.169.707</b>	<b>100,00%</b>	<b>153.479.098</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της 25.05.2020.

Σε συνέχεια του Σεναρίου Β, η Εταιρεία, μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, αναμένεται να εκδώσει στο πλαίσιο του ΜΟΔ ομολογίες για επιπλέον ποσό μέχρι € 17,0 εκατ. οι οποίες πρόκειται να καλυφθούν μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, εξ ολοκλήρου από τη WRED LLC. Αφού ληφθούν υπόψη και οι μετοχές που θα προκύψουν από τη προαναφερόμενη μετατροπή, η αραίωση του ποσοστού των Μετόχων σε σύγκριση με τη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, όπως αυτή θα προκύψει μετά την Αύξηση, και σύμφωνα με το Σενάριο Β, αποτυπώνεται ως ακολούθως:

Μέτοχοι	Μετά την Αύξηση		Μετά τη μετατροπή ομολογιών ποσού € 17 εκατ. του ΜΟΔ	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
WRED LLC	78.371.545	51,06%	97.260.433	56,43%
Τράπεζα Πειραιώς	67.451.472	43,95%	67.451.472	39,13%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	7.656.081	4,99%	7.656.081	4,44%
<b>Σύνολο</b>	<b>153.479.098</b>	<b>100,00%</b>	<b>172.367.986</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της 25.05.2020.

Σημειώνεται ότι μία (1) Μετοχή της Εταιρείας αντιστοιχεί σε ένα (1) δικαίωμα ψήφου. Σημειώνεται ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

Οι συνολικές δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται να ανέλθουν σε € 710,2 χιλ. Δεν χρεώνονται έξοδα στον επενδυτή από την Εταιρεία.

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

Τα κεφάλαια που δύναται να αντληθούν από την Αύξηση, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, και μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων εξόδων έκδοσης ποσού περίπου € 0,71 εκατ., εκτιμάται ότι θα ανέλθουν περίπου στο ποσό των € 71,9 εκατ. Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 14,95 εκατ., στο πλαίσιο του ΜΟΔ οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από τη WRED LLC και τα κεφάλαια έχουν ήδη χρησιμοποιηθεί για αποκτήσεις ακινήτων.

Η Εταιρεία σκοπεύει να επενδύσει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της, το σύνολο των καθαρών κεφαλαίων που θα αντληθούν από την Αύξηση, προς απόκτηση νέων ακινήτων μείον ποσό € 4,0 εκατ. το οποίο θα διατεθεί κυρίως για κάλυψη των σχετικών δαπανών αναφορικά με τις νέες επενδύσεις καθώς και ως κεφάλαιο κίνησης. Αναλυτικότερα και υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, υπολογίζεται ότι ποσό έως € 71,4 εκατ. θα διατεθεί για απόκτηση νέων ακινήτων (εκ των οποίων ποσό έως € 3,5 εκατ. για έξοδα απόκτησης) και ποσό έως € 0,5 εκατ. για κεφάλαιο κίνησης (π.χ. έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών, έξοδα ανεξάρτητων εκτιμητών, έξοδα συντήρησης ακινήτων, λοιπά λειτουργικά έξοδα).

Συγκεκριμένες επενδύσεις δεν έχουν ακόμη πλήρως προσδιορισθεί και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στο Ενημερωτικό Δελτίο. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία προτίθεται να επενδύσει το συντομότερο δυνατό τα καθαρά κεφάλαια που θα αντληθούν από την Αύξηση και, πάντως, εντός δεκαοχτώ (18) μηνών από την πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Σε περίπτωση που τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια που θα προκύψουν από την Αύξηση είναι χαμηλότερα από το μέγιστο ποσό των € 72,6 εκατ., η Εταιρεία θα προβεί σε αξιοποίηση κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών που πληρούν τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει σύμφωνα με την ισχύουσα επενδυτική πολιτική και στρατηγική της και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999 κάνοντας χρήση

έως και του συνολικού κεφαλαίου που θα έχει αντληθεί από την Αύξηση, μη διαθέτοντας κάποιο ποσό από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια για κεφάλαιο κίνησης.

Δεν υφίστανται συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, πλην των κατωτέρω:

- Ο Σύμβουλος Έκδοσης θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση, κατέχει άμεσα λόγω κυριότητας 43.007.027 μετοχές (ποσοστό 39,39%) της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 27.05.2020, καθώς επίσης κατέχει λόγω ενεχύρου 6.646 μετοχές της Εταιρείας με το σχετικό δικαίωμα ψήφου και 1.700 μετοχές της Εταιρείας, επίσης λόγω ενεχύρου, αλλά χωρίς το σχετικό δικαίωμα ψήφου και ο ίδιος και οι συνδεδεμένες με αυτόν εταιρείες (κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και χρηματοπιστωτικές συναλλαγές με την Εταιρεία, τους μετόχους της και τις συνδεδεμένες με αυτές εταιρείες, κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους. Η εταιρεία του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, Πειραιώς Leasing, ενδέχεται να πωλήσει στην Εταιρεία ακίνητο ιδιοκτησίας της, και, κατά συνέπεια, να εισπράξει μέρος των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που ολοκληρώθηκε τον Αύγουστο του 2019. Για το σκοπό αυτό η Εταιρεία έλαβε ειδική έγκριση από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της που πραγματοποιήθηκε την 09.05.2019 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 παρ. 4(β) του Ν.2778/1999. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ύψος των δανειακών συμβάσεων και λοιπών χρηματοοικονομικών συμβάσεων που αναφέρονται σε που αυτές έχει συνάψει η Τράπεζα Πειραιώς με την Εταιρεία ανέρχεται σε € 70,0 εκατ. ενώ το ανεξόφλητο υπόλοιπο αυτών την 30.04.2020 διαμορφώνεται σε € 67,2 εκατ.
- Ο Νομικός Ελεγκτής θα λάβει αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου, ο οποίος πραγματοποιήθηκε κατ' εντολή του Συμβούλου Έκδοσης για τη σκοπούμενη Αύξηση, η οποία θα καταβληθεί από την Εταιρεία.
- Ο ανεξάρτητος εκτιμητής βεβαιώνει ότι η Εταιρεία και οι συνεργάτες της, ως φυσικά πρόσωπα, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν σημαντικά συμφέροντα με την Εκδότρια και τις συνδεδεμένες με αυτή νομικές οντότητες (υπό την έννοια του Δ.Λ.Π. 24) υπό την έννοια των παρ. 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319, και δεν έχουν συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση και δημόσια προσφορά υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319.

## 2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

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

Οι κίνδυνοι που περιγράφονται στην παρούσα ενότητα αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία, και θεωρεί ότι σχετίζονται με την επένδυση στις Μετοχές της κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Αφορούν ειδικά την Εταιρεία καθώς και την εν γένει επιχειρηματική της δραστηριότητα στον κλάδο που αυτή δραστηριοποιείται. Η γνωστοποίησή τους ενδέχεται να επηρεάσει τη λήψη απόφασης από τους δυνητικούς επενδυτές. Η κατωτέρω σειρά παράθεσης των κινδύνων ανά κατηγορία γίνεται ανάλογα με τη φύση των κινδύνων. Σε κάθε κατηγορία οι κίνδυνοι παρατίθενται με κριτήριο το ουσιώδες αυτών, το οποίο αξιολογείται με βάση την πιθανότητα επέλευσής τους και την εκτιμώμενη ένταση του αρνητικού τους αντίκτυπου.

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου είναι δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

### 2.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

- i) *Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά οι οποίες επηρεάζονται, μεταξύ άλλων από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα. Εξαιτίας του πρόσφατου ξεσπάσματος της πανδημίας του νέου κορωνοϊού SARS-CoV-2 οι διακυμάνσεις αυτές ενδέχεται να είναι πιο έντονες. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο, στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τις προοπτικές της και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.*

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ελληνική επικράτεια όσον αφορά τόσο τη χώρα στην οποία επενδύει όσο και την έδρα της επενδύοντας σε ακίνητη περιουσία, κυρίως σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής, προσβλέποντας σε μελλοντικές αποδόσεις βάσει εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται πριν την εκάστοτε επένδυση.

Ως εκ τούτου, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις της αγοράς ακινήτων, η οποία επηρεάζεται από τη γενικότερη κατάσταση της οικονομίας. Η πρόβλεψη της χρονικής στιγμής επέλευσης των μεταβολών είναι αβέβαιη. Επίσης, η ζήτηση χώρων στα ακίνητα της Εταιρείας ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή αυξημένου ανταγωνισμού με συνέπεια χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας και πιθανή επαναδιαπραγμάτευση των όρων μίσθωσης. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα δεν είναι στατική, αλλά μεταβάλλεται δυναμικά καθώς επηρεάζεται από πολιτικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς παράγοντες όπως για παράδειγμα από τον τρόπο που διαμορφώνεται η προσφορά και η ζήτηση στην

αγορά ακινήτων, είτε στο σύνολο της χώρας είτε σε μια συγκεκριμένη περιοχή αυτής, από την πορεία της οικονομίας και τη χρηματοοικονομική σταθερότητα, τη μεταβολή της φορολογίας είτε της ιδιοκτησίας είτε των συναλλαγών που αφορούν ακίνητα κ.ά.

Την 11.03.2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας χαρακτήρισε πανδημία την έξαρση του νέου κορωνοϊού SARS-CoV-2 και κατά τη διάρκεια της περιόδου Μαρτίου- Μαΐου 2020 η ελληνική κυβέρνηση έλαβε σειρά μέτρων για την αντιμετώπιση των κρουσμάτων του στη χώρα, τα οποία ενδέχεται να παραταθούν και τους επόμενους μήνες. Σύμφωνα με την Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2020 ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας θα καθοριστεί σε μεγάλο βαθμό από τις επιπτώσεις της εξάπλωσης του κορωνοϊού στην παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία.<sup>2</sup> Επίσης σύμφωνα με την ίδια έκθεση για το έτος 2019<sup>3</sup> η πρόβλεψη για το 2020, ήταν ότι θα επιτευχθεί ο δημοσιονομικός στόχος, όμως, η εξάπλωση της πανδημίας αφενός δημιουργεί νέες υψηλές δαπάνες για την αντιμετώπιση της νόσου COVID-19, τη στήριξη των επιχειρήσεων και τη διαφύλαξη της απασχόλησης και αφετέρου έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης και, κατά συνέπεια, στα κρατικά έσοδα. Σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ο ρυθμός μεταβολής του πραγματικού ΑΕΠ για το 2020 και το 2021 αναμένεται στο -9,7% και στο 7,9% αντίστοιχα.<sup>4</sup> Σύμφωνα με τις παραπάνω προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για το 2020 αναμένεται πρωτογενές έλλειμμα ύψους 3,4% του ΑΕΠ και για το 2021 πρωτογενές πλεόνασμα ύψους 0,6% του ΑΕΠ με την υπόθεση ότι τα μέτρα που θα ληφθούν για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας θα ανέρχονταν περίπου στα €6,2 δις.<sup>5</sup> Πρόσφατα η κυβέρνηση ανακοίνωσε μια σειρά από νέα μέτρα που θα αυξήσουν το συνολικό κόστος σε €14,5 δις.<sup>6</sup> Η τελευταία εξέλιξη παρότι είναι θετική για την ελληνική οικονομία αναμένεται να αυξήσει περαιτέρω το έλλειμμα του πρωτογενούς δημοσιονομικού ισοζυγίου για το 2020 και να οδηγήσει και σε αύξηση του δημοσίου χρέους.

Οι ακριβείς επιπτώσεις της πανδημίας δεν μπορούν να ποσοτικοποιηθούν, προς το παρόν, με ακρίβεια, δεδομένου ότι η πανδημία είναι σε εξέλιξη και δεν υπάρχουν ακόμη διαθέσιμα επαρκή στοιχεία. Μια τέτοια επιβράδυνση της ελληνικής οικονομίας σε όλους τους τομείς δραστηριότητας ενδέχεται να οδηγήσει σε μείωση της κατανάλωσης ή/και σε ενδεχόμενη αδυναμία των μισθωτών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους απέναντι στην Εταιρεία, εφόσον ταυτόχρονα παρουσιαστεί περιορισμός της οικονομικής τους δραστηριότητας και αδυναμία του εγχώριου τραπεζικού συστήματος να τους παρέχει την απαιτούμενη ρευστότητα, με συνέπεια αρνητική επίπτωση στα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας και ενδεχόμενη μείωση της εύλογης αξίας των επενδυτικών της ακινήτων. Επιπρόσθετα, ενδεχόμενη διατήρηση της πανδημίας για εκτεταμένο χρονικό διάστημα θα έχει ουσιαστική δυσμενή επίδραση σε πολλούς οικονομικούς κλάδους, σε κάποιους εκ των οποίων

<sup>2</sup> Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2019 <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdtkh2019.pdf>

<sup>3</sup> Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2019 <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdtkh2019.pdf>

<sup>4</sup> [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-performance-country/greece/economic-forecast-greece\\_en](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-performance-country/greece/economic-forecast-greece_en)

<sup>5</sup> [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-and-fiscal-policy-coordination/eu-financial-assistance/which-eu-countries-have-received-assistance/financial-assistance-greece\\_el](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-and-fiscal-policy-coordination/eu-financial-assistance/which-eu-countries-have-received-assistance/financial-assistance-greece_el)

<sup>6</sup> <https://covid19.gov.gr/wp-content/uploads/2020/05/%CE%95%CF%80%CE%B1%CE%BD%CE%B5%CE%BA%CE%BA%CE%B9%CC%81%CE%BD%CE%B7%CF%83%CE%B7-%CF%84%CE%B7%CF%82-%CE%9F%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%B9%CC%81%CE%B1%CF%82-20.05.2020-FINAL.pdf?fbclid=IwAR1S2o41k8ECwpOLMZISJakkO3E956sTAOCTs4Qk62XAfJ4UCgEUwvzkqHo>

δραστηριοποιούνται υφιστάμενοι ή ενδεχόμενοι μελλοντικοί μισθωτές της Εταιρείας. Στα μέτρα που ανακοίνωσε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση της έξαρσης των κρουσμάτων του SARS-CoV-2 περιλαμβάνονταν αρχικά το κλείσιμο των εμπορικών κέντρων και μετέπειτα όλων των εμπορικών καταστημάτων, πλην των επιχειρήσεων τροφίμων και οικιακών αναγκών, λοιπών ειδών και υπηρεσιών πρώτης ανάγκης κ.λπ.

Στο πλαίσιο αυτό αποφασίστηκε αρχικά με την από 20.03.2020 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 68/20.03.2020) («ΠΝΠ»), η οποία έχει ήδη κυρωθεί με τον Ν.4683/2020, πως μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό SARS-CoV-2, απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων. Σημειώνεται ότι τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων της Εταιρείας όπου εφαρμόζεται η ΠΝΠ (χρήση καταστήματος)<sup>7</sup>, αντιστοιχούν, κατά την 31.12.2019, στο 27,6% των μηνιαίων εσόδων από μισθώματα και η εύλογη αξία των συγκεκριμένων ακινήτων στο 29,0% της συνολικής εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου. Με τροπολογία του Υπ. Οικονομικών, η οποία δημοσιεύτηκε την 07.04.2020, η εφαρμογή της μείωσης του μισθώματος επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40%, επεκτάθηκε για το μήνα Απρίλιο και για επιχειρήσεις που έχουν πληγεί δραστικά από την πανδημία. Σημειώνεται ότι τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων της Εταιρείας, τα οποία εμπίπτουν στη νέα ρύθμιση όπως αυτή διαμορφώθηκε μετά την τροποποίηση, αντιστοιχούν, κατά την 31.12.2019, στο 55,0% των μηνιαίων εσόδων από μισθώματα του Ομίλου και η εύλογη αξία των συγκεκριμένων ακινήτων στο 57,8% της συνολικής εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου. Η μείωση των εσόδων της Εταιρείας για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο διαμορφώθηκε αθροιστικά σε 12,7%.

Δυνάμει του Ν.4960/2020 το μέτρο της μείωσης μισθωμάτων κατά 40% παρατάθηκε για τους μήνες Μάιο και Ιούνιο για μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό SARS-CoV-2. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τον ίδιο νόμο, η απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος θα ισχύσει το αργότερο έως και τον μήνα Αύγουστο, για μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης που τυχόν θα προσδιορίζεται σε μελλοντική απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ως πληττόμενη οικονομικά λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19. Συνεπώς, σε περίπτωση που γίνει χρήση του συγκεκριμένου μέτρου από τους μισθωτές επαγγελματικής στέγης, θα μειωθούν αντίστοιχα και τα έσοδα της Εταιρείας κατά τους ως άνω μήνες και ταυτόχρονα, η παράταση των εν λόγω μέτρων ή επανάληψή τους για εκτεταμένο χρονικό διάστημα αναμένεται ότι θα επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Επιπλέον, η επιδείνωση του επιχειρηματικού κλίματος και της ψυχολογίας των καταναλωτών είναι πιθανό να οδηγήσει σε συρρίκνωση της αγοράς, μείωση των εσόδων των επιχειρηματιών-μισθωτών με συνέπεια τη δυσχέρειά τους να ανταποκριθούν στις συμβατικές

<sup>7</sup> Σημειώνεται ότι από τη μείωση μισθώματος εξαιρούνται τα τραπεζικά καταστήματα και τα supermarket.

υποχρεώσεις καταβολής μισθωμάτων. Οι προαναφερόμενοι παράγοντες ενδέχεται να οδηγήσουν σε μειωμένη ζήτηση ή/και αυξημένη προσφορά ή/και συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς ακινήτων, γεγονός που θα επηρεάσει αρνητικά τα ποσοστά πληρότητας, το ύψος των μισθωμάτων και τελικά την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας και συνακόλουθα τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

Τυχόν ουσιώδους μεγέθους αδυναμία είσπραξης των μισθωμάτων σε συνδυασμό με τυχόν αύξηση των προεξοφλητικών επιτοκίων ή/και ουσιώδης αναπροσαρμογή των μισθωμάτων της Εταιρείας προς τα κάτω μετά από διαπραγματεύσεις, θα επηρεάσουν αρνητικά τις αποτιμήσεις και τις αποδόσεις και κατ' επέκταση τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων.

Επιπλέον, η χρηματοδότηση της Εταιρείας προέρχεται κυρίως από ελληνικές τράπεζες και συνεπώς, η δυνατότητά της να χρηματοδοτήσει τους στρατηγικούς αναπτυξιακούς της στόχους ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από τις τυχόν δυσμενείς εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Ειδικότερα τυχόν ουσιώδους μεγέθους αδυναμία α) είσπραξης των μισθωμάτων ή/και (β) άντλησης νέων κεφαλαίων είτε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου είτε μέσω νέας χρηματοδότησης ή/και (γ) ενίσχυσης της ρευστότητάς της μέσω πώλησης ακινήτων, ενδέχεται να μην της επιτρέψει να αναχρηματοδοτήσει/αποπληρώσει υφιστάμενο δανεισμό. Σε αυτό το σενάριο ενδέχεται να μην μπορέσει να συνεχίσει απρόσκοπτα την επενδυτική της στρατηγική και τη λειτουργία της καθώς και πιθανώς να απωλέσει κάποιο υφιστάμενο προσημειωμένο ακίνητο από την τράπεζα-δανειστή.

Επιπλέον, σημαντικό περιουσιακό στοιχείο και συγκριτικό πλεονέκτημα της Εταιρείας αποτελεί το ανθρώπινο δυναμικό της. Τυχόν θετικό περιστατικό ως προς την έκθεση στον SARS-CoV-2 κάποιου/-ων εκ των στελεχών της ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά αρνητικά τη δραστηριότητα και τον επιχειρηματικό σχεδιασμό της και συνεπώς τα λειτουργικά της αποτελέσματα αφού θα στερηθεί τις υπηρεσίες τους για κάποιο χρονικό διάστημα.

Τα ανωτέρω ενδέχεται να έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

## 2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με την υφιστάμενη επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας

- i) *Η Εταιρεία ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ολοκληρώσει την επενδυτική της στρατηγική και να αποτύχει να ενσωματώσει και να διαχειριστεί τα νεοαποκτηθέντα ακίνητα με επιτυχία. Οποιαδήποτε καθυστέρηση ή αδυναμία να ενσωματωθούν επιτυχώς νέες αποκτήσεις στο χαρτοφυλάκιο, λαμβάνοντας υπόψη και την αβεβαιότητα για τις επιπτώσεις της πανδημίας του κορωνοϊού στην αγορά ακινήτων, ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της*

Ένας από τους βασικούς πυλώνες της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας είναι η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων, με απώτερο σκοπό την αύξηση της αξίας του όπως αυτή εκφράζεται από την εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) και συνεπώς την αύξηση της κερδοφορίας και των διαθέσιμων προς διανομή κερδών.

Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την παρούσα έκδοση για νέες επενδύσεις σε ακίνητα, κατά πλειοψηφία σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής. Παρόλα αυτά, η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι θα προκύψουν κατάλληλες επενδυτικές ευκαιρίες και ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων με βάση τη στρατηγική που έχει χαράξει. Ειδικότερα, η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί αρνητικά από τυχόν καθυστέρηση στην εξεύρεση ή από πιθανή αδυναμία εξεύρεσης υψηλής ποιότητας κτιρίων με σύγχρονες προδιαγραφές που βρίσκονται σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και ακινήτων με ελκυστικές αποδόσεις, λαμβάνοντας υπόψη και την αβεβαιότητα για τις επιπτώσεις της πανδημίας του κορωνοϊού στην αγορά ακινήτων.

Παρά το γεγονός ότι η στρατηγική των επενδύσεων της Εταιρείας στοχεύει σε επιλεκτικές αποκτήσεις ακινήτων στην Ελλάδα και κυρίως στην Αττική, η επέκταση του χαρτοφυλακίου της μέσω αποκτήσεων σε νέες κατηγορίες ακίνητης περιουσίας, όπως κέντρα logistics και τουριστικά ακίνητα, ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες κατά την ενσωμάτωσή τους στο χαρτοφυλάκιο.

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

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η Εταιρεία υπόκειται αφενός σε κινδύνους υλοποίησης της επενδυτικής της στρατηγικής και αφετέρου σε κινδύνους επιτυχούς ένταξης στο χαρτοφυλάκιο της και διαχείρισης νεοαποκτηθησόμενων ακινήτων. Τυχόν αδυναμία να ολοκληρώσει μερικώς ή ολικώς το επενδυτικό της πλάνο ενδέχεται να επηρεάσει ουσιαστικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

- ii) *Σημαντικό τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι εκμισθωμένο σε δύο μισθωτές, με αποτέλεσμα η Εταιρεία να είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο πιθανής καταγγελίας ή επαναδιαπραγμάτευσης των συγκεκριμένων μισθώσεων, με όρους δυσμενέστερους για αυτή, γεγονός το οποίο ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.*

Την 31.12.2019 σημαντικό τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου εκμισθωνόταν στην Τράπεζα Πειραιώς (8 ακίνητα - 8 μισθώσεις) και στον Όμιλο Inditex, ο οποίος δραστηριοποιείται στο λιανικό εμπόριο (2 ακίνητα/καταστήματα - 5 μισθώσεις), τα μισθώματα από τους οποίους αντιστοιχούσαν στο 28,5% και 6,7% αντίστοιχα, επί των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των μισθωμένων από την Τράπεζα Πειραιώς ακινήτων αντιστοιχούσε σε ποσοστό 23,3% επί της συνολικής εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019. Ως εκ τούτου, τα εισοδήματα της Εταιρείας εξαρτώνται σημαντικά από την οικονομική κατάσταση των δύο εταιρειών-μισθωτών και τη δυνατότητά τους να εκπληρώνουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι αυτής.

Σημειώνεται ότι η Τράπεζα Πειραιώς, κατέχει το 39,39% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι αξιολογήσεις της Τράπεζας Πειραιώς από τους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P Rating Services, Moody's και Fitch είναι «B-», «Caa2» και «CCC» αντίστοιχα. Τυχόν μείωση της πιστοληπτικής της ικανότητας θα μπορούσε να αυξήσει το κόστος διατραπεζικού δανεισμού και να περιορίσει την πρόσβασή της στις αγορές κεφαλαίων. Σε περίπτωση που τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Τράπεζας Πειραιώς επιδεινωθούν σημαντικά, ενδέχεται να επηρεασθεί η δυνατότητά της να ανταποκριθεί στις συμβατικές της υποχρεώσεις έναντι της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν αρνητικά τα κέρδη και η χρηματοοικονομική της κατάσταση.

Περαιτέρω οι ελληνικές τράπεζες, συμπεριλαμβανομένης της Τράπεζας Πειραιώς, μειώνουν τον αριθμό των καταστημάτων τους εξαιτίας του ρυθμιστικού πλαισίου, της αύξησης των τραπεζικών εργασιών μέσω διαδικτύου και των μεταβαλλόμενων καταναλωτικών συνηθειών. Τα ανωτέρω ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να υποστεί απώλεια εσόδων από μισθώματα, σε περίπτωση που η Τράπεζα Πειραιώς καταγγείλει τη μίσθωση κάποιων εκ των καταστημάτων της που μισθώνει από αυτήν ή οι εν λόγω μισθώσεις λήξουν και δεν ανανεωθούν, μέχρις ότου τα ακίνητα αυτά εκμισθωθούν εκ νέου. Σε αυτή την περίπτωση, η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί σημαντικές δαπάνες, όπως έξοδα συντήρησης μη εκμισθωμένων ακινήτων ή έξοδα ανακαίνισης, συμπεριλαμβανομένης της ενδεχόμενης μετατροπής τους σε εμπορικά καταστήματα, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς αρνητικά την χρηματοοικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της.

Ο Όμιλος Inditex δραστηριοποιείται στο λιανικό εμπόριο με εμπορικά καταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Μεταξύ των μέτρων που έλαβε η Ελληνική Κυβέρνηση για την αντιμετώπιση του κινδύνου εξάπλωσης του ιού SARS-CoV-2, ήταν και το κλείσιμο όλων των εμπορικών καταστημάτων, πλην των επιχειρήσεων τροφίμων και οικιακών αναγκών, λουιτών ειδών και



υπηρεσιών πρώτης ανάγκης κ.λπ.<sup>8</sup>, μέχρι τις 04.05.2020, μέτρο που παρατάθηκε έως την 18.05.2020 - πλην ορισμένων κατηγοριών καταστημάτων, μεταξύ αυτών και τα καταστήματα του Ομίλου Inditex τα οποία ανοίγουν στις 11.05.2020, εκτός αυτών που βρίσκονται εντός εμπορικών κέντρων. Οι επιχειρήσεις που είτε έκλεισαν είτε θεωρούνταν πληττόμενες από την πανδημία βάσει του ΚΑΔ τους, έχουν τη δυνατότητα να καταβάλλουν το 60% του μισθώματος του επαγγελματικού ακινήτου, για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο 2020<sup>9</sup> (βλέπε και παράγοντα κινδύνου «Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά οι οποίες επηρεάζονται, μεταξύ άλλων από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα. Εξαιτίας του πρόσφατου ξεσπάσματος της πανδημίας του νέου κορωνοϊού SARS-CoV-2 οι διακυμάνσεις αυτές ενδέχεται να είναι πιο έντονες. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο, στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τις προοπτικές της και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.»).

Σημειώνεται, πως η Τράπεζα Πειραιώς και ο Όμιλος Inditex έχουν μηδενικό υπόλοιπο οφειλών κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου καθώς εξοφλούν τις υποχρεώσεις τους εγκαίρως. Επίσης, η Εταιρεία διευρύνοντας το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της, μειώνει την εξάρτησή της από την Τράπεζα Πειραιώς και τον Όμιλο Inditex ως μισθωτές.

Τυχόν επίτευξη, μέσω δικαστικών ενεργειών των μισθωτών, αναπροσαρμογής (μείωσης) των μισθωμάτων ή ακόμα και καταγγελία των μισθώσεων από τους εν λόγω μισθωτές, σε συνδυασμό με πιθανή αδυναμία εξεύρεσης, έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους, κατάλληλων νέων μισθωτών, ενδέχεται να οδηγήσει σε πιθανή μείωση εσόδων της Εταιρείας, καθώς και σε πιθανή μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και κατ' επέκταση να επηρεάσει ουσιωδώς αρνητικά τη δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

*iii) Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, όσον αφορά την τοποθεσία (κυρίως Αττική) και τη χρήση των ακινήτων (καταστήματα και γραφειακοί χώροι), καθώς και ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές, ενδέχεται να την εκθέσει σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά ως προς τις γεωγραφικές αγορές και τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν και να επηρεάσουν τα εισοδήματα της Εταιρείας από μισθώματα και επομένως τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική της κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.*

Τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου τα οποία κατά την 31.12.2019 βρίσκονταν στην περιοχή της Αττικής αναλογούσαν στο 80,8% της αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου την 31.12.2019 (βλέπε ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019»). Επίσης, ποσοστό 94,5% της αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου την 31.12.2019 (βλέπε ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019») αφορούσε καταστήματα, γραφειακούς χώρους και ακίνητα μικτής

<sup>8</sup> ΚΥΑ Δ1α/ΓΠ.οικ. 21268 - ΦΕΚ Β' 1081/28.03.2020

<sup>9</sup> Με την ψήφιση του Ν.4960/2020 η ρύθμιση παρατάθηκε.

χρήσης (καταστήματα και γραφεία), ήτοι κατάλληλα για επαγγελματική χρήση, (βλέπε ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019»). Σύμφωνα με τον επιχειρηματικό της σχεδιασμό, η Εταιρεία σκοπεύει να συνεχίσει να δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, και ειδικότερα στην Αττική, κυρίως σε επαγγελματικά ακίνητα (βλέπε ενότητα 3.3.1 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική») με στόχο συγκεκριμένες μελλοντικές αποδόσεις βάσει εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται πριν την εκάστοτε επένδυση, οι οποίες, ωστόσο, ενδέχεται να μην επαληθευτούν, με αποτέλεσμα οι πραγματικές αποδόσεις των ακινήτων να είναι χαμηλότερες από τις προσδοκώμενες στις οποίες βασίστηκε η επενδυτική απόφαση.

Ως εκ τούτου, η Εταιρεία θα είναι εκτεθειμένη στους κινδύνους που απορρέουν συγκεκριμένα τόσο από τη γεωγραφική συγκέντρωση των επενδύσεών της στην περιοχή της Αττικής, όσο και από τη δραστηριοποίησή της στις ως άνω κατηγορίες ακινήτων, σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μία άλλη εταιρεία η οποία επενδύει σε ακίνητα από περισσότερο διαφοροποιημένες κατηγορίες ακινήτων και με μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά.

Οι αποδόσεις της Εταιρείας εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων της Αττικής και των συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας (βλέπε και παράγοντα κινδύνου «Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά οι οποίες επηρεάζονται, μεταξύ άλλων από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα. Εξαιτίας του πρόσφατου ξεσπάσματος της πανδημίας του νέου κορωνοϊού SARS-CoV-2 οι διακυμάνσεις αυτές ενδέχεται να είναι πιο έντονες. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο, στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τις προοπτικές της και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.»).

Επιπλέον, κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων και ανεύρεσης μισθωτών, η Εταιρεία ανταγωνίζεται μεγάλους θεσμικούς επενδυτές και άλλες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα, περιλαμβανομένων μεγάλων εύρωστων και έμπειρων διεθνών φορέων που δραστηριοποιούνται είτε μέσω άμεσων επενδύσεων είτε μέσω συνεργασιών με Έλληνες επενδυτές και διαχειριστές κεφαλαίων. Οι εν λόγω συνεργασίες έχουν το πλεονέκτημα του συνδυασμού της γνώσης της τοπικής αγοράς με τους οικονομικούς πόρους και τη ρευστότητα των διεθνών επενδυτών. Οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν καλύτερη πρόσβαση και ενημέρωση για επενδυτικές ευκαιρίες σε σχέση με την Εταιρεία και να εντοπίσουν ακίνητα τα οποία η Εταιρεία δεν θα μπορέσει να εντοπίσει ή να υποβάλουν ανταγωνιστικές προσφορές, αυξάνοντας με τον τρόπο αυτό το τίμημα που η Εταιρεία θα πρέπει να καταβάλει προκειμένου να αποκτήσει υποψήφια ακίνητα. Ακόμη, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, διαφορετική εκτίμηση κινδύνου ή πρόσβαση σε διαφορετικές πηγές χρηματοδότησης, κάτι το οποίο είναι πιθανό να τους επιτρέψει να αξιολογήσουν έναν ευρύτερο αριθμό επενδύσεων βασιζόμενοι σε διαφορετικές παραδοχές. Ο ανταγωνισμός αυτός ενδέχεται επίσης να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην ικανότητα της Εταιρείας να εξασφαλίσει έγκαιρα και με ικανοποιητικό ύψος μισθωμάτων μισθωτές για τα ακίνητα που αγοράζει, αλλά και στη διατήρηση των υπάρχοντων μισθωτών. Επιπλέον, λόγω των οικονομικών συνθηκών, ενδέχεται η Εταιρεία να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην άντληση

κεφαλαίων για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της. Οι ανταγωνιστές ενδέχεται να προσπαθήσουν επίσης να αντλήσουν κεφάλαια από τις αγορές, κάτι το οποίο ενδέχεται να μειώσει τα προς άντληση διαθέσιμα κεφάλαια για την Εταιρεία. Τα ανωτέρω ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας.

Τυχόν επιδείνωση των ανωτέρω συνθηκών και παραγόντων ενδέχεται να προκαλέσει μείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου και των μελλοντικών μισθωμάτων στα οποία προσβλέπει η Εταιρεία και συνεπώς δύναται να έχει αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

Όλοι οι προαναφερόμενοι παράγοντες βρίσκονται εκτός της σφαίρας επιρροής της Εταιρείας, και δύναται να οδηγήσουν τους επενδυτές στην αναθεώρηση της ελκυστικότητας της κατοχής ακινήτων ως επενδυτικού προϊόντος.

*iv) Ενδέχεται η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να ανανεώσει τις μισθώσεις που λήγουν ή καταγγέλλονται πρόωρα από μισθωτή ή να εκμισθώσει κενούς χώρους εγκαίρως και με ελκυστικούς όρους. Επιπλέον, υφίσταται κίνδυνος συγκέντρωσης, και ως εκ τούτου αν ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παραμείνει κενό για μεγάλο χρονικό διάστημα, η αξία μεταπώλησης των εν λόγω ακινήτων μπορεί να μειωθεί και τα εισοδήματα της Εταιρείας από μισθώματα μπορεί να επηρεαστούν ουσιωδώς δυσμενώς με ενδεχόμενη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.*

Το ποσοστό του χαρτοφυλακίου του Ομίλου το οποίο δεν ήταν μισθωμένο κατά την 31.12.2019 ανερχόταν σε 5,8% της συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας του. Δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι το ως άνω ποσοστό δεν θα αυξηθεί στο μέλλον λόγω αγοράς κενών χώρων, λόγω λήξης είτε λόγω πρόωρης καταγγελίας μίσθωσης από υφιστάμενους μισθωτές είτε στη βάση συνδρομής σπουδαίου λόγου για την καταγγελία (βλέπε και παράγοντα κινδύνου «Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά οι οποίες επηρεάζονται, μεταξύ άλλων από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα. Εξαιτίας του πρόσφατου ξεσπάσματος της πανδημίας του νέου κορωνοϊού SARS-CoV-2 οι διακυμάνσεις αυτές ενδέχεται να είναι πιο έντονες. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο, στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τις προοπτικές της και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.») είτε άνευ σπουδαίου λόγου, σύμφωνα με τους όρους της οικείας σύμβασης μίσθωσης, για σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου. Σημειώνεται ότι υφίστανται 4 μισθώσεις αορίστου χρόνου και 18 που λήγουν μέσα στους επόμενους 12 μήνες με συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα ύψους περίπου€ 1,2 εκατ. για το σύνολο των μισθώσεων. Η Εταιρεία βρίσκεται ήδη σε διαπραγματεύσεις για την ανανέωση των υφιστάμενων ή τη σύναψη νέων συμβάσεων με κατ' ελάχιστον τους ίδιους όρους ανάλογα με το χρόνο λήξης του εκάστοτε μισθωτηρίου και σε κάθε περίπτωση στα εμπορικά πλαίσια της τοπικής κτηματαγοράς στην οποία βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο. Η αξία μεταπώλησης κάποιου ακινήτου μπορεί να μειωθεί, επειδή η

αγοραία αξία ενός ακινήτου επηρεάζεται και από το ύψος των μισθωμάτων που αποφέρει. Αναλυτικά στοιχεία για τη διάρκεια και λήξη των μισθώσεων αναφέρονται στην ενότητα 3.3.4 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019».

Επίσης, υφίσταται κίνδυνος συγκέντρωσης του χαρτοφυλακίου εκ του γεγονότος ότι τα τρία μεγαλύτερα ακίνητα, σε όρους αποτίμησης 31.12.2019, αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 26,7% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου. Αν κάποιο από τα συγκεκριμένα ακίνητα ή ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας παραμείνει κενό για μεγάλο χρονικό διάστημα ή η Εταιρεία δεν έχει τη δυνατότητα να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή καταγγέλλονται ή να εκμισθώσει κενούς χώρους έγκαιρα, ή με ελκυστικούς όρους ή ακόμη και να απορροφήσει ενδεχόμενη σημαντική μείωση των μισθωμάτων που καταβάλλονται, τα έσοδα από μισθώματα μπορεί να επηρεαστούν ουσιωδώς δυσμενώς με ενδεχόμενη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

Ενδεχόμενη μείωση των εσόδων από μισθώματα για ακίνητα της Εταιρείας λόγω των προαναφερόμενων παραγόντων, ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά και την εύλογη αξία αυτών, εξαιτίας της εφαρμογής μεθόδων αποτίμησης που βασίζονται στη προεξόφληση των χρηματοροών από το εισόδημα του επενδυτικού ακινήτου, κάτι που ενδέχεται να έχει αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

***ν) Η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει επιτοκιακό κίνδυνο που συνδέεται με τον υφιστάμενο και με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για την επέκταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της σε περίπτωση ακραίας αύξησης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, ή/και κίνδυνο αδυναμίας διασποράς των πηγών χρηματοδότησής της, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της Εταιρείας.***

Την 31.12.2019 ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου ανερχόταν στο ποσό των € 94.912,1 χιλ. και έφθανε το 43,3% του ενεργητικού του. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., η Εταιρεία μπορεί να δανείζεται μέχρι το 75% του ενεργητικού της. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία χρηματοδοτεί τις επενδύσεις της με συνδυασμό ιδίων κεφαλαίων και τραπεζικού δανεισμού. Την 31.12.2018 η Εταιρεία είχε λάβει το 100% των δανείων της από την Τράπεζα Πειραιώς, ενώ την 31.12.2019 το εν λόγω ποσοστό διαμορφωνόταν σε 71,8% σε επίπεδο Ομίλου. Η Εταιρεία αναζητά γραμμές χρηματοδότησης και από άλλες τράπεζες, ώστε να μειώσει τον κίνδυνο εξάρτησης από ένα δανειστή (βλέπε και ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις»), παρόλα αυτά υφίσταται κίνδυνος αδυναμίας εύρεσης χρηματοδότησης από άλλες πηγές. Σε αυτήν την περίπτωση δύναται να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να διαπραγματευτεί ευνοϊκούς όρους νέων δανειακών συμβάσεων ή/και αναχρηματοδότησης υφισταμένων, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική της θέση.

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

αναχρηματοδότηση ενδέχεται να πραγματοποιηθεί με υψηλότερο επιτόκιο και με επαχθέστερους όρους οι οποίοι θα είχαν αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική λειτουργία της Εταιρείας. Ενδεικτικά, εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 569 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση καθώς το Euribor είναι ήδη αρνητικό.

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

*vi) Η Εταιρεία για την αποτελεσματικότητα των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην ικανότητα και εξειδίκευση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής και των ανώτερων στελεχών της. Τυχόν απώλεια υπηρεσιών οποιουδήποτε εξ αυτών, θα μπορούσε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.*

Η Εταιρεία για την υλοποίηση των επενδυτικών της στόχων εξαρτάται από τη συνεισφορά, εμπειρία και τεχνογνωσία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής της και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της τα οποία διαθέτουν πολυετή εμπειρία (άνω των 12 ετών) στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητα. Η Εταιρεία ενδέχεται να μην είναι σε θέση να βρει άμεσα έμπειρο προσωπικό που θα αντικαταστήσει τους τυχόν αποχωρούντες. Ειδικότερα, η μετακίνηση ενός ανώτερου διευθυντικού στελέχους σε κάποιον ανταγωνιστή, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την ανταγωνιστική θέση της Εταιρείας στην αγορά ακινήτων αν και στις συμβάσεις τους υπάρχουν ρήτρες μη μετακίνησης σε ανταγωνιστές για ορισμένο χρονικό διάστημα από την αποχώρησή τους. Επίσης, η επιτυχής δραστηριότητα της Εταιρείας εξαρτάται και από την ικανότητά της να προσελκύει και να διατηρεί καταρτισμένο προσωπικό. Τυχόν αποχώρηση των παραπάνω στελεχών/προσωπικού (λόγω απόλυσης ή παραίτησης) και μη έγκαιρη αντικατάστασή τους με ισάξια στελέχη/προσωπικό θα μπορούσε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους μετόχους της.

*vii) Ο έλεγχος σχετικά με την απόκτηση ενός ακινήτου ενδέχεται να μην εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις σχετικές υποχρεώσεις που συνδέονται με το εν λόγω ακίνητο, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα η επένδυση να έχει ουσιώδη αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.*

Πριν την απόκτηση κάποιου νέου ακινήτου από την Εταιρεία, πραγματοποιείται ενδελεχής έλεγχος (νομικός και τεχνικός) από εξωτερικούς συμβούλους. Οι υπό απόκτηση ιδιοκτησίες ενδέχεται να φέρουν αφανή σημαντικά ελαττώματα, συμπεριλαμβανομένων ελαττωμάτων που δύναται να εντοπιστούν μόνο μετά από εργασίες που επηρεάζουν την κατάσταση των σχετικών ιδιοκτησιών. Περαιτέρω, ο έλεγχος σχετικά με την πολεοδομική κατάσταση ενδέχεται να μην αποκαλύψει ελαττώματα σχετικά με αδειοδοτήσεις. Σε περίπτωση που δεν εντοπιστούν οι τυχόν υφιστάμενοι κίνδυνοι ή δεν εκτιμηθεί επαρκώς η έκτασή τους καθώς και τυχόν υποχρεώσεις που συνδέονται με την εκάστοτε επένδυση, η Εταιρεία ενδέχεται να αναλάβει υποχρεώσεις τις οποίες δεν θα έχει προϋπολογίσει, όπως ελαττώματα στους τίτλους ιδιοκτησίας, αδυναμία έκδοσης αδειών που θα καθιστούν αδύνατη τη χρήση της σχετικής ιδιοκτησίας σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, περιβαλλοντικά, δομικά ή λειτουργικά ελαττώματα ή υποχρεώσεις που απαιτούν διευθέτηση. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να αποκτηθούν ιδιοκτησίες που δεν θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν όπως αναμενόταν, γεγονός που ενδέχεται να έχει ουσιώδη αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

*viii) Η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση στη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.*

Τα ακίνητα της Εταιρείας μπορεί να υποστούν υλικοτεχνικές ζημιές εξαιτίας, μεταξύ άλλων:

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

Επιπρόσθετα, για ορισμένα είδη κινδύνου (όπως κίνδυνος πολέμου και σεισμού κατά τη διάρκεια τεχνικών εργασιών) διατίθεται περιορισμένη ασφαλιστική κάλυψη. Το κόστος τέτοιου είδους ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με το συγκεκριμένο κίνδυνο. Αλλαγές στους πολεοδομικούς κώδικες και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές

παράμετροι και άλλοι παράγοντες, μπορεί επίσης να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Περαιτέρω, στην ασφαλιστική αγορά ενδέχεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη η κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων έναντι των οποίων η Εταιρεία είναι προς το παρόν ασφαλισμένη.

Επίσης, η Εταιρεία μπορεί να παραμείνει υπεύθυνη για κάθε δανειακή της υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή της σε σχέση με τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα έναντι ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων που υπερκαλύπτει τις απαιτήσεις της απόφασης 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (βλέπε ενότητα 3.3.8 «Ασφαλιστική Πολιτική»). Ειδικότερα σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για τα ακίνητα της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 102,2 εκατ. και καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασής του ακινήτου (ανοικοδόμηση εκ νέου της οικοδομής). Σημειώνεται ότι, η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών θυγατρικών την 31.12.2019 ανερχόταν σε €200,7 εκατ. Επίσης η Εταιρεία προχώρησε σε ασφάλιση των νέων ακινήτων που αποκτήθηκαν μετά την 31.12.2019 (βλ. ενότητα 3.7.6 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας») βάσει της σχετικής απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

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

Επίσης, η Εταιρεία έχει ασφαλίσει την απώλεια ενοικίου για δώδεκα μήνες συνεπεία φωτιάς, η δε κάλυψη επεκτείνεται ώστε να ισχύει και συνεπεία καλυπτόμενου με το ασφαλιστήριο συμβόλαιο κινδύνου (π.χ. πυρκαγιά, έκρηξη, πτώση αεροσκαφών, τρομοκρατικές ενέργειες, πλημμύρα κ.λπ.) και συνεπεία σεισμού. Παρόλα αυτά, η αποκατάσταση του ακινήτου ενδέχεται χρονικά να ξεπεράσει τους δώδεκα μήνες, για τους οποίους προβλέπεται ασφάλιση απώλειας ενοικίου, με αποτέλεσμα να υφίσταται κίνδυνος απώλειας εσόδων για το επιπλέον χρονικό διάστημα. Επίσης, η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί κάποια ανασφάλιστη ζημία και ως εκ τούτου ενδέχεται να απωλέσει μέρος του κεφαλαίου που επένδυσε στο πληγέν ακίνητο, καθώς και κάποια από τα μελλοντικά έσοδα που αναμενόταν να έχει από το συγκεκριμένο ακίνητο. Οι πανδημίες, συμπεριλαμβανομένου και του SARS - COV 2, πόλεμοι και λόγοι ανωτέρας βίας, καθώς και οι έμμεσες, αποθετικές ζημίες όπως τα διαφυγόντα κέρδη, εξαιρούνται από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο που έχει συνάψει η Εταιρεία με τις ασφαλιστικές εταιρείες. Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους. Σημαντικές ζημίες από ανασφάλιστους κινδύνους δύναται να έχουν ουσιαστικά αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας. Επιπλέον, τυχόν επέλευση ανασφάλιστου κινδύνου ενδέχεται να προκαλέσει απώλεια εσόδων μισθωμάτων,

γεγονός που θα μείωνε τη κερδοφορία της Εταιρείας και συνεπώς τη δυνατότητα διανομής μερίσματος.

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

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

Σύμφωνα με το Ν.2778/1999 το ελάχιστο υποχρεωτικά ετήσιο διανεμητέο μέρισμα στους Μετόχους δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της Εταιρείας. Η Εταιρεία, με αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων της, δεν διένειμε μέρισμα για τη χρήση 2018, λόγω του γεγονότος ότι τα κέρδη προήλθαν από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες. Επίσης, όπως αναφέρεται στις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2019.

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

Επιπρόσθετα, το κόστος εξυπηρέτησης πιθανών χρηματοδοτήσεων που ενδέχεται να λάβει η Εταιρεία στο μέλλον θα μπορούσε να μειώσει το διαθέσιμο για διανομή ποσό ή ακόμα και να οδηγήσει σε απόφαση μη διανομής μερίσματος. Αλλαγές στις οικονομικές συνθήκες ή/και χρηματοδοτικούς όρους που επιβάλλουν οι δανειστές της θα μπορούσαν να προκαλέσουν την αύξηση του κόστους των υφιστάμενων ή/και μελλοντικών χρηματοδοτήσεων σε σχέση με τα έσοδα που αποφέρουν τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

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

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



### 2.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με το νομικό και θεσμικό πλαίσιο

- i) *Η Εταιρεία υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις Α.Ε.Α.Π. και τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων καθώς και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντική αδυναμία συμμόρφωσης ή και τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.*

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

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

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

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

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

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις στο θεσμικό πλαίσιο ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να επηρεάσουν αρνητικά το κόστος διακράτησης, την αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και τα έσοδα από μισθώσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να χρησιμοποιήσει τα περιουσιακά της στοιχεία όπως είχε αρχικά σχεδιάσει και να προκαλέσουν αύξηση των εξόδων, προκειμένου

να διασφαλισθεί η συμμόρφωση με το νέο θεσμικό πλαίσιο, έξοδα τα οποία ενδέχεται να μην μπορεί να μετακυλήσει η Εταιρεία στους μισθωτές, με αποτέλεσμα τη μείωση της κερδοφορίας της.

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

Τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας μπορεί να οδηγήσουν σε παρέμβαση των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών μέσω διοικητικών ποινών και άλλων μέτρων συμμόρφωσης, σε μη αναμενόμενες δαπάνες για να αντιμετωπιστεί αυτή η αδυναμία, καθώς και, ως ύστατο μέτρο, σε ανάκληση ή αναστολή των σχετικών αδειών λειτουργίας. Ειδικότερα, τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας με συγκεκριμένες απαιτήσεις (ενδεικτικά: επενδύσεις σε συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία, πηγές εσόδων, υποχρεωτική διανομή συγκεκριμένου ελάχιστου ποσοστού των κερδών της), ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να απωλέσει τα πλεονεκτήματα του ειδικού φορολογικού πλαισίου που ισχύει για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και ενδεχομένως να απαιτηθεί να καταβάλει φόρους που θα έπρεπε να είχαν πληρωθεί από την Εταιρεία και τις Συγχωνευθείσες θυγατρικές της ως εάν δεν ενέπιπταν στο καθεστώς των Α.Ε.Ε.Α.Π.

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

Οποιοδήποτε από τα ανωτέρω μπορεί να επηρεάσει αρνητικά τη δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

*ii) Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πώληση και μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρεία μπορεί να ανακληθεί, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας να αγοράσει και να διατηρήσει ακίνητα και κατ' επέκταση την επιχειρηματική της δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.*

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και συγκεκριμένα τις διατάξεις των άρθρων 41 επ. περί πτωχευτικής ανάκλησης του Ν.3588/2007 (Πτωχευτικός Κώδικας), η πώληση και μεταβίβαση ακινήτου προς την Εταιρεία μπορεί να ανακληθεί εάν, μεταξύ άλλων, διενεργήθηκε εντός του χρόνου που περιλαμβάνεται από την παύση των πληρωμών μέχρι την κήρυξη της πτώχευσης (ύποπτη περίοδος) και είναι επιζήμια για την ομάδα των πιστωτών του μεταβιβάζοντος, και ο αγοραστής, ήτοι εν προκειμένω η Εταιρεία, γνώριζε κατά τη διενέργεια της πώλησης και μεταβίβασης ότι ο μεταβιβάζων είχε παύσει τις πληρωμές του. Παύση πληρωμών θεωρείται

ότι υφίσταται όταν ο οφειλέτης αδυνατεί να εκπληρώσει τις ληξιπρόθεσμες χρηματικές υποχρεώσεις του κατά τρόπο γενικό και μόνιμο. Οι πληρωμές που γίνονται με δόλια ή καταστρεπτικά μέσα δεν συνιστούν εκπλήρωση των χρηματικών υποχρεώσεων του οφειλέτη, προκειμένου να καθοριστεί εάν υφίσταται ή όχι παύση πληρωμών.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι αγορές ακινήτων στις οποίες θα προβεί η Εταιρεία δεν θα ανακληθούν από ελληνικό δικαστήριο. Τυχόν ανακλήσεις μεταβιβάσεων θα επηρέαζαν δυσμενώς τη στρατηγική εξαγορών της Εταιρείας, τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες, και τα οικονομικά αποτελέσματά της.

Επιπλέον του πτωχευτικού δικαίου, ακύρωση των πωλήσεων και μεταβιβάσεων ακινήτων προς την Εταιρεία, ενδέχεται να προκύψει συνεπεία άλλων διατάξεων ελληνικού δικαίου, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, των διατάξεων περί καταδολίευσης των δανειστών (με προβλέψεις ουσιωδώς παρόμοιες με αυτές των διατάξεων περί πτωχευτικής ανάκλησης), ελαττωμάτων στη βούληση των συμβαλλομένων μερών, αντίθεσης σε διατάξεις ελληνικού αναγκαστικού δικαίου ή περιορισμών κυριότητας σε συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας.

Ταυτόχρονη επέλευση τέτοιων γεγονότων σε σημαντικό βαθμό, εφόσον το/-α ακίνητο/-α αποτελεί/-ούν σημαντικό μέρος της αξίας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, θα επηρέαζε αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

#### **2.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Νέες μετοχές που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση**

- ι) Τα συμφέροντα των κύριων Μετόχων ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων Μετόχων και οι μελλοντικές πωλήσεις Μετοχών της Εταιρείας από οποιονδήποτε σημαντικό επενδυτή στο χρηματιστήριο ενδέχεται να προκαλέσουν τη μείωση της τιμής της Μετοχής της*

Οι κύριοι Μέτοχοι έχουν τη δυνατότητα να ασκούν σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων τα οποία απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης, όπως αποφάσεις για την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τη διανομή μερίσματος, τη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, την αύξηση ή τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, τον περιορισμό των δικαιωμάτων προτίμησης, την τροποποίηση του καταστατικού, την πραγματοποίηση συγχωνεύσεων, εξαγορών και λοιπών συναφών εταιρικών πράξεων.

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

- ii) Πωλήσεις Μετοχών από τους βασικούς Μετόχους ή τυχόν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου από την Εταιρεία ή το ενδεχόμενο τέτοιων ενεργειών, ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών. Επίσης, η παρούσα έκδοση νέων μετοχών ή κάθε μελλοντική έκδοση νέων μετοχών πιθανόν να αραιώσει τη συμμετοχή των Μετόχων (dilution) σε περίπτωση που δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους*

Η πώληση σημαντικού αριθμού Μετοχών της Εταιρείας στο μέλλον ή τυχόν μελλοντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, ή ακόμη και το ενδεχόμενο πραγματοποίησης τέτοιων ενεργειών, θα μπορούσαν να προκαλέσουν τη μείωση της χρηματιστηριακής τιμής των Μετοχών. Η μείωση αυτή θα μπορούσε να υπονομεύσει τη δυνατότητα των λοιπών Μετόχων να πουλήσουν τις Μετοχές της Εταιρείας από καιρό εις καιρόν ή τουλάχιστον τη δυνατότητά τους να τις πουλήσουν σε τιμή που θεωρούν εύλογη. Επιπλέον, η περιορισμένη εμπορευσιμότητα των Μετοχών της Εταιρείας (βλέπε. κίνδυνο iii κατωτέρω), καθιστά πιο πιθανή μια σημαντική αλλαγή της χρηματιστηριακής τιμής της Μετοχής από πώληση πακέτου Μετοχών. Βάσει της κείμενης νομοθεσίας, σε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, προβλέπεται η παροχή αναλογικών δικαιωμάτων προτίμησης αναφορικά με τις προσφορές μετοχών έναντι μετρητών στους υφιστάμενους Μετόχους της Εταιρείας με ορισμένες εξαιρέσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιπτώσεων όπου τα δικαιώματα αυτά καταργούνται με απόφαση των Μετόχων. Η Αύξηση θα πραγματοποιηθεί παρέχοντας την ευκαιρία σε όλους τους υφιστάμενους Μετόχους να εγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών, με σκοπό την άντληση κεφαλαίων. Στο βαθμό που ένας υφιστάμενος επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματά του, θα επέλθει αναλογική αραιώση της συμμετοχής του, καθώς και των δικαιωμάτων ψήφου του. Επίσης, τυχόν μελλοντική έκδοση κοινών νέων Μετοχών από την Εταιρεία, θα προκαλέσει περαιτέρω αραιώση του ποσοστού συμμετοχής ή/και πιθανόν μείωση της τιμής διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων Μετοχών με συνεπακόλουθη μείωση της αξίας των υφιστάμενων Μετοχών των Μετόχων που δεν συμμετέχουν στην μελλοντική έκδοση αυτή.

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

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

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

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

Η περίοδος άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα αποφασιστεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και θα ανακοινωθεί όπως ορίζει ο νόμος. Αν κάποιος επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματα

προτίμησής του μέχρι το τέλος της περιόδου άσκησής τους, δεν τα εκχωρήσει ή δεν τα πουλήσει, αυτά λήγουν, η αξία τους μηδενίζεται και δεν θα λάβει καμία αποζημίωση για αυτά.

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

***v) Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της, αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων***

Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις μελλοντικά λόγω πολλών ενδογενών παραγόντων. Οι παράγοντες αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μελλοντικές μεταβολές στα λειτουργικά αποτελέσματα, αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, μελλοντικές πωλήσεις κοινών Μετοχών της Εταιρείας ή λοιπών ανταλλάξιμων ή μετατρέψιμων σε Μετοχές της Εταιρείας κινητών αξιών, αλλαγές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δια της εκλογής νέων ή αποχώρησης υφιστάμενων, αποχώρηση ή αντικατάσταση στελεχών καθοριστικής σημασίας, σημαντικές αλλαγές στη μετοχική σύνθεση, απόκλιση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων από τις προσδοκίες της αγοράς, αδυναμία επιτυχούς εφαρμογής της στρατηγικής και πολιτικής της Εταιρείας και λοιπά γεγονότα και παράγοντες εντός του ελέγχου της Εταιρείας. Οι ως άνω ενδογενείς παράγοντες δύναται να οδηγήσουν σε μεγάλη μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας. Οι Μέτοχοι δεν δύναται να διασφαλιστούν, ότι θα τους επιστραφεί το ποσό της επένδυσής τους στις Μετοχές της Εταιρείας.

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

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

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων

##### 3.1.1 Εργασίες της Ελεγκτικής Εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

Κατόπιν σχετικής εντολής του Συμβούλου Έκδοσης, διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), οι ακόλουθες ελεγκτικές εργασίες:

- A. Συντάχθηκε Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), για τις ενότητες 3.3.5 «Εκτίμηση Αξίας του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2019», 3.6 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη κατά την περίοδο 01.01. - 18.05.2020», 3.7 «Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου», 3.7.4 «Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων», 3.7.5 «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες», 3.7.6 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου», 4.1.1. «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων», 4.1.3 «Κεφαλαιοποίηση και Χρέος», όπως περιγράφονται στην από 02.06.2020 έκθεσή της δεν προέκυψαν ευρήματα.
- B. Συντάχθηκε Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης (ΔΕΚΚ) της Διοίκησης της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες, η οποία διενεργήθηκε βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000. Με βάση την εργασία της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), όπως περιγράφεται στην από 02.06.2020 έκθεσή της, από την εξέταση των στοιχείων που της παρασχέθηκαν, η ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) εκφράζει το συμπέρασμα ότι με βάση τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες και εξετάζοντας εύλογα μη ευνοϊκά υποθετικά σενάρια και την εξέταση των στοιχείων που της παρασχέθηκαν για την υποστήριξη των παραδοχών και, συνεπώς, της επάρκειας κεφαλαίου κίνησης, η Διοίκηση εύλογα δηλώνει, στην ενότητα 4.1.2 «Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης» ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές του.

Η ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) συναινεί στη διάθεση στο επενδυτικό κοινό των ανωτέρω Α-Β εκθέσεων και την παράθεση στο Ενημερωτικό Δελτίο των συμπερασμάτων τους (βλέπε ενότητα 3.11 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

##### 3.1.2 Νομικός Έλεγχος

Για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και το Ν.3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύουν, ανατέθηκε από το Σύμβουλο Έκδοσης στη Δικηγορική εταιρεία

«ΣΑΡΔΕΛΑΣ - ΠΕΤΣΑ» (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 80109), οδός Παπαδιαμαντοπούλου 8, Αθήνα 115 28, όπως εκπροσωπείται νόμιμα από τον διαχειριστή εταίρο της, κ. Παναγιώτη Γ. Σαρδελά (Α.Μ. Δ.Σ.Π. 2800) νομικός έλεγχος (εφεξής ο «Νομικός Έλεγχος»). Αντικείμενο του Νομικού Ελέγχου είναι η Εκδότρια και οι θυγατρικές της εταιρείες ΑΓΚ47 Α.Ε., ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε. έως τη συγχώνευσή τους με απορρόφηση από την Εταιρεία όπως εγκρίθηκε με τη με αριθμό 35253/03.04.2020 απόφαση του Γ.Ε.ΜΗ. και καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό αριθμό καταχώρισης 2114717/03.04.2020 (εφεξής οι «Συγχωνευθείσες Θυγατρικές») για τη χρονική περίοδο 01.01.2017 έως και την 02.06.2020.

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εκδότρια και τις Συγχωνευθείσες Θυγατρικές με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά έγγραφα στοιχεία που έθεσε στη διάθεση του Νομικού Ελεγκτή η Εκδότρια για την ίδια και τις Συγχωνευθείσες Θυγατρικές, ο Νομικός Ελεγκτής συνέταξε την από 06.05.2020 Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου (εφεξής η «Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου»), στην οποία βεβαίωσε, μεταξύ άλλων, ότι

- πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις για την εισαγωγή των Μετοχών στο Χ.Α., έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο Ν.3371/2005 και τον Κανονισμό του Χ.Α. όπως ισχύουν σήμερα,
- πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις για την Αύξηση, έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο Ν.4548/2018, όπως ισχύει,
- δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδες νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσεως, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξή του, που θα έπρεπε να έχουν περιληφθεί σε αυτό σύμφωνα με το Ν.3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει, μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, σε συνδυασμό με την εν γένει χρηματιστηριακή νομοθεσία και τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύουν. Από τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε οι πληροφορίες που περιέχει το Ενημερωτικό Δελτίο εξασφαλίζουν την πληρότητα και την ακρίβεια των στοιχείων του Ενημερωτικού Δελτίου που άπτονται του Νομικού Ελέγχου, όπως προβλέπονται στον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και στη χρηματιστηριακή νομοθεσία, όπως ισχύουν,
- η Εταιρεία εφαρμόζει και συμμορφώνεται με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης, συμπεριλαμβανομένων και των άρθρων 152 και 153 του Ν.4548/2018, όπως ισχύουν, όσον αφορά τη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης και διαθέτει εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν.3016/2002 όπως ισχύει, καθώς και τυχόν άλλες διατάξεις που μπορεί να προβλέπει το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας,
- η Εταιρεία εφαρμόζει και συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, διαθέτοντας Επιτροπή Ελέγχου και έχει καταρτίσει κανονισμό λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου.
- από το Νομικό Έλεγχο δεν υπάρχει άλλο στοιχείο νομικής φύσης το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας, και
- η έκδοση και διάθεση του ΜΟΔ είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.

Η Δικηγορική εταιρεία «ΣΑΡΔΕΛΑΣ - ΠΕΤΣΑ» παρέχει τη συναίνεσή της να τεθεί στη διάθεση του επενδυτικού κοινού η Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου και να παρατεθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο πορίσματα αυτής (βλέπε και ενότητα 3.11 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

### **3.1.3 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές Ακινήτων**

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

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών Θυγατρικών κατά την 31.12.2019 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που συντάχθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με αντίστοιχες ημερομηνίες εκτίμησης. Οι εκθέσεις εκτίμησης αφορούν το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών Θυγατρικών.

Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2018 και την 31.12.2019 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» με εμπορική επωνυμία «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Σέκερη 4, Τ.Κ. 106 74.

Η «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 005101101000 καθώς και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 5 και φέρει Α.Φ.Μ. 999635558.

Η «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» είναι μέλος του δικτύου της CBRE.

Ο ανεξάρτητος εκτιμητής «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» συναινεί στην παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου των εκτιμήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί από τα μέλη του, για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών Θυγατρικών, στο Ενημερωτικό Δελτίο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών και την ανάρτηση των σχετικών εκθέσεων τους στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ως έγγραφο στη διάθεση του κοινού.

Ο ανεξάρτητος εκτιμητής βεβαιώνει ότι η Εταιρεία και οι συνεργάτες της, ως φυσικά πρόσωπα, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν σημαντικά συμφέροντα με την Εκδότρια υπό την έννοια των παρ. 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319, και δεν έχουν συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση και δημόσια προσφορά υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319.

Η Εταιρεία με την από 30.01.2018 σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» ζήτησε τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2019 (βλέπε σχετικά ενότητα 3.10.3 «Λουπές Συμβάσεις»).

### **3.1.4 Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου**

Ο Σύμβουλος Έκδοσης Τράπεζα Πειραιώς δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχει συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να



επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση και δημόσια προσφορά, υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ΕΣΜΑ/2013/319, με εξαίρεση ότι: (α) θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση, (β) κατέχει άμεσα λόγω κυριότητας 43.007.027 μετοχές (ποσοστό 39,39%) της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 27.05.2020, καθώς επίσης κατέχει λόγω ενεχύρου 6.646 μετοχές της Εταιρείας με το σχετικό δικαίωμα ψήφου και 1.700 μετοχές της Εταιρείας, επίσης λόγω ενεχύρου, αλλά χωρίς το σχετικό δικαίωμα ψήφου, (γ) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και χρηματοπιστηριακές συναλλαγές με την Εταιρεία, τους Μετόχους της και τις συνδεδεμένες με αυτούς εταιρείες, κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους. Η εταιρεία του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ενδέχεται να πωλήσει στην Εταιρεία ακίνητο ιδιοκτησίας της, και, κατά συνέπεια, να εισπράξει μέρος των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που ολοκληρώθηκε τον Αύγουστο του 2019. Για το σκοπό αυτό η Εταιρεία έλαβε ειδική έγκριση από την Ε.Γ.Σ. των Μετόχων της που πραγματοποιήθηκε την 09.05.2019 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 παρ. 4(β) του Ν.2778/1999. Επιπλέον, η Εταιρεία εντός της χρήσης 2019 απέκτησε τα εξής ακίνητα από τον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς: i) ακίνητο στη Γλυφάδα, επί της Γρηγορίου Λαμπράκη, αριθμ. 19, από την εταιρεία ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ii) ακίνητο στη Γλυφάδα, επί της Γρηγορίου Λαμπράκη, αριθμ. 16, από την εταιρεία ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και iii) ακίνητο στο Μαρούσι, επί της Λεωφόρου Κηφισίας, αριθμ. 49, από την εταιρεία ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ύψος των δανειακών συμβάσεων και λοιπών χρηματοοικονομικών συμβάσεων που έχει συνάψει η Τράπεζα Πειραιώς με την Εταιρεία ανέρχεται σε € 70,0 εκατ. ενώ τον ανεξόφλητο υπόλοιπο αυτών την 30.04.2020 διαμορφώνεται σε € 67,2 εκατ.

Σχετικά με τον ανεξάρτητο εκτιμητή «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» βλέπε ενότητα 3.1.3 «Ανεξάρτητοι Εκτιμητές Ακινήτων» ανωτέρω.

Η Δικηγορική εταιρεία «ΣΑΡΔΕΛΑΣ - ΠΕΤΣΑ» και οι εταίροι της, ως φυσικά πρόσωπα, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δηλώνουν ότι:

- δεν έχουν σημαντικά συμφέροντα στην Εταιρεία και τις συνδεδεμένες με αυτή νομικές οντότητες (υπό την έννοια του Δ.Λ.Π. 24), υπό την έννοια των παρ. 156-159 του κειμένου της ΕΣΜΑ/2013/319, της παραγράφου 1.3 του Παραρτήματος 3 και της παραγράφου 3.1 του Παραρτήματος 12 του κατ'εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, όπως ισχύουν,
- δεν έχουν συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση και δημόσια προσφορά, υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ΕΣΜΑ/2013/319, με εξαίρεση ότι η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου και της υποστήριξης του Συμβούλου Έκδοσης για τη σκοπούμενη Αύξηση καθώς και αντίστοιχες υπηρεσίες που ενδέχεται να παράσχει στο μέλλον, θα καταβληθεί από την Εταιρεία.

Η ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, είναι ανεξάρτητη και δεν έχει ουσιώδες συμφέρον,

περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, αναφορικά με την Εκδότρια σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχει εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν.4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014. Το κανονιστικό αυτό πλαίσιο καλύπτει πλήρως τις απαιτήσεις που θέτουν οι παράγραφοι 156-159 και 166 του κειμένου της ESMA/2013/319.

### 3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές

Η Εταιρεία ελέγχεται από Ορκωτούς Ελεγκτές - Λογιστές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ). Έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 06.03.2020. Η έκθεση ελέγχου της χρήσης που έληξε την 31.12.2019, η οποία πρέπει να διαβάζεται σε συνάρτηση με τις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019 και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτών, παρατίθεται στην ιστοσελίδα <https://trastor.gr/investors/financial-information/>.

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

### 3.3 Πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη

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

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Αυτοτελές Τμήμα Γ.Ε.ΜΗ. της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και

Δικτύων, με αριθμό 003548801000 (πρώην Μ.Α.Ε. 44485/006/Β/99/0009). Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800U7SBKWW79CBG88 και της ανατέθηκε από την 20.07.2017.

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια, ήτοι μέχρι την 25.11.2049.

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

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

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

Η Εταιρεία αύξησε το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της κατά την περίοδο 01.01.-31.12.2019 με επενδύσεις συνολικού ποσού € 75.126,4 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης), προσθέτοντας επαγγελματικά ακίνητα, στα οποία επικεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον της ενώ παράλληλα προχώρησε σε εργασίες βελτίωσης και αναβάθμισης των ακινήτων του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της με στόχο τον εκσυγχρονισμό των εργασιακών χώρων των μισθωτών της.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019».

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

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

Η μεγάλη πλειοψηφία των επενδύσεων της Εταιρείας από τη σύστασή της μέχρι και σήμερα αφορά σε επαγγελματικούς χώρους γραφείων και καταστήματα και γενικότερα επενδύσεις που προβλέπονται στο άρθρο 22 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

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

Στόχος της Εταιρείας είναι ο εντοπισμός και η αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών, οι οποίες πληρούν τα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια της επενδυτικής της στρατηγικής, η οποία

στοχεύει στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αύξησης των εσόδων και τη δημιουργία υπεραξίας για τους Μετόχους της. Η Εταιρεία αναμένει να επιτύχει το στόχο της μέσω μίας συνολικής στρατηγικής που βασίζεται σε τρεις πυλώνες ανάλυσης κριτηρίων:

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

Ακολουθώντας την εν λόγω στρατηγική, η Εταιρεία επικεντρώνει μεν την επενδυτική της πολιτική στους κύριους άξονες των κέντρων των μεγάλων αστικών περιοχών όπου το απόθεμα σημαντικών επενδυτικών ακινήτων βρίσκεται σε έλλειψη αλλά παράλληλα τη διαφοροποιεί καθώς ακολουθεί τη δυναμική εξέλιξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και των αναγκών αυτής σε όρους στέγασης οι οποίες και διαμορφώνουν το σύγχρονο περιβάλλον της κτηματαγοράς.

Η επενδυτική πολιτική της Εταιρείας για τη μελλοντική της ανάπτυξη είναι να συνεχίσει να επικεντρώνει το ενδιαφέρον της στην απόκτηση μισθωμένων γραφειακών, εμπορικών και βιομηχανικών/αποθηκευτικών χώρων (κέντρα logistics), δίνοντας έμφαση στη φερεγγυότητα των μισθωτών, τη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων και τη διαφοροποίηση του μίγματος ακινήτων και εισοδημάτων.

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

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

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Νόμου 2778/1999 ως ισχύει, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια και οι πιστώσεις που λαμβάνουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες υπό τους όρους της παρ. 3 του άρθρου 26 του Νόμου 2778/1999). Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των ακινήτων των οντοτήτων στις οποίες επενδύει δε θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης, το οποίο καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δύναται να παραχωρούν βάρη επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.

Κατ' εξαίρεση, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να συνάπτουν δάνεια και να λαμβάνουν πιστώσεις για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων και πιστώσεων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της Α.Ε.Ε.Α.Π. μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεων της σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων αυτών επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων.

Αρμόδια ρυθμιστική Αρχή στην οποία υπάγεται η Εταιρεία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. και ταυτόχρονα αδειοδοτημένη από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση του Ν.4209/2013, δυνάμει της υπ' αριθμό 10/740/26.11.2015 άδειας λειτουργίας της ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση, είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

### ***Κατηγορίες Ακινήτων***

Οι κατηγορίες των ακινήτων που η Εταιρεία στοχεύει είναι κυρίως εμπορικά καταστήματα, γραφεία και αποθηκευτικοί χώροι ενώ παράλληλα εξετάζει και άλλους τύπους ακινήτων κυρίως τουριστικού ενδιαφέροντος.

Ειδικότερα, αναφορικά με τα καταστήματα, αναζητά ευκαιρίες στις βασικές αγορές λιανεμπορίου με υψηλή προβολή και εμπορικότητα.

Όσον αφορά στους γραφειακούς χώρους, η Εταιρεία θα επιχειρήσει να αποκτήσει χώρους σε κτίρια που βρίσκονται στους κύριους άξονες επιχειρηματικής δραστηριότητας, ενώ σε σχέση με τους λοιπούς τύπους ακινήτων, εξετάζει πιθανές επενδύσεις στους τομείς των αποθηκευτικών χώρων, των διαμετακομιστικών κέντρων και των ξενοδοχείων.

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

### ***Τοποθεσία Ακινήτων***

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

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

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

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

Η περίοδος διακράτησης των ακινήτων εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, η πορεία της οικονομίας, οι συνθήκες της αγοράς, η σύνθεση του χαρτοφυλακίου και

η κατάσταση του κάθε ακινήτου, παράμετροι που μεγιστοποιούν την αξία και τις αποδόσεις του κάθε ακινήτου και του χαρτοφυλακίου ως συνόλου.

### ***Επενδυτικοί Περιορισμοί***

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

#### **3.3.2 Θεσμικό Πλαίσιο**

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με τα άρθρα 21 - 31 του Ν.2778/1999 και τις οικείες διατάξεις του Ν.4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύουν. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Ν.2778/1999 διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες. Εκτός από την ελληνική χρηματιστηριακή νομοθεσία που εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται επίσης στις αποφάσεις που εκδίδει ο Υπουργός Οικονομικών κατ' εξουσιοδότηση του Ν.2778/1999, καθώς και η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς κατ' εξουσιοδότηση του Ν.2778/1999 και του Ν.4514/2018. Σύμφωνα με το Ν.2778/1999 και τις ειδικότερες διατάξεις του, ο αποκλειστικός σκοπός των Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν.2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

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

##### **Επιτρεπόμενες επενδύσεις και επενδυτικοί περιορισμοί**

Το άρθρο 22 του Ν.2778/1999, αναφέρει τις επενδύσεις στις οποίες οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να προβούν, με την επιφύλαξη των περιορισμών που επίσης αναφέρονται στο εν λόγω άρθρο.

Πιο συγκεκριμένα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επενδύουν τα διαθέσιμά τους αποκλειστικά:

- Σε ακίνητη περιουσία, καθώς και δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 22 του εν λόγω νόμου σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους.
- Σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια της παρ. 17 του άρθρου 4 του Ν.4514/2018. Ως μέσα χρηματαγοράς που αποτελούν συνήθως αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, νοούνται τα έντοκα γραμμάτια, τα αποδεικτικά κατάθεσης (Certificates of Deposit) και τα εμπορικά γραμμάτια (Commercial Papers) εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής.
- Σε κινητά και ακίνητα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας, τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτησή τους, το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται να τηρούν τα διαθέσιμά τους σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς ως μορφή τοποθέτησης για εύλογο χρόνο έως τη διενέργεια των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (τηρουμένης της διατάξεως της παραγράφου 1, του άρθρου 23 του Ν.2778/1999 ως ισχύει).

Περαιτέρω, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν επίσης να επενδύουν τα διαθέσιμά τους:

- Σε δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 2 του άρθρου 22, ή και δικαιώματα επιφανείας (κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν.3986/2011, όπως εκάστοτε ισχύει) καθώς και μακροχρόνιες (διάρκειας κατ' ελάχιστον είκοσι ετών) μισθώσεις και/ή παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων, των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 2 του άρθρου 22, καθώς και σε απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας και δικαιωμάτων, μετοχών ή μεριδίων σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια της παραγράφου 2 και 3 του άρθρου 22, βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή συμβατικών κειμένων αντίστοιχου τύπου ως προς τη δεσμευτικότητα των μερών ανάλογα με το εφαρμοστέο δίκαιο, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμβατικώς διασφαλισθεί:
  - (α) το μέγιστο τίμημά τους,
  - (β) ο μέγιστος χρόνος κατάρτισης του οριστικού συμβολαίου, ο οποίος δύναται να παρατείνεται με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν εισήγησης της Επενδυτικής Επιτροπής,
  - (γ) η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού τιμήματος, εφάπαξ ή με τμηματικές καταβολές και υπό την προϋπόθεση ότι η αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία καταβολής της προκαταβολής, όπως αυτή προσδιορίζεται από τον τακτικό ανεξάρτητο εκτιμητή της παραγράφου 7 του άρθρου 22, είναι τουλάχιστον ίση με το σύνολο της δοθείσας ως το χρονικό αυτό σημείο προκαταβολής,
  - (δ) η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) της προκαταβολής ή η λήψη από τον πωλητή εμπράγματων ή/και ενοχικών εξασφαλίσεων για το ίδιο ως ανωτέρω ποσοστό.
- Τουλάχιστον στο ογδόντα τοις εκατό (80%) μετοχών ή μεριδίων εταιρειών (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων το σύνολο του παγίου κεφαλαίου των οποίων είναι επενδεδυμένο σε ακίνητη περιουσία ή/και δικαιώματα ή/και απαιτήσεις ακίνητης περιουσίας (κατά την έννοια της παρ. 2 και των περιπτώσεων α', β', γ' της παρ. 3 του άρθρου 22) ή εταιρείας χαρτοφυλακίου.
- Σε μετοχές εταιρείας συμμετοχών αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρείες επενδύουν αποκλειστικά σε εταιρείες της προηγούμενης περίπτωσης.
- Αποκτώντας ποσοστό τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων:
  - (α) Οργανισμών Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες («ΟΣΕΚΑ») του Ν.4099/2012 ή της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ με την προϋπόθεση ότι αυτοί επενδύουν το ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες Α.Ε.Α.Π. ή εταιρειών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων,
  - (β) Α.Ε.Α.Π. ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Ν.2778/1999 ή σε αντίστοιχες εταιρείες ή άλλα αμοιβαία κεφάλαια ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης,
  - (γ) Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ) του νόμου «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και την Οδηγία 2011/89/ΕΕ σχετικά με τη συμπληρωματική εποπτεία των χρηματοπιστωτικών οντοτήτων που ανήκουν σε χρηματοπιστωτικούς ομίλους ετερογενών δραστηριοτήτων, μέτρα για την εφαρμογή

του Κανονισμού (ΕΕ) 648/2012/ΕΕ περί εξωχρηματιστηριακών παραγώγων, κεντρικών αντισυμβαλλόμενων και αρχείων καταγραφής συναλλαγών και άλλες διατάξεις» ή της Οδηγίας 2011/61/ΕΕ, υπό την προϋπόθεση, ότι έχουν λάβει άδεια λειτουργίας σε κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, διέπονται από το δίκαιο κράτους - μέλους και εποπτεύονται από την αρμόδια αρχή του κράτους - μέλους και επενδύουν τα διαθέσιμά τους αποκλειστικά ή κυρίως σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 22.

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

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

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

#### Αποτίμηση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. διενεργούν υποχρεωτικά περιοδική αποτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους, καθώς και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης/μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων. Η περιοδική αποτίμηση αξίας διενεργείται στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης από νόμιμο ελεγκτή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής και ο νόμιμος ελεγκτής ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

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



Εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων

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

Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη

Ανάλυση για την ασφαλιστική κάλυψη παρατίθεται στην ενότητα 3.3.8 «Ασφαλιστική Πολιτική».

Πιστώσεις και Δάνεια

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.2778/1999 ως ισχύει, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια που αναφέρονται στην επόμενη παράγραφο). Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των ακινήτων των οντοτήτων στις οποίες επενδύει δε θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης, το οποίο καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 παράγραφος 2 περίπτ. β' του Ν.2778/1999. Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται να συνιστούν βάρη επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να συνάπτουν δάνεια και να λαμβάνουν πιστώσεις για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων και πιστώσεων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της Α.Ε.Ε.Α.Π. μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών της σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων αυτών επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων, για τους σκοπούς που ορίζονται στην παρούσα παράγραφο.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να συστήνουν θυγατρικές με μοναδικό σκοπό τη λήψη δανείων και τη χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησής τους ή/και των οντοτήτων στις οποίες επενδύουν.

### Χρήση Θεματοφύλακα

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν.2778/1999, οι επενδύσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π. φυλάσσονται κατά την έννοια του Ν.4209/2013 σε πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο οργανισμό που εκ του νόμου μπορεί να παρέχει υπηρεσίες θεματοφύλακα, που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Η Εταιρεία ως Διαχειριστής Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων υπάγεται και στις ειδικότερες διατάξεις του Ν.4209/2013 άρθρο 21 αναφορικά με το διορισμό του θεματοφύλακα. Ο θεματοφύλακας διασφαλίζει την κατάλληλη παρακολούθηση των ταμειακών ροών της εταιρείας και ειδικότερα ότι όλες οι πληρωμές που πραγματοποιούνται από επενδυτές ή για λογαριασμό επενδυτών έχουν εισπραχθεί. Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη κινητών αξιών σε άλλα πρόσωπα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3371/2005.

### Διανομή Κερδών

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε και ενότητα 3.7.7 «Μερισματική Πολιτική».

### Απαγόρευση μεταβίβασης ακινήτων Α.Ε.Ε.Α.Π.

Σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν.2778/1999 απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων, τα οποία η Α.Ε.Ε.Α.Π. κατέχει άμεσα ή έμμεσα, μέσω θυγατρικών της, σε μετόχους της Α.Ε.Ε.Α.Π. που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέσω συνδεδεμένων προσώπων ή μέσω προσώπων που ελέγχονται από αυτά, ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π., σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, καθώς και σε ελεγχόμενα από αυτούς νομικά πρόσωπα. Μεταβίβαση ακινήτων σε άλλες συνδεδεμένες με την Α.Ε.Ε.Α.Π. εταιρείες επιτρέπεται μόνο κατόπιν προηγούμενης άδειας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία παρέχεται μόνον εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την Α.Ε.Ε.Α.Π.

### Νόμος σχετικά με τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων

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

Φορολόγηση των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε ειδικό φόρο ο οποίος εξαντλεί την φορολογική υποχρέωση των Α.Ε.Ε.Α.Π. και των μετόχων τους, όσον αφορά την φορολογία εισοδήματος. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται σε καταβολή φόρου, ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1% και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων. Με το άρθρο 53 του πρόσφατου Ν.4646/2019 αντικαταστάθηκε η παράγραφος 3 του άρθρου 31 του Ν.2778/1999 και διαγράφηκε το εδάφιο που όριζε το ελάχιστο όριο του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π., πλέον των διαθεσίμων, ως οφειλόμενο φόρο ανά εξάμηνο. Ο φόρος αποδίδεται όπως ορίζει ο Ν.2778/1999.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες γενικά του εσωτερικού ή εξωτερικού, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, όπως ορίζει ο Ν.2778/1999. Με ανάλογο τρόπο φορολογούνται και οι θυγατρικές τους εταιρείες, εφόσον πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις. Η έκδοση μετοχών από μία Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς μία Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσεται κάθε φόρου, τέλους, εισφοράς, δικαιώματος ή επιβάρυνσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.2778/1999, όπως ενδεικτικά του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων ή του τέλους χαρτοσήμου ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων. Η απαλλαγή δεν καταλαμβάνει το φόρο εισοδήματος για την υπεραξία που προκύπτει κατά την εισφορά ακινήτων. Ωστόσο, η μεταβίβαση ακινήτων από μία Α.Ε.Ε.Α.Π. προς τρίτο πρόσωπο υπόκειται σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων, με τον ισχύοντα συντελεστή. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και οι θυγατρικές αυτών που πληρούν τα κριτήρια που ορίζει ο Ν.2778/1999, απαλλάσσονται του Ειδικού Φόρου Ακινήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 15 κ.επ. του ν.3091/2002.

**3.3.3 Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019**

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας, το σύνολο των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα, αποτελείται κυρίως από επαγγελματικά ακίνητα. Μισθωτές αποτελούν μεγάλες εταιρείες και εμπορικοί όμιλοι, όπως ενδεικτικά η Τράπεζα Πειραιώς, ο όμιλος Inditex, τα Ελληνικά Καύσιμα καθώς επίσης και εταιρείες λιανικής.

Την 31.12.2019, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε 58 ακίνητα συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 129.253 τ.μ., συνολικής αξίας αποτίμησης € 200.706 χιλ., σύμφωνα με τις από 13.01.2020 εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων της εταιρείας «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.», με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2019.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019 συνοψίζεται ως ακολούθως:

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ <sup>(2)</sup>	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΙ ΜΙΣΘΩΤΕΣ <sup>(2)</sup>	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(3)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ <sup>** (3)</sup> (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2019 <sup>(2)</sup> (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ <sup>*** (3)</sup> (%)
1	Ιάσωνος & Κ. Καρτάλη, Βόλος, Ν. Μαγνησίας	12.12.2000 και 09.03.2017	2.366	Κατάστημα και γραφεία	2.342	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	82,2%	177	2.888	6,1%
2	Συγγρού 87, Αθήνα, Ν. Αττικής <sup>(4)</sup>	31.05.2005	14.959	Γραφεία	9.203	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	100,0%	1.343	16.166	8,3%
3	Κολοκοτρώνη 13α & Ρ. Φεραίου, Πάτρα, Ν. Αχαΐας	01.02.2006	3.953	Κατάστημα και γραφεία	954	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	100,0%	193	2.841	6,8%
4	25ης Αυγούστου 62 & Κορωναίου, Ηράκλειο Κρήτης, Ν. Ηρακλείου	31.03.2006	1.628	Κατάστημα και γραφεία	975	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	100,0%	151	2.317	6,5%
5	Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	12.12.2000	2.164	Κατάστημα και γραφεία	1.719	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	100,0%	368	4.582	8,0%
6	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας	27.03.2003	544	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	639	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	10	100	10,0%
7	Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, θέση Αμμούδας, Δήμος Ζίτσας, Ν. Ιωαννίνων	27.03.2003	565	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	192	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	36	500	7,2%

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ <sup>(2)</sup>	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΙ ΜΙΣΘΩΤΕΣ <sup>(2)</sup>	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(3)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ <sup>** (3)</sup> (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2019 <sup>(2)</sup> (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ <sup>*** (3)</sup> (%)
8	Αθηνών 11 & Χέυδεν, θέση Αλυκή, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας	27.03.2003	960	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	1.518	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	25	343	7,3%
9	Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, θέση Γλάρος του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμος Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων	27.03.2003	531	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	131	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	35	492	7,1%
10	Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, θέση Τζάβρος, οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα, Ν. Κέρκυρας	27.03.2003	389	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	180	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	54	767	7,1%
11	Ελ. Βενιζέλου 40, θέση Νέο Λιμάνι, Κορακοφωληά Κέρκυρας, Ν. Κέρκυρας	27.03.2003	812	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	301	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	48	734	6,6%
12	Ποσειδώνος & Πανώπης, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	27.03.2003	775	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	909	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	27	401	6,6%
13	Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμος Βέροιας, Ν. Ημαθίας	27.03.2003	693	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	216	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	34	460	7,3%
14	Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση Τζίνη, Δήμος Πατρέων, Ν. Αχαΐας	27.03.2003	674	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	196	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	43	658	6,6%

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ <sup>(2)</sup>	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΙ ΜΙΣΘΩΤΕΣ <sup>(2)</sup>	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(3)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ <sup>** (3)</sup> (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2019 <sup>(2)</sup> (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ <sup>*** (3)</sup> (%)
15	Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας, θέση Τσίτα ή Φουσκάρι, Δήμος Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας	27.03.2003	203	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	247	ΜΠΕΚΑ ΜΑΡΙΑ	100,0%	20	249	8,1%
16	Πέτρου Ράλλη 457, Νίκαια, Ν. Αττικής	19.10.2007	566	Καταστήματα	427	ΥΙΟΙ ΑΣΗΜΑΚΗ ΛΑΖΟΓΛΟΥ Ο.Ε.	100,0%	38	436	8,6%
17	Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι, Ν. Αττικής	27.03.2002	4.319	Σταθμοί Αυτοκινήτων	16.285	HOLMES PLACE EAST MED BV / CPS	100,0%	236	3.191	7,4%
18	Γ. Παπανδρέου & Εθν. Αντιστάσεως, Κομοτηνή, Ν. Ροδόπης	11.11.2005 και 31.05.2006	17.022	Καταστήματα	11.415	ZARA / H&M / ODEON ENTERTAINMENT Α.Ε.	98,4%	674	10.024	6,7%
19	Κηφισίας 168, Μαρούσι, Ν. Αττικής	31.07.2012	7.718	Κατάστημα και γραφεία	5.529	DISTRICT S.A.	100,0%	288	5.626	5,1%
20	Φαλάνθου 1-3 & Σολωμού 34-36, Περιστερί, Ν. Αττικής	18.03.2008	630	Καταστήματα	284	ΒΙΟΜΕΡΙΜΝΑ ΙΑΤΡΙΚΗ ΙΚΕ	100,0%	18	273	6,6%
21	Κηφισίας 269, Κηφισιά, Ν. Αττικής	10.03.2017	2.634	Κατάστημα και γραφεία	1.344	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. / ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΜΑΝΙΣΚΥ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.	100,0%	233	3.095	7,5%
22	Πατησίων 207 & Σκαλιστήρη, Αθήνα, Ν. Αττικής	13.03.2017	1.110	Καταστήματα	456	EUROBANK ERGASIAS	100,0%	101	977	10,4%

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ <sup>(2)</sup>	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΙ ΜΙΣΘΩΤΕΣ <sup>(2)</sup>	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(3)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ <sup>** (3)</sup> (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2019 <sup>(2)</sup> (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ <sup>*** (3)</sup> (%)
23	Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, Αθήνα, Ν. Αττικής	11.04.2017, 05.12.2018 και 05.02.2019	3.576	Γραφεία	1.332	SPECIAL FINANCIAL SOLUTIONS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π. / ALANTRA CORPORATE Α.Ε.	100,0%	285	5.402	5,3%
24	Κασσαβέτη 9, Κηφισιά, Ν. Αττικής	18.07.2017	1.418	Καταστήματα	252	ANCHO Ε.Π.Ε.	100,0%	126	1.915	6,6%
25	Κολοκοτρώνη 1, Κηφισιά, Ν. Αττικής	19.07.2017	730	Καταστήματα	102	Δ.ΓΑΒΑΛΛΑΚΗ & Μ.ΓΑΒΑΛΛΑΚΗΣ Ο.Ε.	100,0%	53	867	6,1%
26	Ανδρέα Παπανδρέου 28, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	10.08.2017	812	Καταστήματα	320	HSBC BANK PLC	100,0%	67	915	7,3%
27	Τσιμισκή 64, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	04.10.2017	8.658	Καταστήματα	2.323	PULL AND BEAR Α.Ε.	100,0%	516	10.000	5,2%
28	Αγίου Ανδρέα 3, Αγ. Παρασκευή, Ν. Αττικής	30.11.2017	2.142	Γραφεία	1.993	ARCHIRODON Ν.Υ.	100,0%	185	2.282	8,1%
29	Αλίμου 36-38-40, Άλιμος, Ν. Αττικής	11.10.2017 <sup>(5)</sup>	12.335	Καταστήματα	7.353	ΔΙΑΦΑΝΟ Α.Ε./JOHNSON HEALTH TECH HELLAS Α.Ε.	100,0%	264	5.470	4,8%
30	Αγίου Κωνσταντίνου 49, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(6)</sup>	05.02.2018	6.564	Γραφεία	3.789	PROCTER & GAMBLE HELLAS / REGENCY ENTERTAINMENT	100,0%	563	8.279	6,8%

A/A	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ <sup>(2)</sup>	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΙ ΜΙΣΘΩΤΕΣ <sup>(2)</sup>	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(3)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ <sup>** (3)</sup> (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2019 <sup>(2)</sup> (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ <sup>*** (3)</sup> (%)
31	Σκαλίδη 53 & Μανουσσιαννάκιδων, Χανιά Κρήτης, Ν. Χανίων	30.03.2018	1.311	Καταστήματα	700	PINK WOMAN ABEE	100,0%	104	1.481	7,0%
32	Ερμού 16 και 18, Αθήνα, Ν. Αττικής	28.03.2018	2.585	Καταστήματα	110	YAMA HELLAS A.E.	100,0%	196	3.442	5,7%
33	Μεσογειών 515, Αγία Παρασκευή, Ν. Αττικής	24.05.2018	4.289	Κατάστημα και γραφεία	4.692	ARCHIRODON N.V./ΑΦΟΙ ΠΑΤΣΗ ΑΒΕΕ/ALSTOM TRANSPORT	100,0%	370	4.572	8,1%
34	Μεσογειών 109-111, Αθήνα, Ν. Αττικής	18.09.2018	975	Γραφεία	782	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	100,0%	110	1.393	7,9%
35	Κηφισίας 270, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	20.11.2018	2.163	Γραφεία	1.673	PWC BUSINESS SOLUTIONS A.E.	100,0%	192	2.804	6,8%
36	Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής	12.10.2018	2.522	Καταστήματα	138	ΙΜΑΜΟΓΛΟΥ Ο.Ε.	100,0%	174	3.189	5,4%
37	Κηφισίας 278, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	03.12.2018	4.110	Κατάστημα και γραφεία	4.004	AUTOMOTIVO A.E.B.E.	78,2%	176	4.384	4,0%
38	Κηφισίας 194, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	30.11.2018	1.621	Κατάστημα και γραφεία	1.588	CRIFE A.E./MILLTOWN ΑΝΑΠΤΥΞΗ Μ.ΙΚΕ	52,4%	84	2.088	4,0%



Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ <sup>(2)</sup>	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΙ ΜΙΣΘΩΤΕΣ <sup>(2)</sup>	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(3)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ <sup>** (3)</sup> (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2019 <sup>(2)</sup> (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ <sup>*** (3)</sup> (%)
39	Παναγίτσας 6, Κηφισιά, Ν. Αττικής	12.12.2018	1.082	Καταστήματα	90	ΜΠΑΛΤΖΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ Μ.ΕΠΕ	100,0%	79	1.116	7,0%
40	Βαλαωρίτου 4 & Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής	30.01.2019	6.110	Καταστήματα	227	ΖΕΓΝΑ ΑΤΤΙΚΑ ΜΟΝΟΠ.Α.Ε.	100,0%	281	6.117	4,6%
41	Γραβιάς 4, Μαρούσι, Ν. Αττικής	24.04.2019	5.728	Γραφεία	2.878	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ Α.Ε.	100,0%	313	5.717	5,5%
42	Γραβιάς 4 & Γρανικού, Μαρούσι, Ν. Αττικής	24.04.2019	6.368	Γραφεία	3.229 <sup>(7)</sup>	ΕΝΕΛ ΓΚΡΙΝ ΠΑΟΥΡ ΕΛΛΑΣ Α.Ε. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	81,0%	394	6.495	6,1%
43	Γραβιάς 3 & Γρανικού, Μαρούσι, Ν. Αττικής	11.07.2019	4.525	Γραφεία	3.275	ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	100,0%	156	5.474	2,8%
44	Πατρόκλου 6, Μαρούσι, Ν. Αττικής	06.09.2019	2.985	Γραφεία	2.467	ΜΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	0,0%	0	4.649	-
45	Προποντίδος 2 & Αττικής, Βριλήσσια, Ν. Αττικής	09.09.2019	5.882	Γραφεία	4.003	ΜΠΡΙΣΤΟΛ- ΜΑΓΙΕΡΣ ΣΚΟΥΙΜΠ Α.Ε.	100,0%	240	5.838	4,1%
46	Λ.Βουλιαγμένης 23, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	13.09.2019	1.786	Κατάστημα και γραφεία	1.249	ΚΑΡΕΝΤΑ Α.Ε. ΟCEANOS SHIPPING ENTERPRISES LTD COCKETT MARINE	100,0%	145	1.923	7,5%

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ <sup>(2)</sup>	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΙ ΜΙΣΘΩΤΕΣ <sup>(2)</sup>	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(3)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ <sup>** (3)</sup> (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2019 <sup>(2)</sup> (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ <sup>*** (3)</sup> (%)	
						OIL HELLAS M.I.K.E.					
47	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	13.09.2019	3.102	Αποθήκες	5.702	ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α.Ε.	100,0%	105	3.054	3,4%	
48	Γρ. Λαμπράκη 19, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	01.10.2019	5.681	Καταστήματα	550	ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ Α.Ε.	100,0%	335	5.644	5,9%	
49	Γρ. Λαμπράκη 16, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	01.10.2019	1.924	Καταστήματα	207	FOLLI FOLLIE Α.Ε.Β.Ε.	100,0%	124	2.190	5,6%	
50	Κηφισίας 49, Μαρούσι, Ν. Αττικής	31.10.2019	2.293	Γραφεία	1.244	HUAWAI ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ Α.Ε.	100,0%	182	3.087	5,9%	
51	Παναγίτσας 6, Κηφισιά, Ν. Αττικής	06.12.2019	1.021	Καταστήματα	100	ΔΙΓΑΛΛΑΚΗΣ Α.Ε.	100,0%	61	1.168	5,2%	
52	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγχιάλου, Ν. Μαγνησίας	27.03.2003	50	Γήπεδα	117	ΜΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	-	-	10	-	
53	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Θέση Ράμνα, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας	27.03.2003	81	Γήπεδα	209	ΜΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	-	-	18	-	

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ <sup>(1)</sup> (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ <sup>(2)</sup>	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΙ ΜΙΣΘΩΤΕΣ <sup>(2)</sup>	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ <sup>(3)</sup> (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ <sup>** (3)</sup> (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2019 <sup>(2)</sup> (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ <sup>*** (3)</sup> (%)
54	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσ/νίκης, 275ο χλμ., θέση Κονταρόλακας, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας	27.03.2003	77	Γήπεδα	241	ΜΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	-	-	20	-
<b>Υποσύνολο</b>			<b>169.719</b>		<b>112.402</b>			<b>10.030</b>	<b>168.123</b>	
<i>Ακίνητα τα οποία κατά την 31.12.2019 κατέχονταν μέσω των Συγχωνευθεισών θυγατρικών εταιρειών</i>										
55	Βασιλίσσης Σοφίας 94, Αθήνα, Ν. Αττικής <sup>(8)</sup>	07.05.2019	11.187	Γραφεία	5.330	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	100,0%	1.140	20.369	5,6%
56	Αγίου Κωνσταντίνου 47, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(9)</sup>	07.05.2019	3.030	Κατάστημα και γραφεία	3.265	LOLA / TTS TELECOM	82,1%	238	6.274	3,8%
57	Τάκη Καβαλιεράτου 7, Κηφισιά, Ν. Αττικής <sup>(10)</sup>	07.05.2019	1.641	Γραφεία	7.236 <sup>(11)</sup>	RECKITT BENKISER HELLAS A.E. / SEB GROUP HELLAS A.E.	85,1%	331	4.784	6,9%
58	Κρήτης 2 & Γραβιάς 12, Ελληνικό, Ν. Αττικής <sup>(12)</sup>	07.05.2019	452	Γραφεία	1.020	ISI HELLAS A.E.	100,0%	96	1.156	8,3%
<b>Υποσύνολο</b>			<b>16.310</b>		<b>16.851</b>			<b>1.805</b>	<b>32.583</b>	
<b>Σύνολο</b>			<b>186.029</b>		<b>129.253</b>		<b>94,2%</b>	<b>11.835</b>	<b>200.706</b>	

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

\*\* Το Ετησιοποιημένο μίσθωμα υπολογίζεται ως το μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο που ίσχυε κατά την 31.12.2019 πολλαπλασιασμένο επί 12.

\*\*\* Η Ετησιοποιημένη απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος του ετησιοποιημένου μισθώματος προς την αξία αποτίμησης της 31.12.2019.

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή και επεξεργασία στοιχείων από την κατάσταση επενδύσεων της 31.12.2019. Για την κατάσταση επενδύσεων έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Ως αξία κτήσης αναφέρεται το αντίτιμο που καταβάλλεται στον πωλητή για τη μεταβίβαση του ακινήτου πλέον συμβολαιογραφικών εξόδων, τελών μεταγραφής/καταχώρισης σε αρμόδια υποθηκοφυλακεία/κτηματολογικά γραφεία και τυχόν κόστους πολεοδομικής τακτοποίησης, προσθηκών ή βελτιώσεων.

(2) Κατάσταση επενδύσεων της 31.12.2019, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Οι αναγραφόμενες επιφάνειες αφορούν τις επιφάνειες οι οποίες είναι δηλωμένες στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Ε9) της Εταιρείας.

(3) Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(4) Το 50% του εν λόγω ακινήτου ανήκει εξ' αδιαίρετου στην Εταιρεία, το κτίριο δε έχει συνολικό εμβαδόν 18.405,86 τ.μ.

(5) Ημερομηνία υπογραφής της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης της εταιρείας REMBO, ιδιοκτήτριας του εν λόγω ακινήτου.

(6) Το 80% του εν λόγω ακινήτου ανήκει εξ' αδιαίρετου στην Εταιρεία, το κτίριο δε έχει συνολικό εμβαδόν 4.736,78 τ.μ.

(7) Στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου περιλαμβάνονται επιπλέον κοινόχρηστοι χώροι επιφάνειας 157,58 τ.μ.

(8) Ακίνητο το οποίο κατά την 31.12.2019 κατεχόταν μέσω της ιδιοκτησίας των μετοχών της εταιρείας «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

(9) Ακίνητο το οποίο κατά την 31.12.2019 κατεχόταν μέσω της ιδιοκτησίας των μετοχών της εταιρείας «ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

(10) Ακίνητο το οποίο κατά την 31.12.2019 κατεχόταν μέσω της ιδιοκτησίας των μετοχών της εταιρείας «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

(11) Στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου περιλαμβάνονται κοινόχρηστοι χώροι επιφάνειας 907,62 τ.μ.

(12) Ακίνητο το οποίο κατά την 31.12.2019 κατεχόταν μέσω της ιδιοκτησίας των μετοχών της εταιρείας «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων, κατά την 31.12.2019, ήταν εκμισθωμένο με ποσοστό πληρότητας 94,2% ως προς τη συνολική μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια.

Η αρχική διάρκεια της πλειοψηφίας των μισθωτικών συμβάσεων κυμαίνεται από έξι (6) έως δώδεκα (12) έτη, με το δικαίωμα παράτασης να ασκείται είτε από τον μισθωτή είτε από τον εκμισθωτή ανάλογα με τους όρους της μισθωτικής σύμβασης. Οι μισθωτικές συμβάσεις προβλέπουν στην πλειοψηφία τους ετήσια αναπροσαρμογή του ετησιοποιημένου μισθώματος με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον 1% ή 2% κατά περίπτωση. Πολιτική της Εταιρείας και των θυγατρικών της είναι ο μισθωτής να επιβαρύνεται είτε με την καταβολή χαρτοσήμου (3,6%) είτε Φ.Π.Α. (24%), ανάλογα με τους όρους της σύμβασης που έχει καταρτιστεί με τον εκάστοτε μισθωτή.

Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2019 συνοψίζεται ανά κατηγορία ακινήτου ως εξής:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή 31.12.2019	%	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	%	Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων <sup>(3)</sup>	%
<b>Καταστήματα</b>	17	55.224	27,5%	25.055	19,4%	2.609	27,1%
<b>Γραφεία</b>	15	93.895	46,8%	49.454	38,3%	4.201	43,7%
<b>Μικτής Χρήσης<sup>(1)</sup></b>	11	40.590	20,2%	27.661	21,4%	2.187	22,7%
<b>Αποθήκες</b>	1	3.054	1,5%	5.702	4,4%	56	0,6%
<b>Λοιπά<sup>(2)</sup></b>	14	7.943	4,0%	21.381	16,5%	568	5,9%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>58</b>	<b>200.706</b>	<b>100,0%</b>	<b>129.253</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.620</b>	<b>100,0</b>

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

(1) Ως «Μικτής Χρήσης» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφειακούς χώρους.

(2) Ως «Λοιπά» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται στους τομείς «Πρατήρια Καυσίμων» και «Σταθμοί Αυτοκινήτων».

(3) Αφορούν στη χρήση 2019.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η συνολική μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια του χαρτοφυλακίου του Ομίλου με ημερομηνία 31.12.2019 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ*							
Περιοχή	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής Χρήσης <sup>(1)</sup>	Αποθήκες	Λοιπά <sup>(2)</sup>	Σύνολο	%
Αθήνα (Κέντρο)	931	15.864	0	0	0	<b>16.795</b>	13,0%
Αθήνα (Περιφέρεια)	9.686	33.590	21.671	5.702	17.194	<b>87.843</b>	68,0%
Θεσσαλονίκη	2.323	0	1.719	0	0	<b>4.042</b>	3,1%
Υπόλοιπη Ελλάδα	12.115	0	4.271	0	4.188	<b>20.573</b>	15,9%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>25.055</b>	<b>49.454</b>	<b>27.661</b>	<b>5.702</b>	<b>21.381</b>	<b>129.253</b>	<b>100,0%</b>

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

(1) Ως «Μικτής Χρήσης» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφειακούς χώρους.

(2) Ως «Λοιπά» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται στους τομείς «Πρατήρια Καυσίμων» και «Σταθμοί Αυτοκινήτων».

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Στον επόμενο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου του Ομίλου με ημερομηνία 31.12.2019 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΕΣ ΑΞΙΕΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (ποσά σε χιλ. €)*							
Περιοχή	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής Χρήσης <sup>(1)</sup>	Αποθήκες	Λοιπά <sup>(2)</sup>	Σύνολο	%
Αθήνα (Κέντρο)	13.725	41.937	0	0	0	55.662	27,7%
Αθήνα (Περιφέρεια)	19.994	51.958	27.962	3.054	3.592	106.560	53,1%
Θεσσαλονίκη	10.000	0	4.582	0	0	14.582	7,3%
Υπόλοιπη Ελλάδα	11.505	0	8.046	0	4.351	23.902	11,9%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>55.224</b>	<b>93.895</b>	<b>40.590</b>	<b>3.054</b>	<b>7.943</b>	<b>200.706</b>	<b>100,0%</b>

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

(1) Ως «Μικτής Χρήσης» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφειακούς χώρους.

(2) Ως «Λοιπά» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται στους τομείς «Πρατήρια Καυσίμων» και «Σταθμοί Αυτοκινήτων».

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται ανάλυση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ανά γεωγραφική περιοχή με ημερομηνία 31.12.2019:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων <sup>(1)</sup>	%
Αθήνα (Κέντρο)	7	16.795	100,0%	2.984	31,0%
Αθήνα (Περιφέρεια)	32	87.843	92,7%	4.263	44,3%
Θεσσαλονίκη	2	4.042	100,0%	745	7,7%
Υπόλοιπη Ελλάδα	17	20.573	94,3%	1.628	16,9%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>58</b>	<b>129.253</b>	<b>94,2%</b>	<b>9.620</b>	<b>100,0%</b>

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

(1) Αφορούν στη χρήση 2019.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3.3.4 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των 27 μεγαλύτερων σε όρους εκτιμηθείσας αξίας ακινήτων τα οποία, την 31.12.2019, αντιπροσώπευαν το 83,6% της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου. Επίσης, το μίσθωμα σε ετησιοποιημένη βάση όπως διαμορφώθηκε την 31.12.2019 των κατωτέρω περιγραφόμενων ακινήτων ανερχόταν σε € 9.576,3 χιλ., ήτοι 80,9% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου.

### I. Κτίριο Γραφείων επί της οδού Ιάσονος & Κ. Καρτάλη, Βόλος

Το ακίνητο αφορά σε πενταώροφο επαγγελματικό κτίριο «Α» με υπόγειο βοηθητικό χώρο και υπόγειες θέσεις στάθμευσης εντός συγκροτήματος δύο επαγγελματικών κτιρίων («Α» και «Β») με τρία κοινά υπόγεια, το οποίο έχει ανεγερθεί επί δύο όμορων οικοπέδων συνολικού εμβαδού 1.411,24 τ.μ. Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 2.341,81 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία, καταστήματα και χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στους ακόλουθους μισθωτές: Τράπεζα Πειραιώς, Brain Ανάπτυξη Ε.Π.Ε., Καραγιάννης Ιωάννης & ΣΙΑ Ο.Ε., Κιντσιδής Ιωάννης, Μαρκάς Ιωάννης, Real Foundation IKE και Wealth Financial Services δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης με έναρξη εντός των ετών 2017, 2018, 2019 και διάρκειας 3 ως 12 έτη, ενώ υπάρχουν και επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες κενές.

Έτος Κατασκευής	1993
Έτος Κτήσης	2000 και 2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 2.888,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	20.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.341,81 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	75% γραφεία 25% τραπεζικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	7
Ποσοστό Πληρότητας	82,2%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### II. Κτίριο Γραφείων επί της Λεωφόρου Συγγρού (αφ. 87), Αθήνα

Το ακίνητο αφορά σε επταώροφο κτίριο γραφείων με ισόγειο, πατάρι και πέντε υπόγεια που βρίσκεται επί οικοπέδου εμβαδού 2.781,30 τ.μ. Το κτίριο έχει συνολικό εμβαδόν 18.405,86 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία (μέρος πρώτου υπογείου, ισόγειο, ημιώροφος και όροφοι Α έως και Ζ) και βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Το 50% του εν λόγω ακινήτου ανήκει εξ' αδιαιρέτου στην Εταιρεία. Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2016 χωρίς δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης και ημερομηνία λήξης την 31.12.2021.

Έτος Κατασκευής	1985
Έτος Κτήσης	2005
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 16.166,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	07.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	18.405,86 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### III. Κτίριο Γραφείων επί των οδών Μητροπόλεως (αρ. 1) & Κατούνη (αρ. 12-14), Θεσσαλονίκη

Το ακίνητο αποτελείται από το κτίριο ΔΕ συγκροτήματος επαγγελματικών διατηρητέων κτιρίων το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου έκτασης 1.113,24 τ.μ. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου ΔΕ καταλαμβάνουν το υπόγειο, ισόγειο κατάστημα και τους ορόφους Α, Β, και Γ συνολικού εμβαδού 1.719,26 τ.μ. Οι χώροι ανωδομής χρησιμοποιούνται ως γραφεία, το ισόγειο ως τραπεζικό κατάστημα και κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος και οι υπόγειοι χώροι ως Η/Μ εγκαταστάσεις και χώροι αποθήκευσης. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Μίσθωση τμήματος του υπογείου και ισογείου χώρου του ακινήτου στην Café-Bistro Domenico IKE δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.04.2013 και λήξης την 31.03.2025.
- ii. Οι Α, Β, Γ όροφοι και τμήμα του υπογείου και ισογείου χώρου του ακινήτου είναι μισθωμένοι στην Τράπεζα Πειραιώς δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2016 και λήξης την 31.12.2021.

Έτος Κατασκευής	1995
Έτος Κτήσης	2000
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 4.582,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	10.12.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.719,26 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	90% γραφεία 10% καταστήματα
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### IV. Υπόγειος Σταθμός Αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο «Αίθριο» επί των οδών Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου στο Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά σε υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων (4 επιπέδων) και αποτελεί τμήμα του εμπορικού κέντρου με την επωνυμία «ΑΙΘΡΙΟ» το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 11.533,30 τ.μ. Το ακίνητο αποτελείται από ημιυπόγειο, Α' υπόγειο, Β' υπόγειο και Γ' υπόγειο, έχει συνολικό εμβαδόν 16.285,0 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως σταθμός αυτοκινήτων (548 θέσεις). Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Τμήμα του ημιυπογείου του ακινήτου επιφάνειας 1.822 τ.μ. είναι μισθωμένο στην εταιρεία METPO A.E.B.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2014 και λήξης την 31.12.2022.
- ii. Τμήμα των υπογείων Α' και Β' του ακινήτου επιφάνειας 9.642 τ.μ. είναι μισθωμένα στην εταιρεία διαχείρισης χώρων στάθμευσης CITYZEN A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 23.12.2011 και λήξης την 22.12.2023.



- iii. Το Γ' υπόγειο του ακινήτου επιφάνειας 4.821 τ.μ. είναι μισθωμένο στην εταιρεία διαχείρισης γυμναστηρίων HOLMES PLACE δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.11.2019 και λήξης την 31.10.2024.

Έτος Κατασκευής	1984
Έτος Κτήσης	2002
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.191 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	12.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	16.285,0 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% σταθμός αυτοκινήτων
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### V. Εμπορικό & Ψυχαγωγικό κέντρο Kosmopolis Center, Γ. Παπανδρέου & Εθν. Αντιστάσεως - Κομοτηνή

Το ακίνητο αφορά σε 57 οριζόντιες ιδιοκτησίες στο εμπορικό & ψυχαγωγικό κέντρο «Kosmopolis Center», το οποίο αποτελεί τμήμα του συγκροτήματος «Kosmopolis Park» και βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Γ. Παπανδρέου και Εθνικής Αντιστάσεως, στην Κομοτηνή. Το ακίνητο βρίσκεται εντός οικοπέδου έκτασης 24.131 τ.μ. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες αφορούν σε αίθουσες κινηματογράφων, χώρους ψυχαγωγίας, bowling, εμπορικά καταστήματα και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 11.414,79 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται σε διάφορους μισθωτές για εμπορική χρήση με διάρκεια έως 20 έτη κατά περίπτωση.

Έτος Κατασκευής	2002-2005
Έτος Κτήσης	2005-2006
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 10.024,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	12.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.414,79 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	15% κινηματογράφοι 85% καταστήματα
Αριθμός Μισθωτών	11
Ποσοστό Πληρότητας	98,4%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### VI. Κτίριο Γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας (αρ. 168), Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο με τρία υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, Α, Β, Γ και Δ ορόφους συνολικού εμβαδού 5.529,19 τ.μ. που βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 1.344,32 τ.μ. Οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία Queensway S.A. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 18.12.2015 και λήξης την 17.12.2027.

Έτος Κατασκευής	2000
Έτος Κτήσης	2012
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 5.626,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	25.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.529,19 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

## VII. Επαγγελματικό κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας (αρ. 269) και Μητροπολίτου Ιακώβου, Κηφισιά Αττικής

Το ακίνητο αφορά σε αυτοτελές τριώροφο επαγγελματικό κτίριο μικτής χρήσης με δύο υπόγεια συνολικού εμβαδού 1.343,88 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 684,24 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Τμήμα του ισογείου και υπογείου είναι μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.08.2007 και λήξης την 31.07.2019, η οποία έχει καταστεί αορίστου χρόνου.
- ii. Τμήμα του ισογείου και υπογείου είναι μισθωμένο στην εταιρεία Φίλιππος Μανισκυ & ΣΙΑ Ε.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.03.2018 και λήξης την 28.02.2021.
- iii. Ο Α' όροφος του ακινήτου είναι μισθωμένος στην εταιρεία Κέντρο Τεχνών Πλάκα Α.Ε.Ε.Ε.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.06.2017 και λήξης την 31.05.2024.
- iv. Ο Β' όροφος του ακινήτου είναι μισθωμένος στην εταιρεία ΝΝ Ελληνική Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία Ζωής δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 15.05.2015 και λήξης την 30.04.2021.

Έτος Κατασκευής	1990
Έτος Κτήσης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.095,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.343,88 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	55% κατάστημα / 45% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	4
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

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

Το ακίνητο αφορά σε γραφεία 2<sup>ου</sup>, 3<sup>ου</sup>, 4<sup>ου</sup> και 5<sup>ου</sup> ορόφου σε πολυώροφο διατηρητέο κτίριο στην πλατεία Συντάγματος, το οποίο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο εμβαδού 424,13 τ.μ. Οι τρέχουσες μισθώσεις έχουν ως ακολούθως:

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

Έτος Κατασκευής	1917
Έτος Κτήσης	2017-2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 5.402,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	12.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.331,60 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

*Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.*

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

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

Έτος Κατασκευής	1998
Έτος Κτήσης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 10.000,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	10.12.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.322,74 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% κατάσταση
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### Χ. Κτίριο καταστημάτων επί της Λεωφόρου Αλίμου (αρ. 36-38-40) & Ιονίου, Άλιμος Αττικής

Το ακίνητο αφορά σε διώροφο επαγγελματικό κτίριο με δύο υπόγεια που έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 3.919,73 τ.μ. Το κτίριο έχει συνολικό εμβαδόν 7.353,33 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως καταστήματα και βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- iv. Στην εταιρεία ΔΙΑΦΑΝΟ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 02.05.2012 και λήξης την 01.05.2024.
- v. Στην εταιρεία JHT HELLAS Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 04.01.2017 και λήξης την 30.01.2020. Σημειώνεται ότι, ήδη έχει καταρτισθεί νέο συμφωνητικό μίσθωσης με την εταιρεία ΠΡΕΝΑΤΑΛ Α.Ε.Β.Ε., η οποία λήγει την 31.01.2029.

Έτος Κατασκευής	2008
Έτος Κτήσης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 5.470,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	06.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	7.353,33 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% καταστήματα
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### ΧΙ. Κτίριο γραφείων επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου (αρ. 49), Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά τριώροφο κτίριο γραφείων με ισόγειο, δώμα και τέσσερα υπόγεια (γνωστό ως «Cronos Business Centre») που βρίσκεται επί οικοπέδου εμβαδού 4.007,36 τ.μ. Το 80% του εν λόγω ακινήτου ανήκει εξ' αδιαίρετου στην Εταιρεία, το κτίριο δε έχει συνολικό εμβαδόν 4.736,78 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Γραφεία επιφάνειας 404,38 τ.μ. και 8 θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία Deca Investment Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.08.2018 και λήξης την 31.07.2024.

- ii. Γραφεία επιφάνειας 2.896,68 τ.μ., 60 θέσεις στάθμευσης και αποθήκη υπογείου είναι μισθωμένα στην εταιρεία Procter & Gamble Hellas δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.05.2012 και λήξης την 30.04.2024.
- iii. Γραφεία επιφάνειας 581,32 τ.μ., 10 θέσεις στάθμευσης και αποθήκη υπογείου είναι μισθωμένα στην εταιρεία Regency Entertainment A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 15.12.2009 και λήξης την 14.12.2021.

Έτος Κατασκευής	2001, 2011
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 8.279,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	12.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.736,78 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100%
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

## XII. Κατάστημα επί της οδού Ερμού (αρ. 16 & 18), Αθήνα

Το ακίνητο αφορά σε ισόγειο κατάστημα με πατάρι συνολικού εμβαδού 109,62 τ.μ. Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία Yama Hellas A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 20.09.2018 και λήξης την 19.09.2027.

Έτος Κατασκευής	1964, 1970
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.442,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	109,62 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

## XIII. Επαγγελματικό κτίριο επί της Λεωφόρου Μεσογείων (αρ. 515), Αγία Παρασκευή Αττικής

Το ακίνητο αφορά σε αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο μικτής χρήσης με δύο υπόγεια, ισόγειο και 4 υπέρ του ισογείου ορόφους συνολικού εμβαδού 4.692,36 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 2.102,62 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Κατάστημα ισογείου με αποκλειστική χρήση πρασιάς είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΑΦΟΙ ΠΑΤΣΗ Α.Β.Ε.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2018 και λήξης την 31.12.2021.
- ii. Οι όροφοι Α'-Γ' και τμήμα του ισογείου μαζί με θέσεις στάθμευσης και αποθήκες είναι μισθωμένα στην εταιρεία ARCHIRODON N.V. δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης με ημερομηνίες λήξης εντός του 2020, ενώ κάποιες έχουν καταστεί αορίστου χρόνου.

- iii. Ο Δ' όροφος και τμήμα του ισογείου μαζί με θέσεις στάθμευσης και αποθήκες είναι μισθωμένα στην εταιρεία ALSTOM TRANSPORT A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.06.2017 και λήξης την 31.05.2022.

Έτος Κατασκευής	2002
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 4.572,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	18.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.692,36 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	20% κατάσταση / 80% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### XIV. Κατάστημα επί των οδών Βουκουρεστίου (αρ. 24) και Βαλαωρίτου (αρ. 4), Αθήνα

Το ακίνητο αφορά σε ισόγειο κατάστημα με υπόγειο συνολικού εμβαδού 138,0 τ.μ. και αποτελεί τμήμα επαγγελματικού κτιρίου το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 487,77 τ.μ. Το ακίνητο στο σύνολό του είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΙΜΑΜΟΓΛΟΥ Ο.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.04.2016 και λήξης την 31.03.2022.

Έτος Κατασκευής	1940
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.189,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	138,0 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% κατάσταση
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### XV. Επαγγελματικό κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας (αρ. 278), Χαλάνδρι Αττικής

Το ακίνητο αφορά σε τριώροφο αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο με δύο υπόγεια, ισόγειο, πατάρι και 3 υπέρ του ισογείου ορόφους συνολικού εμβαδού 4.003,58 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 1.117,0 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

Οι γραφειακοί χώροι που βρίσκονται στους τρεις ορόφους είναι κενοί ενώ το υπόλοιπο κτίριο είναι ενοικιασμένο στην εταιρεία AUTOMOTIVO A.E.B.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.04.2019 και λήξης την 31.03.2025.

Έτος Κατασκευής	1991
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 4.834,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	13.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.003,58 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	50% κατάστημα / 50% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	78,2%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### XVI. Κατάστημα επί της οδού Βουκουρεστίου (αρ. 24), Αθήνα

Το ακίνητο αφορά σε ισόγειο κατάστημα με υπόγειο συνολικού εμβαδού 227,15 τ.μ. και αποτελεί τμήμα επαγγελματικού κτιρίου το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 487,77 τ.μ. Το ακίνητο στο σύνολο του είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΖΕΓΝΑ ΑΤΤΙΚΑ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.05.2019 και λήξης την 30.04.2021.

Έτος Κατασκευής	1940
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 6.117,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	29.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	227,15 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### XVII. Κτίριο γραφείων επί της οδού Γραβιάς (αρ. 4), Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά σε εξώροφο κτίριο γραφείων με υπόγειο και δώμα, ενώ στον ακάλυπτο χώρο βρίσκονται υπαίθριες θέσεις πάρκινγκ. Έχει συνολικό εμβαδό 2.878,12 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 3.706,12 τ.μ. Οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και βοηθητικοί χώροι και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην εταιρεία Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2010 και λήξης την 30.06.2022.

Έτος Κατασκευής	2000
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 5.717,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	12.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.878,12 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

**XVIII. Κτίριο γραφείων επί της οδού Γραβιάς (αρ. 4) και Γρανικού, Μαρούσι Αττικής**

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

- i. Το ισόγειο και ο α΄ όροφος μαζί με θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία Αγροτική Τράπεζα Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 20.02.2019 και λήξης την 19.02.2021.
- ii. Οι όροφοι Β΄-Δ΄ μαζί με θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένοι στην εταιρεία ΕΝΕΛ ΓΚΡΙΝ ΠΑΟΥΡΕ ΕΛΛΑΣ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.02.2013 και λήξης την 30.11.2021.

Έτος Κατασκευής	1972
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 6.495,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	12.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.228,99 τ.μ. *
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	81,0%

\* Στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου περιλαμβάνονται επιπλέον κοινόχρηστοι χώροι επιφάνειας 157,58 τ.μ.

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

**XIX. Κτίριο γραφείων επί της οδού Γραβιάς (αρ. 3) και Γρανικού, Μαρούσι Αττικής**

Το ακίνητο αφορά σε πεντάωρο αυτοτελές κτίριο γραφείων με δύο υπόγεια. Έχει συνολικό εμβαδό 3.274,80 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 1.632,46 τ.μ. Οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και βοηθητικοί χώροι και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην εταιρεία Αγροτική Τράπεζα Α.Ε. υπό ειδική εκκαθάριση δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 07.10.2016 και λήξης την 31.12.2020.

Έτος Κατασκευής	1989
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 5.474,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	05.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.274,80 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

**XX. Κτίριο γραφείων επί της οδού Πατρόκλου (αρ. 6), Μαρούσι Αττικής**

Το ακίνητο αφορά σε τετραώροφο αυτοτελές κτίριο γραφείων με τρία υπόγεια. Έχει συνολικό εμβαδό 2.467,38 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 980,58 τ.μ. Το ακίνητο δεν είναι μισθωμένο.



Έτος Κατασκευής	1994
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 4.649,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	12.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.467,38 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	-

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### XXI. Κτίριο γραφείων επί της οδού Προποντίδος (αρ. 2) και Αττικής, Βριλήσσια Αττικής

Το ακίνητο αφορά σε διώροφο κτίριο γραφείων με δύο υπόγεια και δώμα. Έχει συνολικό εμβαδό 4.003,22 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 1.787,20 τ.μ. Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΜΠΡΙΣΤΟΛ-ΜΑΓΙΕΡΣ ΣΚΟΥΙΜΠ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2020 και λήξης την 31.12.2025.

Έτος Κατασκευής	2007
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 5.838,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	02.07.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.003,22 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### XXII. Κτίριο αποθήκης στη θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος Αττικής

Το ακίνητο αφορά σε αποθήκη συνολικού εμβαδού 5.702,38 τ.μ. η οποία έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 13.758,57 τ.μ. Το σύνολο του ακινήτου ήδη είναι μισθωμένο στην εταιρεία SYNERGY Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2020 και λήξης την 31.12.2025, κατόπιν λήξεως της σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ Α.Ε.

Έτος Κατασκευής	2008
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.054,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	02.07.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.702,38 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% αποθήκη
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### XXIII. Κατάστημα επί της οδού Γρ. Λαμπράκη (αρ. 19), Γλυφάδα

Το ακίνητο αφορά σε ισόγειο κατάστημα με υπόγειο συνολικού εμβαδού 550,30 τ.μ. και αποτελεί τμήμα επαγγελματικού κτιρίου το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας

1.004,0 τ.μ. Το ακίνητο στο σύνολο του είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 20.09.2017 και λήξης την 19.09.2023.

Έτος Κατασκευής	1982
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 5.644,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	07.01.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	550,30 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% κατάσταση
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### XXIV. Γραφείο ορόφου γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας (αρ. 49), Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά σε γραφείο 2ου ορόφου με 10 υπόγειες θέσεις στάθμευσης σε τριώροφο κτίριο μικτής χρήσης συνολικού εμβαδού 1.244,00 τ.μ. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία Huawei Τεχνολογίες Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.12.2012 και λήξης την 30.11.2024.

Έτος Κατασκευής	2005
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.087,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	08.03.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.244,00 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### XXV. Κτίριο γραφείων επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας (αρ. 94), Αθήνα Αττικής

Το ακίνητο, το οποίο ανήκει στη Συγχωνευθείσα Θυγατρική VS94 Α.Ε., αφορά εννιάωροφο κτίριο γραφείων με δύο υπόγεια, εμβαδού 5.275,15 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 1.111,90 τ.μ. Οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και βοηθητικοί χώροι και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.11.2013 και λήξης την 31.10.2025.

Έτος Κατασκευής	1979
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 20.369,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	19.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.329,58* τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

\* Στη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια περιλαμβάνονται και κοινόχρηστοι χώροι.

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

**XXVI. Επαγγελματικό κτίριο επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου (αρ. 47), Μαρούσι Αττικής**

Το ακίνητο, το οποίο ανήκει στη Συγχωνευθείσα Θυγατρική ΑΓΚ47 Α.Ε., αφορά σε αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο μικτής χρήσης το οποίο αναπτύσσεται σε 7 επίπεδα, ήτοι ισόγειο, ημιώροφο, 3 υπέρ του ισογείου ορόφους, δύο υπόγεια και δώμα. Έχει συνολικό εμβαδό 3.265,08 τ.μ. και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 960,84 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται σε διάφορους μισθωτές δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης, κάποιες εκ των οποίων λήγουν εντός του 2020.

Έτος Κατασκευής	1989
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 6.274,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	12.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.265,08 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	35% κατάστημα / 65% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	6
Ποσοστό Πληρότητας	82,1%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

**XXVII. Κτίριο γραφείων επί της οδού Τάκη Καβαλιεράτου (αρ. 7), Κηφισιά Αττικής**

Το ακίνητο, το οποίο ανήκει στη Συγχωνευθείσα Θυγατρική ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., αφορά σε τριώροφο αυτοτελές κτίριο γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικού εμβαδού 8.143,61 το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 4.880,70 τ.μ. Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε 10 μισθωτές, οι μισθώσεις των οποίων λήγουν σταδιακά ως και το 2025.

Έτος Κατασκευής	2004
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 4.784,0 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	12.11.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	7.235,99 τ.μ. *
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	10
Ποσοστό Πληρότητας	85,1%

\* Στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου περιλαμβάνονται κοινόχρηστοι χώροι επιφάνειας 907,62 τ.μ.

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 13.01.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

**3.3.5 Εκτίμηση Αξίας του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2019**

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη, σύμφωνα με το Ν.2778/1999, ως ισχύει, να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων βασίζονται σε αποτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών. Επί των Καταστάσεων Επενδύσεων του Ομίλου έχουν εκδοθεί εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, με βάση μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους

επαγγελματίες εκτιμητές, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από το Βρετανικό Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) και συγκεκριμένα το εγχειρίδιο «RICS Valuation - Professional Standards», το οποίο συμβαδίζει με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Επίσης, λαμβάνονται υπόψη τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ειδικότερα το Δ.Π.Χ.Α. 13.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 και του Ομίλου κατά την 31.12.2019, προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που συντάχθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2018 και 31.12.2019 αντίστοιχα και αφορούν στο σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών θυγατρικών της, αντίστοιχα.

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

Στις εκθέσεις εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από την «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2018 και την 31.12.2019, η μελέτη εκτίμησης της αξίας των ακινήτων έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

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

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

#### **Μέθοδοι Αποτίμησης Χαρτοφυλακίου**

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

- Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
- Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
- Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών - (DCF)
- Μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική μέθοδος

- Μέθοδος των κερδών
- Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)
- Μέθοδος της αντιπαροχής

Στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018 των ανεξάρτητων εκτιμητών εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση οι ακόλουθες μέθοδοι:

- Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF)
- Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
- Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)

Στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2019 των ανεξάρτητων εκτιμητών έχουν χρησιμοποιηθεί, κατά περίπτωση, οι παρακάτω μέθοδοι:

- Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF)
- Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
- Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

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

#### Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF)

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

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

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

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

#### Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Σύμφωνα με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

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

### Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Εφαρμόζεται κυρίως για την εκτίμηση ακινήτων τα οποία παράγουν εισόδημα και τα οποία παρουσιάζουν επενδυτικό ενδιαφέρον για έναν δυνητικό αγοραστή. Οι βασικοί παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη κατά την εφαρμογή της μεθόδου είναι η χρήση του ακινήτου, η θέση του και η ρευστότητα της αγοράς. Η μέθοδος στοχεύει στην ορθή αποτύπωση του «δίκαιου» ετήσιου μισθώματος που θα αξίωνε το ακίνητο στην ελεύθερη αγορά το οποίο στη συνέχεια διαιρείται με το συντελεστή ετήσιας μισθωτικής απόδοσης ο οποίος ενσωματώνει όλους τους κινδύνους της επένδυσης (all risks yield).

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

Η εκπόνηση των εκθέσεων εκτίμησης για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών θυγατρικών της πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. Ο κρίσιμος χρόνος των εκτιμήσεων, ήτοι η ημερομηνία εκτίμησης είναι η 31.12.2019, ενώ οι εκθέσεις εκτίμησης συντάχθηκαν την 13.01.2020.

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

Οι δύο μέθοδοι σταθμίζονται προκειμένου να απορροφηθούν οι οποιεσδήποτε αποκλίσεις που παρουσιάζει η αγορά μεταξύ τιμών πώλησης, τιμών μίσθωσης και τεκμαιρόμενων αποδόσεων. Μόνο όταν δεν μπορούν να συγκεντρωθούν πληροφορίες για την πραγματοποίηση μιας εκ των δύο προαναφερθεισών μεθόδων, τότε αναγκαστικά η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιείται.

Στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση της αξίας του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 και των ακινήτων της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών θυγατρικών της την 31.12.2019, εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι, ανά κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων για τις παρουσιαζόμενες στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιόδους:

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2019	
Χρήση	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Γραφεία	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Μικτής Χρήσης	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Αποθήκες	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Λοιπά (α)*	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Λοιπά (β)*	20% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Λοιπά (γ)*	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019.

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

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2018	
Χρήση	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Γραφεία	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Μικτής Χρήσης	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)
Σταθμοί Αυτοκινήτων	20% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Οικόπεδα	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2018.

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

Βάσει των εκθέσεων εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, των Ετήσιων Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των εκθέσεων εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών Θυγατρικών της, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της κατά την 31.12. των χρήσεων 2018 και 2019 και της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών Θυγατρικών της διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

<b>Συνολική Αξία Επενδύσεων</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα	€ 113.251,0	€ 200.706,0
%Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού	96,4%	91,5%
Σύνολο Διαθεσίμων	€ 3.586,5	€ 13.441,4
%Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	3,1%	6,1%
<b>Σύνολο Επενδύσεων</b>	<b>€ 116.837,5</b>	<b>€ 214.147,4</b>

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2018 και 2019.

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών θυγατρικών της που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχει εκπονήσει η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και στις αξίες των ακινήτων που παρατίθενται στις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2018 και 2019.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι από την ημερομηνία των εκθέσεων εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων που παρατίθενται στο Ενημερωτικό Δελτίο, ήτοι 31.12.2019, δεν έχουν επέλθει σημαντικές αλλαγές στην εκτιμηθείσα αξία αυτών μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου (βλέπε και ενότητα 3.7.4 «Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων»).

Αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανά κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων κατά την 31.12.2019 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:



	Εύλογη αξία (ποσά σε € χιλ.)	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο μίσθωμα (ποσά σε € χιλ.)	Αναπροσαρμογή εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος	Προεξοφλητικό επιτόκιο <sup>(1)</sup>	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη <sup>(2)</sup>	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης <sup>(3)</sup>
Καταστήματα	55.224,0	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	335,8	3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00% έως 1,50%	7,75% - 10,75%	6,0% - 8,75%	-
Γραφεία	93.895,0	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	648,5	3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,50% έως 2,00%	8,0% - 10,0%	6,0% - 8,75%	-
Μικτής Χρήσης	40.590,0	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	259,1	3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00% έως 1,50%	9,0% - 9,75%	7,25% - 8,25%	-
Αποθήκες	3.054,0	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	22,7	ΔTK+1,00%	10,75% - 10,75%	9,0% - 9,0%	-
Λοιπά (α)*	4.704,0	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	27,7	3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00% έως 1,50%	8,5%-12,0%	7,0% - 10,5%	7,0% - 10,5%
Λοιπά (β)*	3.191,0	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	21,3	ΔTK+1,00%	11,0% - 11,0%	9,0% - 9,0%	-
Λοιπά (γ)*	48,0	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>200.706,0</b>						

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019.

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

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

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

(3) Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης είναι το ποσοστό με το οποίο κεφαλαιοποιείται το εισόδημα ενός ακινήτου για να προσδιορισθεί η κεφαλαιακή του αξία και το οποίο ενσωματώνει όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με το ακίνητο και την είσπραξη του μισθώματος. Εκφράζει δηλαδή τα τρέχοντα ή δυνητικά ετήσια έσοδα ενός ακινήτου ως ποσοστό της αξίας του. Χρησιμοποιείται τόσο για τον προσδιορισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου, όσο και της απόδοσης στη λήξη της περιόδου. Προκύπτει από ανάλυση συγκριτικών στοιχείων επενδυτικών ακινήτων.

Αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανά κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων κατά την 31.12.2018 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Εύλογη αξία (ποσά σε € χιλ.)	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα (ποσά σε € χιλ.)	Αναπροσαρμογή εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος <sup>(1)</sup>	Προεξοφλητικό επιτόκιο <sup>(2)</sup>	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη <sup>(1), (3)</sup>	Συντελεστής Κεφαλοποίησης <sup>(1), (4)</sup>
Καταστήματα	38.910,0	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	244,0	3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,50% έως 2,00%	8,25% - 10,75%	6,5% - 8,5%	-
Γραφεία	34.723,0	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	302,1	3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,50% έως 2,00%	8,5% - 10,5%	7,0% - 8,75%	-
Μικτής Χρήσης	31.332,0	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	203,3	3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,50% έως 2,00%	9,25% - 10,5%	7,25% - 8,5%	-
Πρατήρια καυσίμων	5.110,0	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)	31,4	ΔTK - ΔTK+1,00%	8,75% - 12%	6,75% - 8,25%	6,5% - 9,5%
Πρατήρια καυσίμων - Οικόπεδα	57,0	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-			-	-
Σταθμοί Αυτοκινήτων	3.119,0	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	21,3	3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,50%	11,0%	9,0%	-
<b>Σύνολο</b>	<b>113.251,0</b>						

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2018.

(1) Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

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

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

(4) Ο συντελεστής κεφαλοποίησης είναι το ποσοστό με το οποίο κεφαλοποιείται το εισόδημα ενός ακινήτου για να προσδιοριστεί η κεφαλαιακή του αξία και το οποίο ενσωματώνει όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με το ακίνητο και την είσπραξη του μισθώματος. Εκφράζει δηλαδή τα τρέχοντα ή δυνητικά ετήσια έσοδα ενός ακινήτου ως ποσοστό της αξίας του. Χρησιμοποιείται τόσο για τον προσδιορισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου, όσο και της απόδοσης στη λήξη της περιόδου. Προκύπτει από ανάλυση συγκριτικών στοιχείων επενδυτικών ακινήτων.

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

Εάν κατά την 31.12.2019, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 5.295 χιλ. χαμηλότερη ή € 5.544 χιλ. υψηλότερη αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31.12.2019, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 5.528 χιλ. χαμηλότερη ή € 6.374 χιλ. υψηλότερη αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31.12.2019, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 57 χιλ. χαμηλότερη ή € 62 χιλ. υψηλότερη αντίστοιχα.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητοι ελεγκτές, στα πλαίσια της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία περιοδικής αποτίμησης της αξίας των ακινήτων, πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 - 130 του κειμένου της ESMA/2013/319 της ESMA (European Securities and Markets Authority).

Σημειώνεται ότι τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για το 2018 ανήλθαν σε € 3.255,3 χιλ. και για το 2019 σε € 13.839,7 χιλ. Αναλυτικότερα, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για κάθε ακίνητο της Εταιρείας και Συγχωνευθεισών θυγατρικών:

<b>Τοποθεσία &amp; Διεύθυνση</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b> (ποσά σε € χιλ.)	<b>01.01.-31.12.2019</b> (ποσά σε € χιλ.)
Ιάσωνος & Κ. Καρτάλη, Βόλος, Ν. Μαγνησίας	-335,4	23,0
Συγγρού 87, Αθήνα, Ν. Αττικής	14,0	512,0
Κολοκοτρώνη 13 & Ρ.Φεραίου, Πάτρα, Ν. Αχαΐας	9,7	21,0
25ης Αυγούστου 62 & Κορωναίου, Ηράκλειο Κρήτης, Ν. Ηρακλείου	104,0	53,0
Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	-356,0	-152,0
Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας	-81,0	-509,0
Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, Θέση Αμμούδας, Δήμος Ζίτσας, Ν. Ιωαννίνων	73,0	27,0
Αθηνών 11 & Χέυδεν, Θέση Αλυκή, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας	-211,0	14,0
Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, Θέση Γλάρου του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμος Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων	32,0	20,0
Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, Θέση Τζάβρος, Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα, Ν. Κέρκυρας	123,0	194,0
Ελ. Βενιζέλου 40, Θέση Νέο Λιμάνι, Κορακοφωλιά Κέρκυρας, Ν. Κέρκυρας	64,0	30,0
Ποσειδώνος & Πανώπης, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	-98,0	-171,0
Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμος Βέροιας, Ν. Ημαθίας	-89,0	19,0

Τοποθεσία & Διεύθυνση	01.01.-31.12.2018 (ποσά σε € χιλ.)	01.01.-31.12.2019 (ποσά σε € χιλ.)
Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση Τζίνη, Δήμος Πατρέων, Ν. Αχαΐας	-57,4	-26,0
Ε.Ο. Αργινίου - Άρτας στη θέση Τσίτα ή Φουσκάρι, Δήμος Αργινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας	-27,0	-4,0
Πέτρου Ράλλη 457, Νίκαια, Ν. Αττικής	-30,0	-4,0
Άγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου, Μαρούσι, Ν. Αττικής	-621,0	72,0
Γ. Παπανδρέου & Εθν. Αντιστάσεως, Κομοτηνή, Ν. Ροδόπης	-493,7	-543,0
Κηφισίας 168, Μαρούσι, Ν. Αττικής	356,0	510,0
Φαλάνθου 1-3 & Σολωμού 34-36, Περιστερί, Ν. Αττικής	-29,0	2,0
Κηφισίας 269, Κηφισιά, Ν. Αττικής	317,0	58,0
Πατησίων 207 & Σκαλιστήρη, Αθήνα, Ν. Αττικής	-183,1	-30,0
Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, Αθήνα, Ν. Αττικής <sup>(1)</sup>	543,1	1.059,2
Κασσαβέτη 9, Κηφισιά, Ν. Αττικής	150,0	115,0
Κολοκοτρώνη 1, Κηφισιά, Ν. Αττικής	-12,0	59,0
Ανδρέα Παπανδρέου 28, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	6,0	5,9
Τσιμισκή 64, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	815,0	613,1
Αγίου Ανδρέα 3, Αγ. Παρασκευή, Ν. Αττικής	-151,3	77,5
Αλίμου 36-38-40, Άλιμος, Ν. Αττικής	36,0	464,0
Αγίου Κωνσταντίνου 49, Μαρούσι, Ν. Αττικής	693,2	1.022,0
Σκαλίδη 53 & Μανουσογιαννάκηδων, Χανιά Κρήτης, Ν. Χανίων	108,5	62,0
Ερμού 16 και 18, Αθήνα, Ν. Αττικής	590,1	267,0
Μεσογείων 515, Αθήνα, Ν. Αττικής	120,8	162,0
Θεοφάνους 4, Αθήνα, Ν. Αττικής	315,9	51,7
Μεσογείων 109-111, Αθήνα, Ν. Αττικής	328,5	89,0
Κηφισίας 270, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	247,3	393,3
Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής	526,3	141,0
Κηφισίας 278, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	43,6	230,8
Κηφισίας 194, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	381,7	85,4
Παναγίτσας 6, Κηφισιά, Ν. Αττικής	31,4	3,0
Βαλαωρίτου 4 & Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	7,0
Γραβιάς 4, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	-11,1
Γραβιάς 4 & Γρανικού, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	127,4
Γραβιάς 3 & Γρανικού, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	949,4
Πατρόκλου 6, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	1.664,3
Προποντίδος 2 & Αττικής, Βρυλήσια, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	-43,5
Λ.Βουλιαγμένης 23, Γλυφάδα, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	136,9
Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	-48,4
Γρ. Λαμπράκη 19, Γλυφάδα, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	-36,6
Γρ. Λαμπράκη 16, Γλυφάδα, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	266,0
Κηφισίας 49, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	794,3

Τοποθεσία & Διεύθυνση	01.01.-31.12.2018 (ποσά σε € χιλ.)	01.01.-31.12.2019 (ποσά σε € χιλ.)
Παναγίτσας 6, Κηφισιά, Ν. Αττικής <sup>(2)</sup>	-	147,3
Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγκιάλου, Ν. Μαγνησίας	-9,0	-4,0
Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση Ράμνα, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας	4,0	-4,0
Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης, 275ο χλμ., Θέση Κονταρόλακας, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας	5,0	-1,0
<u>Ακίνητα τα οποία κατά την 31.12.2019 κατέχονταν μέσω των Συγχωνευθεισών Θυγατρικών:</u>		
Βασιλίσσης Σοφίας 94, Αθήνα, Ν. Αττικής <sup>(3)</sup>	-	3.150,3
Αγίου Κωνσταντίνου 47, Μαρούσι, Ν. Αττικής <sup>(3)</sup>	-	1.089,2
Τάκη Καβαλιεράτου 7, Κηφισιά, Ν. Αττικής <sup>(3)</sup>	-	443,4
Κρήτης 2 & Γραβιάς 12, Ελληνικό, Ν. Αττικής <sup>(3)</sup>	-	195,9
<b>Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες</b>	<b>3.255,3</b>	<b>13.839,7</b>

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

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Η Εταιρεία απέκτησε άλλον ένα όροφο στο συγκεκριμένο ακίνητο εντός του α' εξαμήνου 2019

(2) Το ακίνητο αποκτήθηκε εντός του 2019

(3) Ακίνητο το οποίο κατά την 31.12.2019 κατεχόταν μέσω της ιδιοκτησίας των μετοχών εταιρείας οι οποίες αποκτήθηκαν εντός του 2019.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 3.255,3 χιλ. για τη χρήση 2018 οφείλονται κυρίως α) στην απόκτηση ακινήτων μέσω πλειστηριασμών σε τιμή χαμηλότερη από την εύλογη αξία τους και β) στην αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 13.839,7 χιλ. για τη χρήση 2019 οφείλονται κυρίως α) στα κέρδη που προέκυψαν από τα ακίνητα των τεσσάρων Συγχωνευθεισών Θυγατρικών που αποκτήθηκαν την 07.05.2019, β) τη σύναψη μισθώσεων με ευνοϊκούς όρους και γ) την περαιτέρω μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου και του συντελεστή απόδοσης στη λήξη για την υπό εξέταση περίοδο.

Μη λαμβανομένων υπόψη των κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, τα αποτελέσματα προ φόρων της Εταιρείας θα ανέρχονταν σε κέρδη ύψους € 234,8 χιλ. για τη χρήση 2018 και κέρδη ύψους € 541,1 χιλ. για τη χρήση 2019.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- i) Οι εκθέσεις αποτίμησης με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2018 και 31.12.2019 έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές.
- ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών.
- iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:
  - α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στις καταστάσεις Επενδύσεων της 31.12.2018 και 31.12.2019, η οποία

βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.11 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

- β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας: στις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019, οι οποίες είναι έγγραφο μέσω παραπομπής (βλ. ενότητα 3.11.2 «Έγγραφα Μέσω Παραπομπής»).

### 3.3.6 Κατάσταση Επενδύσεων

Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε εξάμηνης περιόδου και στο τέλος κάθε χρήσης και η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο.

Η Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2019, καθώς και οι υπόλοιπες καταστάσεις επενδύσεων που έχει δημοσιεύσει η Εταιρεία σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, είναι αναρτημένες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://trastor.gr/investors/financial-information/>).

### 3.3.7 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρείας, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια.

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

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

Η Εταιρεία δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιαστική άποψη με τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια Αρχή, και δεν γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου της. Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει. Η Εταιρεία δεν έχει

καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

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

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

### **3.3.8 Ασφαλιστική Πολιτική**

Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων της Εταιρείας, η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.2778/1999, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε και ενότητα 3.10.3 «Λοιπές Συμβάσεις», υποενότητα 2. Ασφαλιστικές Συμβάσεις.

### **3.3.9 Εγγυήσεις και Εμπράγματα Βάρη**

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

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

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

Σύμφωνα με τα άρθρα 11 και 12 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο. Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, τα Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη είναι: το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η Επιτροπή Ελέγχου και ο Διευθύνων Σύμβουλος. Η επαγγελματική διεύθυνση των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας εμφανίζεται στον πίνακα της επόμενης ενότητας.

### **3.4.1 Διοικητικό Συμβούλιο**

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, με ημερομηνία 05.04.2019 για τετραετή θητεία, η οποία λήγει την 05.04.2023 (παρατεινόμενη αυτοδικαίως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 παρ. 1 εδ. γ' του Ν.4548/2018, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, περί

εκλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου), και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 05.04.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από οκτώ μέλη, εκ των οποίων ένα εκτελεστικό και επτά μη εκτελεστικά, στα οποία συμπεριλαμβάνονται δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, κατά την έννοια του άρθρου 4 του Ν.3016/2002.

Ειδικότερα το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Λάμπρος Παπαδόπουλος του Γεωργίου	Πρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μιχαήλ Κασιάλου 4, Γερμασόγεια, Λεμεσός 4044, Κύπρος
Τάσος Καζίνος του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Χειμάρρας 5 - Μαρούσι
Γεώργιος Τίγγης του Χρυσοστόμου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Χειμάρρας 5 - Μαρούσι
Anthony Clifford Iannazzo του Todd Anthony	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	2 St. James's Market, Λονδίνο SW1Y 4AH, Αγγλία
Γεώργιος Κορμάς του Ιωάννη	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Κοραή 5, 105 64 Αθήνα
Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira του Jose Fernando	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	2 St. James's Market, Λονδίνο SW1Y 4AH, Αγγλία
Jeremy Greenhalgh του John	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30 Tadema Road, Λονδίνο SW10 0PZ, Αγγλία
Howard Prince-Wright του Kenneth	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	1 Basil Mansions, Basil Street, Λονδίνο SW3 1AP, Αγγλία

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα ανεξάρτητα, μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τις προϋποθέσεις της ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του Ν.3016/2002, από την εκλογή τους και μέχρι σήμερα.

### 3.4.2 Επιτροπή Ελέγχου

Με την από 05.04.2019 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, εξελέγησαν τα παρακάτω πρόσωπα ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου και ορίστηκε ο Πρόεδρος αυτής, όπως παρατίθεται στον κατωτέρω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στην Εταιρεία
Howard Prince - Wright του Kenneth	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
Γεώργιος Τίγγης του Χρυσοστόμου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
Δημήτριος Γκούμας του Γεωργίου <sup>(1)</sup>	Μέλος	Τρίτο Πρόσωπο

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

(1) Η επαγγελματική διεύθυνση του κ. Δ.Γκούμα είναι η Χειμάρρας 5, Μαρούσι.



Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, ήτοι δύο μέλη της, ο Πρόεδρος της επιτροπής κ. Howard Prince - Wright, και ο κ. Γκούμας Δημήτριος πληρούν τα κριτήρια της ανεξαρτησίας του αρ. 4 του Ν.3016/2002, και όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα Ακίνητης Περιουσίας που δραστηριοποιείται η Εκδότρια. Επιπλέον, τουλάχιστον ένα μέλος της Επιτροπής διαθέτει επαρκή γνώση στον τομέα της ελεγκτικής και της λογιστικής.

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας ο οποίος εγκρίνεται και αναθεωρείται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η πλέον πρόσφατη αναθεώρησή του εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 12.12.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι τετραετής, αρχόμενη από της εκλογής αυτών με την από 05.04.2019 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

### 3.4.3 Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Σύμφωνα με την από 05.04.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία όρισε τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης υποψηφιοτήτων, η σύνθεση της υφιστάμενης Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων έχει ως ακολούθως:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Jeremy Greenhalgh του John	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Τίγγης του Χρυσοστόμου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Howard Prince - Wright του Kenneth	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

*Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.*

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι τετραετής, αρχόμενη από της εκλογής αυτών με την από 05.04.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

### 3.4.4 Επενδυτική Επιτροπή

Σύμφωνα με την από 05.04.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία όρισε τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, η σύνθεση της υφιστάμενης τριμελούς Επενδυτικής Επιτροπής είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Τάσος Καζίνος του Γεωργίου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Τίγγης του Χρυσοστόμου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira του Jose Fernando	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι τετραετής, αρχόμενη από της εκλογής αυτών με την από 05.04.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

### 3.4.5 Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, δήλωσαν τα εξής:

- Εκτός από τις δραστηριότητες που συνδέονται με τη θέση ή/και την ιδιότητά τους στην Εταιρεία, και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα, και αναφέρονται κατωτέρω στο σημείο 3 της παρούσας ενότητας, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες που να είναι σημαντικές για την Εταιρεία.
- Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με τα λοιπά μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρείας και των ανώτερων διοικητικών στελεχών της Εταιρείας.
- Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν είναι μέλη διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση	Εταίρος / Μέτοχος
	Global Ports Investments Plc (Cyprus)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	
Λάμπρος Παπαδόπουλος	PenteP Advisors Ltd (Cyprus)	Ιδρυτής, Κύριος Μέτοχος & Γενικός Διευθυντής	Κύριος Μέτοχος (>5%)
	Pentep Markets Ltd (Cyprus)	Ιδρυτής, Κύριος Μέτοχος & Γενικός Διευθυντής	Κύριος Μέτοχος (>5%)
	KEDIPES, Cyprus Asset Management Company (Cyprus)	Independent Director, Πρόεδρος Δ.Σ.	
Τάσος Καζίνος	Kyriakos Papavasiliou (Estates) Ltd	Μέλος Δ.Σ.	Μέτοχος (>5%)
Γεώργιος Κορμάς	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Ανώτερος Γενικός Διευθυντής	
	Πειραιώς Real Estate Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος	

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση	Εταίρος / Μέτοχος
	Picar A.E.	Διευθύνων Σύμβουλος	
	Piraeus Leasing & Leases	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Piraeus Equity Partners	Μέλος Δ.Σ.	
	Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς	Μέλος Δ.Σ.	
	Aberdeen Standard Investments	Consultant	
	Hellenic Petroleum Finance Plc	Director	
Howard Prince-Wright	OTSM S.A.	Director	
	DMEP (Hold Co)	Director	
	DMEP (UK)	Director	
	Hellenic Petroleum International	Director	
	FPS S.A.	Director	
	Basil Capital Limited	Director	Μέτοχος (>5%)
Δημήτριος Γκούμας	Συστήματα Sunlight ABEE	Ανεξάρτητος μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου	
Γεώργιος Τίγγης	Tasale Consulting Ltd (Cyprus)		Μέτοχος (>5%)
Jeremy Greenhalgh	Friends of Music at St. Peter's Eaton Square Limited	Non-Executive Director & Trustee	
Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira	Imópolis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.	Director	
	Circle City Industrial LLC	Vice President	
	NOS 2 Limited	Director	
	NOS 3 Limited	Director	
	PAB Member GP, LLC	Vice President	
	PBLM Holdings GP, LLC	Vice President	
Anthony Clifford Iannazzo	PBLM PRL LLC	Manager	
	Värde Real Estate Advisors Europe Limited	Director	
	Värde Partners Europe Limited	Director	
	Värde Partners Japan	Operating Officer	
	VSD HoldCo LLC	Vice President	
	VSD OR LLC	Vice President	

4. Δεν υπήρξαν μέλη διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή μέτοχοι ή εταίροι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, σε οποιαδήποτε στιγμή κατά τα πέντε τελευταία έτη πλην των Συγχωνευθεισών Θυγατρικών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση	Έτος λήξης Θητείας	Εταίρος / Μέτοχος
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Hellenic Bank Public Company Ltd (Cyprus)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	2018	

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση	Έτος λήξης Θητείας	Εταίρος / Μέτοχος
	PenteP Advisors Ltd (Cyprus)	Executive Director	2017	
	Pentep Markets Ltd (Cyprus)	Executive Director	2017	
	Euroxx Securities SA	Director	2015	
Γεώργιος Κορμάς	AIP Eleonas	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	2018	
Howard Prince- Wright	Eurobank Ergasias S.A.	Μη Εκτελεστικό Μέλος	2017	
	Belsize Capital Partners LLP	Partner	2017	
Jeremy Greenhalgh	Bilton Grange Trust Limited	Non-Executive Chairman & Trustee	2016	
	Bilton Grange Shop Limited	Non-Executive Director	2016	
Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira	Hexapolis Unipessoal Lda	Director	2019	
Δημήτριος Γκούμας	Olympia Group A.E.	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου	2019	
Anthony Clifford Iannazzo	TCFC Finance Co LLC	Executive Committee	2018	
	VSD 1 LLC	Vice President	2018	
	VSD 2 LLC	Vice President	2018	
	VSD 3 LLC	Vice President	2018	
	VSD 4 LLC	Vice President	2018	
	VSD 5 LLC	Vice President	2018	
	VSD 6 LLC	Vice President	2018	
	VSD 7 LLC	Vice President	2019	
	VSD Holdco 2 LLC	Vice President	2018	
Wert PAB S.a.r.l.	Director	2018		

5. Δεν έχει υπάρξει οποιαδήποτε καταδικαστική απόφαση δικαστηρίου εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε τελευταία έτη.
6. Δεν έχουν συμμετάσχει σε, ούτε εκκρεμεί ή είναι σε εξέλιξη, οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης, εκκαθάρισης ή ρευστοποίησης, κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών υπό την ιδιότητά τους ως μέλη διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου του νομικού προσώπου το οποίο αφορούσε η ανωτέρω διαδικασία αφερεγγυότητας ή υπό την ιδιότητά τους ως ανώτερα διοικητικά στελέχη του νομικού αυτού προσώπου.
7. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε δημόσιας κατηγορίας ούτε έχει επιβληθεί οποιαδήποτε κύρωση εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν), ούτε και έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στη

διαχείριση ή στο χειρισμό υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

- Τάσος Καζίνος του Γεωργίου: Με την υπ' αριθμ. 17/786/08.06.2017 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, επεβλήθη στο πρόσωπό του η ποινή της επίπληξης υπό την ιδιότητά του ως μέλους του Δ.Σ. της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. για παράβαση των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 2 και 3 του Ν.3016/2002.
  - Δημήτριος Γκούμας του Γεωργίου: Με την υπ' αριθμ. 16/786/08.06.2017 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, επεβλήθη στο πρόσωπό του η ποινή της επίπληξης υπό την ιδιότητά του ως μέλους του Δ.Σ. της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. για παράβαση των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 2 και 3 του Ν.3016/2002.
8. Οι υποχρεώσεις τους έναντι της Εταιρείας που απορρέουν από το αξίωμά τους δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή άλλες υποχρεώσεις τους.
9. Η επιλογή και τοποθέτησή τους στο αξίωμά τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας με τους κυριότερους μετόχους, πελάτες, προμηθευτές της Εταιρείας ή άλλα πρόσωπα.
- Ο κ. Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira αποτελεί μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας ως εργαζόμενος της Värde Partners Europe Limited, η οποία κατέχει έμμεσα τον βασικό μέτοχο (WRED LLC) της Εταιρείας.
  - Ο κ. Anthony Clifford Iannazzo αποτελεί μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας ως εργαζόμενος της Värde Partners Europe Limited, η οποία κατέχει έμμεσα τον βασικό μέτοχο (WRED LLC) της Εταιρείας.
  - Ο κ. Γεώργιος Τίγγης αποτελεί μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας και είναι έμμεσα μέσω της εταιρείας Tasale Consulting Ltd, σύμβουλος της Värde Partners Europe Limited, η οποία κατέχει έμμεσα τον βασικό Μέτοχο (WRED LLC) της Εταιρείας.
  - Ο κ. Γεώργιος Κορμάς είναι Ανώτερος Γενικός Διευθυντής στην Τράπεζα Πειραιώς.
10. Δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε συμβατικός περιορισμός, ο οποίος αφορά στη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρείας που κατέχουν.
11. Δεν κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας, κατά δήλωση τους, πλην των κατωτέρω:
- Ο κ. Τάσος Καζίνος κατέχει 32.006 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας.
  - Ο κ. Jeremy Greenhalgh κατέχει 11.317 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας.

#### 3.4.6 Εσωτερικός Ελεγκτής

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του την 18.05.2015, όρισε την κα Κατερίνα Μανιάτη του Φωτίου, ως Υπεύθυνη του Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Η κα Κατερίνα Μανιάτη κατέχει Μεταπτυχιακό Τίτλο Σπουδών στα Εφαρμοσμένα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά με έμφαση στις Στρατηγικές Αποφάσεις από το Οικονομικό

Πανεπιστήμιο Αθηνών και είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Πειραιά με πτυχιακό τίτλο στη Στατιστική και Ασφαλιστική Επιστήμη. Από τις 19.05.2015 (ημερομηνία ανάληψης καθηκόντων σύμφωνα με την από 18.05.2015 απόφαση του Δ.Σ.) είναι ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρείας, πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης και διαθέτει επαρκή προσόντα και εμπειρία για τη θέση. Η επαγγελματική διεύθυνση του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας είναι Χειμάρρας 5, Μαρούσι.

Ο Εσωτερικός Έλεγχος διαθέτει και εφαρμόζει δικό του κανονισμό λειτουργίας ο οποίος εγκρίνεται και αναθεωρείται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η πλέον πρόσφατη αναθεώρησή του εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 12.12.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Οι απασχολούμενοι στην Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, είναι ανεξάρτητοι και δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη επιχειρησιακή μονάδα ή διεύθυνση της Εταιρείας.

### 3.5 Κύριοι Μέτοχοι

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 25.05.2020:

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ		
Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Ποσοστό Αριθμού Μετοχών
WRED LLC	61.760.434	56,57%
Τράπεζα Πειραιώς	43.007.027	39,39%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	4.402.246	4,03%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>109.169.707</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας της 25.05.2020.

Σύμφωνα με τις τελευταίες γνωστοποιήσεις που έχουν αποσταλεί στην Εταιρεία από τους υπόχρεους Μετόχους και έχουν δημοσιοποιηθεί στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α., μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δυνάμει του Ν.3556/2007, τα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία αποτυπώνονται ως εξής:

- Ο συνολικός αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε άμεσα η WRED LLC και έμμεσα οι εταιρείες, Värde Partners L.P., Värde Partners Inc., την 12.12.2019 ανερχόταν σε 61.760.434, ήτοι ποσοστό 56,57% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.
- Ο συνολικός αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε η Τράπεζα Πειραιώς την 23.01.2017, ανερχόταν σε 31.802.449, στα οποία περιλαμβάνονταν 14.646 δικαιώματα ψήφου που ασκούσε δυνάμει συμβάσεων ενεχυρίασης, και το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου της ανερχόταν σε 39,41% επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ελέγχεται άμεσα από τη WRED LLC, η οποία κατέχει το 56,57% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της και ελέγχεται έμμεσα από τις Värde Partners L.P., Värde Partners Inc. Σημειώνεται ότι η WRED LLC δεν κατέχει διαφορετικά δικαιώματα ψήφου.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά τον

έλεγχου της Εταιρείας.

Πληροφόρηση αναφορικά με το ΜΟΔ, το οποίο αποφάσισε η Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019, παρατίθεται στην ενότητα 3.10.1 «Δανειακές Συμβάσεις».

Στο βαθμό που η Εταιρεία γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από τους Μετόχους της δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό. Προς διασφάλιση αυτού, η Εταιρεία φροντίζει να τηρεί όλους τους προβλεπόμενους από την κείμενη νομοθεσία και περί εταιρικής διακυβέρνησης μηχανισμούς.

### 3.6 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη κατά την περίοδο 01.01. - 18.05.2020

Σύμφωνα με δήλωσή της, η Εταιρεία για το διάστημα από 01.01.2020 έως και 18.05.2020, δεν είχε συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά που ορίζονται από τον Κανονισμό 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24), πλην αυτών που παρατίθενται κατωτέρω.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες με τους συνήθεις όρους αγοράς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Στους κατωτέρω πίνακες παρατίθενται οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη για την περίοδο 01.01.-18.05.2020.

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	
(ποσά σε € χιλ.)*	18.05.2020
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	4.736
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	630
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	-
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES A.E.	-
WRED LLC	-
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	-
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	-
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	-
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>5.366</b>

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

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
(ποσά σε € χιλ.)*	18.05.2020
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**	48.010
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ**	18.633
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	23
WRED LLC	-
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	-
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	5
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	60
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>66.731</b>

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

\*\* Τα ποσά αφορούν υπόλοιπο δανειακών συμβάσεων με την τράπεζα για την αγορά ακινήτων.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

ΕΞΟΔΑ	
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-18.05.2020
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	1.426
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	-
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	-
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES A.E.	-
WRED LLC	-
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	-
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	-
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	-
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.426</b>

\* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.  
 Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

ΕΞΟΔΑ	
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-18.05.2020
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	527
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	193
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	0,03
WRED LLC	90
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	-
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	44
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	-
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>854</b>

\* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.  
 Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από την 19.05.2020 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24, προς αυτή μέρη.

Επισημαίνεται ότι από την 01.01.2020 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου εκδόθηκαν ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 11,95 εκατ., στο πλαίσιο του ΜΟΔ οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από τη WRED LLC (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 1.5). Το εν λόγω ποσό προσαυξάνει τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 16.03.2020 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### 3.7 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου

#### 3.7.1 Εταιρείες που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019

Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται οι εταιρείες που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019.



ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΧΩΡΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	31.12.2019
		% ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.- <i>Μητρική</i>	Ελλάδα	
ΒΣ 94 Α.Ε.	Ελλάδα	100%
ΑΓΚ 47 Α.Ε.	Ελλάδα	100%
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	Ελλάδα	100%
ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.	Ελλάδα	100%

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019.

Σημειώνεται ότι την 19.11.2019 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών θυγατρικών ενέκριναν τη συγχώνευση με απορρόφηση των ανωτέρω αναφερόμενων θυγατρικών εταιρειών από την Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 (ιδίως τα άρθρα 6 παρ. 2 και 35), σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του Ν.2166/1993, όπως ισχύουν. Η Συγχώνευση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 35253/03.04.2020 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (ΑΔΑ: ΩΙ6Ζ46ΜΤΛΡ-ΠΗΘ) και καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2114717, την 03.04.2020.

### 3.7.2 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου χρήσεων 2018 -2019

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις χρήσεις 2018 και 2019 προέρχονται από τις Ετήσιες Δημοσιευμένες ατομικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της 06.03.2020 και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ). Τα ποσά της χρήσης 2018 είναι εκείνα που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019.

#### 3.7.2.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Συνολικού Εισοδήματος Ομίλου Χρήσεων 2018 - 2019

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις συνολικού εισοδήματος του Ομίλου για τις χρήσεις 2018 - 2019:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5.577,6	9.620,1
Έσοδα κοινοχρήστων	231,0	699,2
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>5.808,6</b>	<b>10.319,3</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.255,3	13.839,7
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0,0	302,0
Έξοδα ακινήτων	(1.898,7)	(2.901,7)
Δαπάνες προσωπικού	(1.434,3)	(1.648,5)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.204,6)	(2.130,9)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	(27,3)	(173,0)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	(113,7)	(75,6)
Άλλα έσοδα	64,1	47,3
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>	<b>4.449,3</b>	<b>17.578,7</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	66,3	32,9
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.025,6)	(3.230,7)
Κέρδη προ φόρων	<b>3.490,0</b>	<b>14.380,9</b>
Φόρος	(752,5)	(612,9)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>2.737,5</b>	<b>13.768,0</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>		
<b>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:</b>		
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	17,5	(26,4)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b>	<b>2.755,0</b>	<b>13.741,6</b>
<b>Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</b>		
Μετόχους της Εταιρείας	2.737,5	13.768,0
	<b>2.737,5</b>	<b>13.768,0</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα κατανεμόμενα σε :</b>		
Μετόχους της Εταιρείας	2.755,0	13.741,6
	<b>2.755,0</b>	<b>13.741,6</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>		
Βασικά και απομειωμένα	0,034	0,149

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

### 3.7.2.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου Χρήσεων 2018 - 2019

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου για τις χρήσεις 2018 - 2019:

<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Ενσώματα πάγια	69,7	68,8
Δικαιώματα χρήσης παγίων	0,0	414,9
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12,2	20,9
Επενδύσεις σε ακίνητα	113.251,0	200.706,0
Συμμετοχές σε θυγατρικές	0,0	0,0
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	102,1	3.500,0
Λοιπές απαιτήσεις	117,9	131,3
	<b>113.552,9</b>	<b>204.841,9</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Εμπορικές απαιτήσεις	214,6	552,5
Λοιπές απαιτήσεις	117,2	914,1
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.586,5	13.441,4
	<b>3.918,3</b>	<b>14.907,9</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>117.471,2</b>	<b>219.749,8</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>		
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	40.345,3	54.584,9
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	7.387,9	15.523,5
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0,0	3.000,0
Αποθεματικά	37.848,4	38.118,4
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο	(2.936,3)	10.828,2
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>82.645,2</b>	<b>122.055,0</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	75,9	119,8
Δανειακές υποχρεώσεις	31.777,7	91.826,3
Υποχρεώσεις μισθώσεων	0,0	289,6
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	738,5	1.184,7
	<b>32.592,1</b>	<b>93.420,4</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	890,2	1.690,3
Δανειακές υποχρεώσεις	937,7	2.351,3
Υποχρεώσεις μισθώσεων	0,0	135,8
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	406,0	97,0
	<b>2.233,9</b>	<b>4.274,5</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>34.826,0</b>	<b>97.694,8</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>117.471,2</b>	<b>219.749,8</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

### 3.7.2.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου Χρήσεων 2018-2019

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις ταμειακών ροών του Ομίλου για τις χρήσεις 2018 - 2019:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>		
Κέρδη προ φόρων	3.490,0	14.380,9
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>		
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	27,3	173,0
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	113,7	75,6
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	17,6	17,5
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	283,3	332,9
(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.255,3)	(13.839,7)
(Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0,0	(302,0)
Έσοδα από τόκους	(66,3)	(32,9)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.025,6	3.211,8
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	0,0	19,0
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες</i>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(62,0)	(629,7)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	485,9	122,5
<i>Μείον:</i>		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(779,4)	(2.594,1)
Καταβλημένοι φόροι	(666,5)	(921,9)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>613,9</b>	<b>12,8</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>		
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(26,0)	(38,1)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(30.390,0)	(48.109,3)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,0	2.650,0
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	(108,7)	(149,8)
Αγορές συμμετοχών	0,0	(15.118,4)
Προκαταβολές πώλησης/(αγοράς) επενδυτικών ακινήτων	(102,1)	(3.500,0)
Τόκοι εισπραχθέντες	66,3	29,2
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(30.560,5)</b>	<b>(64.236,4)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>		
Αναληφθέντα δάνεια	30.000,0	66.860,0
Έσοδα έκδοσης δανείων	(432,0)	(390,0)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	(1.796,5)	(17.623,7)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0,0	3.000,0
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μίσθωσης	0,0	(143,1)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,0	22.783,2
Έσοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,0	(408,0)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>27.771,5</b>	<b>74.078,4</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως</b>	<b>(2.175,1)</b>	<b>9.854,8</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως</b>	<b>5.761,6</b>	<b>3.586,5</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως</b>	<b>3.586,5</b>	<b>13.441,4</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

## 3.7.2.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου Χρήσεων 2018-2019

Στους ακόλουθους πίνακες παρατίθενται οι καταστάσεις μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου για τις χρήσεις 2018 - 2019:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ									
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό Αποθεματικό Άρθρο 4 Παρ. 4α Κ.Ν.2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>40.345,3</b>	<b>7.387,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2.956,7</b>	<b>34.579,6</b>	<b>(26,1)</b>	<b>37,4</b>	<b>(5.673,9)</b>	<b>79.606,9</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσεως</b>									
Κέρδη μετά από φόρους χρήσεως 01.01.2018 - 31.12.2018	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.737,5	2.737,5
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,5	0,0	0,0	17,5
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων χρήσεως</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>17,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>17,5</b>
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα χρήσεως μετά από φόρους</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>17,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2.737,5</b>	<b>2.755,0</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>									
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,2	0,0	50,2
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	233,1	0,0	233,1
<b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>283,3</b>	<b>0,0</b>	<b>283,3</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>40.345,3</b>	<b>7.387,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2.956,7</b>	<b>34.579,6</b>	<b>(8,6)</b>	<b>320,6</b>	<b>(2.936,3)</b>	<b>82.645,2</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>40.345,3</b>	<b>7.387,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2.956,7</b>	<b>34.579,6</b>	<b>(8,6)</b>	<b>320,6</b>	<b>(2.936,3)</b>	<b>82.645,2</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσεως</b>									
Κέρδη μετά από φόρους χρήσεως 01.01.2019 - 31.12.2019	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13.768,0	13.768,0
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(26,4)	0,0	0,0	(26,4)
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων χρήσεως</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(26,4)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(26,4)</b>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ										
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό Αποθεματικό Άρθρο 4 Παρ. 4α Κ.Ν.2190/1920	Λουιά Αποθεματικά	Αποθεματικό Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα χρήσεως μετά από φόρους</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(26,4)	0,0	13.768,0	13.741,6	
<b>Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>										
Αύξηση μετοχικού Κεφαλαίου	14.239,5	8.543,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22.783,2	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,0	(408,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(408,0)	
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0,0	0,0	3.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.000,0	
Τακτικό Αποθεματικό χρήσεως 2019	0,0	0,0	0,0	3,5	0,0	0,0	0,0	(3,5)	0,0	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	59,9	0,0	59,9	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	233,1	0,0	233,1	
<b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>	<b>14.239,5</b>	<b>8.135,7</b>	<b>3.000,0</b>	<b>3,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>293,0</b>	<b>(3,5)</b>	<b>25.668,2</b>	
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>54.584,9</b>	<b>15.523,5</b>	<b>3.000,0</b>	<b>2.960,2</b>	<b>34.579,6</b>	<b>(35,0)</b>	<b>613,6</b>	<b>10.828,2</b>	<b>122.055,0</b>	

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019

### 3.7.3 Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα, ο Όμιλος παρουσιάζει ορισμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015) εκτός Δ.Π.Χ.Α. που απορρέουν από τις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις.

Συγκεκριμένα, παρουσιάζονται κατωτέρω οι δείκτες των προσαρμοσμένων κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων («Adjusted EBITDA»), των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds From Operations - «F.F.O.»), της εσωτερικής λογιστικής αξίας ανά μετοχή (Net Asset Value - «N.A.V.»), των Δανειακών Υποχρεώσεων προς Επενδύσεις (1) («LTV (1)»), των Δανειακών Υποχρεώσεων προς Επενδύσεις (2) («LTV (2)»), της Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio), της Μόχλευσης (1) και της Μόχλευσης (2).

Οι ανωτέρω δείκτες χρησιμοποιούνται προκειμένου να παρουσιάσουν τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Δ.Π.Χ.Α., καθώς και άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Στους ακόλουθους πίνακες παρατίθενται οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι υπολογίστηκαν με βάση τις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019:

ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ, ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ (Προσαρμοσμένο EBITDA)*		
(ποσά σε € χιλ.)**	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019
Κέρδη προ φόρων***	3.490,0	14.380,9
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων <sup>(1)</sup> ***	27,3	173,0
Πλέον: Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα <sup>(2)</sup> ***	959,3	3.197,8
<b>Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>4.476,6</b>	<b>17.751,7</b>
Μείον: (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες**	(3.255,3)	(13.839,7)
Μείον: (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0,0	(302,0)
Πλέον: Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων***	113,7	75,6
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα <sup>(3)</sup>	0,0	489,2
<b>Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)</b>	<b>1.335,1</b>	<b>4.174,7</b>

\* Ως προσαρμοσμένο EBITDA, ορίζεται το EBITDA προ αναπροσαρμογών επενδυτικών ακινήτων, προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων και κερδών από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

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

\*\*\* Περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

(1) Οι Αποσβέσεις αφορούν τις αποσβέσεις περιόδου των ενσώματων παγίων και των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

(2) Τα Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) είναι το άθροισμα των κονδυλίων Χρηματοοικονομικά έσοδα μείον Χρηματοοικονομικά έξοδα.

(3) Τα Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αφορούν φόρους και προσαυξήσεις (φόρο μεταβίβασης και ΕΝΦΙΑ) μίας παρελθούσας χρήσης τα οποία αφορούσαν τα επενδυτικά ακίνητα δύο εκ των Συγχωνευθεισών Θυγατρικών της Εταιρείας.

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (FUNDS FROM OPERATIONS - F.F.O.)</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01.-31.12.2018</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b>
Κέρδη/(Ζημίες) μετά φόρων**	2.737,5	13.768,0
Μείον: (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες**	(3.255,3)	(13.839,7)
Μείον: (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0,0	(302,0)
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων <sup>(1)**</sup>	27,3	173,0
Πλέον: Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων**	113,7	75,6
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα <sup>(2)</sup>	0,0	489,2
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα <sup>(3)**</sup>	959,3	3.197,8
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)</b>	<b>582,5</b>	<b>3.561,8</b>

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

\*\* Περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

(1) Οι Αποσβέσεις αφορούν τις αποσβέσεις περιόδου των ενσώματων παγίων και των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

(2) Τα Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αφορούν φόρους και προσαυξήσεις προηγούμενων ετών επί επενδυτικών ακινήτων Συγχωνευθεισών θυγατρικών της Εταιρείας (Φ.Μ.Α. & ΕΝΦΙΑ).

(3) Τα Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα είναι το άθροισμα των κονδυλίων Χρηματοοικονομικά έσοδα μείον Χρηματοοικονομικά έξοδα.

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

<b>ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (NAV) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ</b>		
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (€ χιλ.)	€ 82.645,2	€ 122.055.012,0
Συνολικός αριθμός μετοχών*	80.690.653	109.169.707
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)</b>	<b>€ 1,024</b>	<b>€ 1,118</b>

\* Σημείωση 14 «Μετοχικό Κεφάλαιο» από τις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α.

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

<b>ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις** (α)	32.175,5	92.380,1
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις** (β)	1.040,3	2.532,0
Συνολικός Δανεισμός** (γ) = (α) + (β)	33.215,8	94.912,1
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (δ)	3.586,5	13.441,4
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (ε) = (γ) - (δ)	29.629,3	81.470,7
Επενδύσεις σε ακίνητα (ζ)	113.251,0	200.706,0
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV (1) (γ/ζ)</b>	<b>29,3%</b>	<b>47,3%</b>
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV (2) (ε/ζ)</b>	<b>26,2%</b>	<b>40,6%</b>

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

\*\* Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις αφορούν δανειακές υποχρεώσεις προ προπληρωμένων εξόδων εκδόσεως δανείων, συνολικού ποσού ύψους € 500,5 χιλ. κατά την 31.12.2018 και € 734,5 χιλ. κατά την 31.12.2019. Δεν περιλαμβάνονται μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων (Δ.Π.Χ.Α. 16).

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία με βάση τις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.



ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ (CURRENT RATIO)		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2018	31.12.2019
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	3.918,3	14.907,9
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.233,9	4.274,5
<b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας</b>	<b>1,8x</b>	<b>3,5x</b>

\* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.  
 Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

ΔΕΙΚΤΗΣ ΜΟΧΛΕΥΣΗΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2018	31.12.2019
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις <sup>(1)</sup> (α)	32.175,5	92.380,1
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις <sup>(1)</sup> (β)	1.040,3	2.532,0
Συνολικός Δανεισμός <sup>(1)</sup> (γ) = (α) + (β)	33.215,8	94.912,1
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα (δ)	3.586,5	13.441,4
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις <sup>(1)</sup> (ε)=(γ) - (δ)	29.629,3	81.470,7
Σύνολο Ενεργητικού (ζ)	117.471,2	219.749,8
<b>Δείκτης Μόχλευσης (1) (γ/ζ)</b>	<b>28,3%</b>	<b>43,2%</b>
<b>Δείκτης Μόχλευσης (2) (ε/(ζ-δ))</b>	<b>26,0%</b>	<b>39,5%</b>

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

(1) Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις αφορούν δανειακές υποχρεώσεις προ προπληρωμένων εξόδων εκδόσεως δανείων, συνολικού ποσού ύψους € 500,5 χιλ. κατά την 31.12.2018 και € 734,5 χιλ. κατά την 31.12.2019. Δεν περιλαμβάνονται μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων (Δ.Π.Χ.Α. 16).

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία με βάση τις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

Για τους ανωτέρω πίνακες έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 02.06.2020 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

Ο τρόπος υπολογισμού των παραπάνω δεικτών παρατίθεται κατωτέρω:

Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (προσαρμοσμένο EBITDA)	Κέρδη/ζημίες μετά από φόρους περιόδου πλέον αποσβέσεων, πλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων (ή μείον των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων), πλέον των φόρων, πλέον καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (ή μείον καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες) και πλέον προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων
F.F.O.	Κέρδη/ζημίες μετά από φόρους περιόδου, πλέον των καθαρών ζημιών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (ή μείον των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες), πλέον των αποσβέσεων, πλέον την πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων, πλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων (ή μείον των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων)
NAV ανά μετοχή	Το πηλίκο του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου προς το συνολικό αριθμό των κοινών ονομαστικών μετοχών του

Δείκτης Μόχλευσης (1)	Το ηλίκο του Συνολικού Δανεισμού (ήτοι του αθροίσματος των Βραχυπρόθεσμων και των Μακροπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων (και εκτός της επίδρασης του Δ.Π.Χ.Α. 16)) προς το σύνολο Ενεργητικού του Ομίλου
Δείκτης Μόχλευσης (2)	Το ηλίκο των Καθαρών Δανειακών Υποχρεώσεων (ήτοι της διαφοράς των Δανειακών Υποχρεώσεων (και εκτός της επίδρασης του Δ.Π.Χ.Α. 16) με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς το σύνολο Ενεργητικού του Ομίλου μείον τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV (1)	Το ηλίκο του Συνολικού Δανεισμού (ήτοι του αθροίσματος των Βραχυπρόθεσμων και των Μακροπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων (και εκτός της επίδρασης του Δ.Π.Χ.Α. 16)) προς το Σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV (2)	Το ηλίκο των Καθαρών Δανειακών Υποχρεώσεων (ήτοι της διαφοράς των Δανειακών Υποχρεώσεων (και εκτός της επίδρασης του Δ.Π.Χ.Α. 16) με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς το Σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	Το ηλίκο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

Πηγή: Στοιχεία Εταιρείας, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 3.7.4 Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Την 11.03.2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας χαρακτήρισε πανδημία την έξαρση του νέου κορωνοϊού SARS-CoV-2 και κατά το επόμενο χρονικό διάστημα η ελληνική κυβέρνηση έλαβε σειρά μέτρων για την αντιμετώπιση των κρουσμάτων του στη χώρα. Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωσή του προκειμένου να προσαρμοστεί έγκαιρα στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσης του κορωνοϊού.

Μεταξύ των μέτρων αυτών περιλαμβανόταν αρχικά το κλείσιμο των εμπορικών κέντρων και μετέπειτα όλων των εμπορικών καταστημάτων, πλην των επιχειρήσεων τροφίμων και οικιακών αναγκών, λοιπών ειδών και υπηρεσιών πρώτης ανάγκης. Στο πλαίσιο αυτό αποφασίστηκε αρχικά με την από 20.03.2020 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 68/20.03.2020), η οποία έχει ήδη κυρωθεί με το Ν.4683/2020, πως μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό SARS-CoV-2, απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων. Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων του Ομίλου όπου εφαρμόζεται η ως άνω Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (χρήση καταστήματος)<sup>10</sup>, αντιστοιχούν στο 27,6% των μηνιαίων εσόδων από μισθώματα και η εύλογη αξία των συγκεκριμένων ακινήτων στο 29,0 % της συνολικής εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019. Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.4683/2020, η εφαρμογή της μείωσης του

<sup>10</sup> Σημειώνεται ότι από τη μείωση μισθώματος εξαιρούνται τα τραπεζικά καταστήματα και τα supermarket.

μισθώματος επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40%, επεκτάθηκε για το μήνα Απρίλιο και για επιχειρήσεις που έχουν πληγεί δραστικά από την πανδημία. Τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων του Ομίλου, τα οποία εμπίπτουν στη νέα ρύθμιση όπως αυτή διαμορφώθηκε μετά την τροποποίηση, αντιστοιχούν στο 55,0% των μηνιαίων εσόδων από μισθώματα και η εύλογη αξία των συγκεκριμένων ακινήτων στο 57,8% της συνολικής εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2019. Η μείωση των εσόδων της Εταιρείας για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο διαμορφώθηκε αθροιστικά σε 12,7%. Σημειώνεται ότι κάποιοι εκ των μισθωτών, οι οποίοι ανέπτυξαν στην παραπάνω ρύθμιση, δεν έκαναν χρήση των ευνοϊκών αυτών μέτρων και συνέχισαν να εξοφλούν στο ακέραιο τις οικονομικές υποχρεώσεις τους.

Περαιτέρω, δυνάμει του Ν.4960/2020 το μέτρο της μείωσης μισθωμάτων κατά 40% παρατάθηκε για τους μήνες Μάιο και Ιούνιο για μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό SARS-CoV-2. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τον ίδιο νόμο, η απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος θα ισχύσει το αργότερο έως και τον μήνα Αύγουστο, για επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης που τυχόν θα προσδιορίζεται σε μελλοντική απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ως πληττόμενη οικονομικά λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού SARS-CoV-2. Συνεπώς, σε περίπτωση που γίνει χρήση του συγκεκριμένου μέτρου από τους μισθωτές επαγγελματικής στέγης, θα μειωθούν αντίστοιχα και τα έσοδα της Εταιρείας κατά τους ως άνω μήνες και ταυτόχρονα, η παράταση των εν λόγω μέτρων αναμένεται ότι θα επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων.

Η Εταιρεία, αν και εμπίπτει στις ευνοϊκές προς τις πληττόμενες επιχειρήσεις ρυθμίσεις της κυβέρνησης, δεν έχει κάνει χρήση αυτών, εξαιτίας της επαρκούς κεφαλαιακής δομής της (βλέπε ενότητα 3.7.3 «Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης»), η οποία σε συνδυασμό με την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης της επιτρέπει να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της ικανοποιώντας πλήρως και τις δανειακές υποχρεώσεις της. Η Εταιρεία διαθέτει περιθώρια άντλησης ρευστότητας μέσω του ΜΟΔ (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 1.5) και μέσω του ομολογιακού δανείου (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 1.6). Για την ασφάλεια του προσωπικού της και προς συμμόρφωση με τις οδηγίες των αρμοδίων αρχών έχει εφαρμόσει την εργασία εξ αποστάσεως, γεγονός που δεν έχει επηρεάσει την εύρυθμη λειτουργία της.

Το εύρος των επιπτώσεων στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων και τα αποτελέσματα της Εταιρείας δεν μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια τη δεδομένη χρονική στιγμή για το αμέσως προσεχές χρονικό διάστημα στο σύνολό του και θα εξαρτηθεί από παράγοντες όπως η διάρκεια και η έκταση της επιδημίας, η διάρκεια και το είδος των περιοριστικών μέτρων που θα ληφθούν από την κυβέρνηση και τη δημοσιονομική επίδραση αυτών. Πιθανώς να σημειωθούν μικρές αρνητικές μεταβολές στην εύλογη αξία περιορισμένου τμήματος του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ως αποτέλεσμα οριζοντίων μέτρων δημοσιονομικής προσαρμογής οι οποίες ωστόσο αναμένεται να αντισταθμιστούν από θετικές μεταβολές σε άλλα ακίνητα ή/και σε νέες αποκτήσεις που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί, γεγονός που ενδέχεται να οδηγήσει συνολικά σε μη σημαντική επίδραση στα αποτελέσματά της. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των τρεχουσών

συνθηκών στη χρηματοοικονομική της θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της και παράλληλα εξετάζει διαθέσιμες επιλογές για την αντιμετώπιση του οικονομικού περιβάλλοντος που έχει δημιουργηθεί.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 29.05.2020 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### **3.7.5 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες**

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι για περίοδο δώδεκα μηνών που προηγείται της Ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται οποιεσδήποτε διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας και έχει περιέλθει σε γνώση της), οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εταιρείας.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας αναφορικά με την επάρκεια των προβλέψεων έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 16.03.2020 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### **3.7.6 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας**

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, η οποία να έλαβε χώρα από την 01.01.2020 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με εξαίρεση τα κατωτέρω αναφερόμενα:

- Αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας κατά € 4.915,4 χιλ., την 29.05.2020 σε σχέση με την 31.12.2019 εξαιτίας των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τα δύο ομολογιακά δάνεια (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημεία Ι.6 και Ι.7).
- Αύξηση στις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά € 53.816,5 χιλ., την 29.05.2020 σε σχέση με την 31.12.2019 η οποία οφείλεται στη σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε. και των δύο ομολογιακών δανείων (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημεία Ι.6 και Ι.7).
- Η TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π., την 12.02.2020, ολοκλήρωσε την απόκτηση επαγγελματικής αποθήκης στον Ασπρόπυργο, θέση «Μαγούλα», ακίνητο για το οποίο είχε αναδειχθεί πλειοδότης τη 18.09.2019. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.100,0 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους € 9,9 χιλ.) και χρηματοδοτήθηκε από το ΜΟΔ. Η κυριότητα του ακινήτου έχει περιέλθει στην Εταιρεία.
- Την 13.03.2020, η Εταιρεία προχώρησε στην κατάρτιση σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25.000,0 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους € 98,1 χιλ.) για την απόκτηση αυτοτελούς πολυώροφου κτιρίου γραφείων επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80, Αθήνα (βλέπε και ενότητα 3.10.2 «Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης»). Η πρώτη δόση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 7,50 εκατ. χρηματοδοτήθηκε από το ΜΟΔ.

- Την 07.05.2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου γραφείων επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57, στο Μαρούσι. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 6.350,0 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους € 114,4 χιλ.) και χρηματοδοτήθηκε από το ΜΟΔ. Η κυριότητα του ακινήτου έχει περιέλθει στην Εταιρεία.
- Την 29.05.2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο αυτοτελών κτιρίων επί της οδού Αμαρουσίου-Χαλανδρίου στο Μαρούσι:
  - Το ένα ακίνητο βρίσκεται στον αριθμό 16, το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 26.800,0 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε από το δάνειο των € 30,0 εκατ.
  - Το έτερο ακίνητο βρίσκεται στον αριθμό 29, το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 7.200,0 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε από το δάνειο των € 21,0 εκατ.

### Επενδύσεις στο στάδιο υλοποίησης

- Η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότηρια στα πλαίσια συμμετοχής της σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό για την απόκτηση αυτοτελούς πολυώροφου κτιρίου γραφείων με υπόγειους χώρους επί των οδών Μιχαλακοπούλου αρ. 184 και Ραψάνης, στην Αθήνα. Το προσφερθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 17.100,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης). Η ολοκλήρωση της απόκτησης τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.
- Εντός των επόμενων μηνών, η Εταιρεία αναμένεται να ολοκληρώσει τη διαδικασία απόκτησης εμπορικού ακινήτου επί της οδού Σωτήρος Διός αρ. 29 στον Πειραιά, για το οποίο είχε ανακηρυχθεί πλειοδότηρια σε ιδιωτική διαγωνιστική διαδικασία που διοργανώθηκε από την Πειραιώς Leasing, τον Ιανουάριο του 2019. Το συμφωνηθέν τίμημα ανέρχεται σε € 1.465 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης).

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

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 02.06.2020 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### 3.7.7 Μερισματική Πολιτική

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

Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και εφ' όσον γίνεται με σκοπό είτε το σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη

κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018.

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

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

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

Δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων.

Για τη χρήση 2018, η Εταιρεία δεν διένειμε μέρισμα στους μετόχους λόγω του γεγονότος ότι τα κέρδη προήλθαν από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες. Όπως αναφέρεται στις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2019.

Κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, το προς διανομή ποσό θα καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνονται μέσω του Χ.Α.

Όσα μερίσματα δεν ζητήθηκαν εντός πενταετίας από το τέλος της χρήσης εντός της οποίας διανεμήθηκαν, παραγράφονται. Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρείας καμία αξίωση για τόκους.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (άρθρο 162 του Ν.4548/2018) και με την επιφύλαξη των περιορισμών που θέτει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία μπορεί, με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, να καταβάλει προσωρινό μέρισμα, εφόσον καταρτισθούν οικονομικές καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι υφίστανται τα προς τούτο αναγκαία ποσά και υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Ν.4548/2018 δύο (2) μήνες πριν τη διανομή του προμερίσματος. Το ποσό που θα διανεμηθεί ως προσωρινό μέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών που προκύπτει με βάση την παράγραφο 2 του άρθρου 159 του Ν.4548/2018, ήτοι δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη, τα οποία προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και δεν έχουν διατεθεί, και τα αποθεματικά για τα οποία επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη γενική συνέλευση η διανομή τους, και μειωμένο: (α) κατά το ποσό των πιστωτικών

κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, (β) κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και (γ) κατά τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

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

### 3.8 Πρόσθετες Πληροφορίες

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2019 ανέρχεται σε € 54.584.853,50, διαιρούμενο σε 109.169.707 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δε κατέχει ίδιες μετοχές.

Με την Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019 εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, να αποφασίζει, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 (β) του Ν.4548/2018 αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου για άντληση κεφαλαίων, μέχρι του ποσού € 72.621.587,70 (συμπεριλαμβανομένων των υπέρ το άρτιο ποσών) με την έκδοση μέχρι 80.690.653 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 και τιμή διάθεσης € 0,90, εκάστη καθώς και να εξειδικεύει και να οριστικοποιεί τους λοιπούς όρους της αύξησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σε συνέχεια της σχετικής εξουσιοδότησης της Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019, κατά την από 12.12.2019 συνεδρίασή του, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαιτήσεως (όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στην ενότητα 4.5 «Όροι της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου») και δικαίωμα προτίμησης και προεγγραφής υπέρ των παλαιών μετόχων για την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των € 72.621.587,70 με την έκδοση μέχρι 80.690.653 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 και τιμή διάθεσης € 0,90 εκάστη. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών και της Τιμής Διάθεσής τους θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού του παθητικού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Ως εκ τούτου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μετά το πέρας της Αύξησης και με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, θα ανέρχεται σε € 94.930.180,0, διαιρούμενο σε 189.860.360 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Η από 12.12.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου λόγω της Αύξησης, καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. την 16.03.2020, και έλαβε Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2104690.

Με εξαίρεση την Αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο.

Επίσης, σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής (warrants), δικαίωμα ή/και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο αλλά όχι εγγεγραμμένο κεφάλαιο, ή δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου πλην της Αύξησης.

Τέλος, δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

### 3.9 Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις

Η Εταιρεία έχει προβεί στις παρακάτω, μεταξύ άλλων, σημαντικές γνωστοποιήσεις στο Η.Δ.Τ του Χ.Α με βάση τον Κανονισμό (ΕΕ) 596/2014 τους τελευταίους 12 μήνες μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

#### 1. Συναλλαγές προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα στην Εκδότρια καθώς και προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά (άρθρο 19 του κανονισμού (ΕΕ) 596/2014) και λουιές συναλλαγές επί ιδίων μετοχών της Εκδότριας

- Την 13.08.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι, σε συνέχεια και της από 13.08.2019 ληφθείσας γνωστοποίησης, ο κ. Jeremy Greenhalgh, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, απέκτησε στις 13.08.2019, λόγω άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, 10.305 μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας συνολικής αξίας € 8.244.
- Την 13.08.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι, σε συνέχεια και της από 13.08.2019 ληφθείσας γνωστοποίησης, ο κ. Τάσος Καζίνος του Γεωργίου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, απέκτησε την 13.08.2019, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, 7.411 μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας συνολικής αξίας € 5.928,80 λόγω άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης καθώς και 3.595 μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας συνολικής αξίας €2.876 λόγω προεγγραφής. Συνεπώς, ο κ. Τάσος Καζίνος απέκτησε, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, συνολικά 11.006 μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας συνολικής αξίας € 8.804,80.

#### 2. Γνωστοποιήσεις που αφορούν τη μετοχική σύνθεση της Εκδότριας

- Την 30.08.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων σύμφωνα με την από 09.05.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το σύνολο των δικαιωμάτων ψήφου της ανέρχεται πλέον σε 109.169.707 και το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε € 54.584.853,50, διαιρούμενο σε 109.169.707 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία.
- Την 13.12.2019, σε συνέχεια της από 12.12.2019 TR1 ληφθείσας γνωστοποίησης που υπέβαλαν τα νομικά πρόσωπα Värde Partners Inc., για ίδιο λογαριασμό και για λογαριασμό κάθε μίας από τις εταιρείες Värde Partners L.P., Wert LLC, Wert Investment Holdings S. à.r.l., Wert Red S. à.r.l. και WRED LLC, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι, η WRED LLC απέκτησε την 12.12.2019 άμεσα 61.760.434 μετοχές της Εταιρείας και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου που έπαψε να κατέχει η εταιρεία Wert Red S.à.r.l. Συνεπεία της ως άνω μεταβολής, την 12.12.2019 οι εταιρείες Wert LLC και Wert Investment Holdings S.à.r.l. έπαψαν να κατέχουν



έμμεσα 61.760.434 δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας, τα οποία εξακολουθούν να κατέχουν έμμεσα οι εταιρείες Värde Partners, Inc. και Värde Partners, L.P. Το συνολικό ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν σήμερα άμεσα η εταιρεία WRED LLC και έμμεσα οι εταιρείες Värde Partners Inc. και Värde Partners L.P., ανέρχεται σε ποσοστό 56,57% του συνόλου δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

### 3. Λοιπές σημαντικές γνωστοποιήσεις

- Την 01.07.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι την 28.06.2019 σύναψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 28.000.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και του Ν.3156/2003. Διαχειριστής πληρωμών και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Τράπεζα Eurobank Ergasias. Η κάλυψη του ομολογιακού δανείου θα πραγματοποιηθεί στο σύνολό του από την Τράπεζα Eurobank Ergasias. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί αφενός για την αποπληρωμή υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού και αφετέρου για την χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.
- Την 01.11.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας για τη διαχειριστική χρήση 01.01. - 31.12.2018, που διενεργήθηκε από τον νόμιμο Ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, όπως ισχύει, και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη.
- Την 13.03.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την υπογραφή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους €25.000.000 με την Εθνική Leasing για την απόκτηση πολυώροφου κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Μιχαλακοπούλου αρ. 80 & Παπαδιαμαντοπούλου στην Αθήνα.
- Την 06.04.2020, η Εταιρεία ανακοίνωσε, σε συνέχεια σχετικής από 03.06.2019 ανακοίνωσής της, ότι καταχωρήθηκαν στο ΓΕΜΗ οι αποφάσεις των αρμοδίων αρχών για την έγκριση της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης των κατά 100% θυγατρικών εταιρειών της «ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με απορρόφησή τους από την Εταιρεία καθώς και της διαγραφής των απορροφουμένων θυγατρικών από το μητρώο εταιρειών.
- Την 26.05.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη σύναψη δύο Προγραμμάτων Εκδόσεως Κοινών Ομολογιακών Δανείων εμπραγμάτως εξασφαλισμένων μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 21.000.000 και έως και € 30.000.000 αντίστοιχα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και του Ν.3156/2003. Διαχειριστής πληρωμών και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων και των δύο δανείων ορίστηκε η Τράπεζα Eurobank. Η κάλυψη και των δύο ομολογιακών δανείων θα πραγματοποιηθεί στο σύνολό του από την Τράπεζα Eurobank. Τα δάνεια θα χρησιμοποιηθούν αφενός για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης του

επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας και αφετέρου για την εκπλήρωση γενικών επιχειρηματικών σκοπών.

#### 4. Ανακοινώσεις αναφορικά με το ΜΟΔ

- Την 20.11.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την έγκριση συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος κατ' αρ. 101 παρ. 2 ν.4548/2018, και ειδικότερα το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας», ανακοίνωσε ότι σε συνέχεια της από 29.10.2019 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αναφορικά με την έκδοση ΜΟΔ ποσού έως € 41.084.115,00 σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 27 του ν.4548/2018 και διάθεση του ΜΟΔ μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την από 19.11.2019 συνεδρίασή του, αφού εξειδίκευσε τους επί μέρους όρους του ΜΟΔ, αποφάσισε την έκδοση του ΜΟΔ σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018 ποσού έως € 41.084.115,00 σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα ΜΟΔ και τη σύμβαση κάλυψης ΜΟΔ μετά των παραρτημάτων τους, που τέθηκαν υπ' όψιν του Δ.Σ., και τη διάθεση των ομολογιών μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης στο μέτοχο Wert Red S.à.r.l. σε ποσοστό 100%, χορήγησε την κατ' άρθρο 100 ν.4548/2018, ειδική άδεια για τη σύναψη συναλλαγής της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος και ειδικότερα την σύναψη της σύμβασης κάλυψης του ΜΟΔ μετά των παραρτημάτων της και κάθε άλλης σύμβασης ή εγγράφου μεταξύ της Εταιρείας και του μετόχου Wert Red S.à.r.l. σχετικά με το ΜΟΔ. Αντικείμενο της σύμβασης κάλυψης αποτελεί η κάλυψη από το μέτοχο Wert Red S.à.r.l. του συνόλου των ομολογιών, εκάστης σειράς και επιμέρους έκδοσης, που θα εκδοθούν στο πλαίσιο του ΜΟΔ.

Η ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου για την παροχή αδειάς για την κατάρτιση της ως άνω συναλλαγής, ελήφθη με βάση την από 11.11.2019 συνημμένη «Ειδική Έκθεση Αξιολόγησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή», την οποία συνέταξε ο ανεξάρτητος Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Ελευθέριος Κουτσόπουλος (Α.Μ. ΣΟΕΛ: 44651), Grant Thornton και σύμφωνα με την οποία η συναλλαγή αξιολογείται δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους της, που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος.

- Την 20.11.2019 η Εταιρεία δημοσίευσε την «Ειδική Έκθεση Αξιολόγησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή», την οποία συνέταξε ο ανεξάρτητος Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Ελευθέριος Κουτσόπουλος (Α.Μ. ΣΟΕΛ: 44651), Grant Thornton και σύμφωνα με την οποία η συναλλαγή για το ΜΟΔ αξιολογείται δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους της, που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος.
- Την 30.04.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την από 30.04.2020 συνεδρίασή του αποφάσισε να τροποποιήσει το από 20.11.2019 Πρόγραμμα ΜΟΔ η έκδοση του οποίου αποφασίστηκε δυνάμει της από 29.10.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και της από 19.11.2019 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου, ως προς τα εξής:
  - Μείωση του ανώτατου ποσού ΜΟΔ από € 41.084.115,00 σε € 31.950.000,
  - Μετάθεση κατά έξι (6) μήνες της Ημερομηνίας Λήξης του ΜΟΔ, ήτοι την 31.07.2021.
- Την 30.04.2020 η Εταιρεία δημοσίευσε την «Ειδική Έκθεση Αξιολόγησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή», την οποία συνέταξε ο ανεξάρτητος Ορκωτός Ελεγκτής -

Λογιστής κ. Ελευθέριος Κουτσόπουλος (Α.Μ. ΣΟΕΛ: 44651), Grant Thornton και σύμφωνα με την οποία η συναλλαγή αναφορικά με την τροποποίηση της Σύμβασης Κάλυψης ΜΟΔ αξιολογείται δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους της, που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος.

## 5. Αγοραπωλησίες ακινήτων

- Την 11.07.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Γραβιάς αρ.3 & Γρανικού στην περιοχή Παράδεισος Αμαρουσίου ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/04/Trastor\\_PR\\_Property-acquisition-Gravias-and-Granikou-Maroussi-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/04/Trastor_PR_Property-acquisition-Gravias-and-Granikou-Maroussi-GR.pdf)).
- Την 06.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση τετραώροφου κτιρίου γραφείων στο Παράδεισο Αμαρουσίου ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor\\_PR\\_Property-acquisition-Paradeisos-Amarousiou-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor_PR_Property-acquisition-Paradeisos-Amarousiou-GR.pdf)).
- Την 09.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στα Βριλήσσια Αττικής στη συμβολή της Αττικής Οδού με την οδό Προποντίδος ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor\\_PR\\_Property-acquisition-Propontidos-Attikis-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor_PR_Property-acquisition-Propontidos-Attikis-GR.pdf)).
- Τη 13.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου μικτής χρήσης επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 23 & Τζαβέλλα 13, στην Γλυφάδα ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor\\_PR\\_Property-acquisition-23-Vouliagmenis-avenue-Glyfada-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor_PR_Property-acquisition-23-Vouliagmenis-avenue-Glyfada-GR.pdf)).
- Τη 16.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση εμπορικής αποθήκης στην περιοχή «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/04/Trastor\\_PR\\_Property-acquisition-Melissia-Aspropyrgos-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/04/Trastor_PR_Property-acquisition-Melissia-Aspropyrgos-GR.pdf)).
- Την 01.10.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση δύο ακινήτων στο κέντρο της Γλυφάδας, επί των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη και Αγγέλου Μεταξά ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor\\_PR\\_Property-acquisitions-Gr.-Lambraki-Glyfada-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor_PR_Property-acquisitions-Gr.-Lambraki-Glyfada-GR.pdf)).
- Την 31.10.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφείου 2ου ορόφου και 10 υπόγειων θέσεων στάθμευσης σε κτιριακό συγκρότημα επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 49 στο Μαρούσι ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor\\_PR\\_Property-acquisition-49-Kifissias-avenue-Maroussi-GR-1.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor_PR_Property-acquisition-49-Kifissias-avenue-Maroussi-GR-1.pdf)).
- Την 13.11.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την πώληση της οριζόντιας ιδιοκτησίας του 6ου ορόφου, καθώς και δεκαεπτά (17) υπόγειων θέσεων στάθμευσης σε κτίριο γραφείων/καταστημάτων που βρίσκεται στη συμβολή των Λεωφ. Κηφισίας, Λεωφ. Αλεξάνδρας και Θεοφάνους 4 στην Αθήνα (<https://trastor.gr/wp-content/uploads/2019/11/ΔΤ-Trastor-πώληση-ακινήτου.pdf>).
- Την 06.12.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση εμπορικού καταστήματος επί της οδού Παναγίτσας αρ. 6, στην Κηφισιά ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor\\_PR\\_Property-acquisition-6-Panagitsas-Kifissia-GR-1.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/Trastor_PR_Property-acquisition-6-Panagitsas-Kifissia-GR-1.pdf)).
- ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/04/Trastor\\_PR\\_Property-pre-agreement-57-Ag.-Konstantinou-Maroussi-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/04/Trastor_PR_Property-pre-agreement-57-Ag.-Konstantinou-Maroussi-GR.pdf)).

- Τη 12.02.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση απόκτησης επαγγελματικής αποθήκης στη θέση Μαγούλα του δήμου Ασπροπύργου Αττικής ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/04/PR-Property-acquisition\\_Magoula-Aspropyrgos-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/04/PR-Property-acquisition_Magoula-Aspropyrgos-GR.pdf)).
- Τη 04.03.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι ανακηρύχθηκε πλειοδότη στα πλαίσια συμμετοχής της σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό για την απόκτηση αυτοτελούς πολυώροφου κτιρίου γραφείων με υπόγειους χώρους επί των οδών Μιχαλακοπούλου αρ. 184 και Ραψάνης στην Αθήνα. ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/PR-Property-acquisition\\_184-Michalakopoulou-Athens-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/PR-Property-acquisition_184-Michalakopoulou-Athens-GR.pdf)).
- Την 07.05.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση απόκτησης αυτοτελούς κτιρίου γραφείων επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57, στο Μαρούσι ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/05/PR\\_Acquisition-of-property-Ag.Konstantinou-57-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/05/PR_Acquisition-of-property-Ag.Konstantinou-57-GR.pdf)).
- Την 29.05.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση δύο αυτοτελών κτιρίων γραφείων πρώτης κατηγορίας στην οδό Αμαρουσίου-Χαλανδρίου στο Μαρούσι. ([https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/05/PR\\_Acquisition-of-properties\\_Amarousiou\\_Chalandriou-GR.pdf](https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/05/PR_Acquisition-of-properties_Amarousiou_Chalandriou-GR.pdf))

Το πλήρες κείμενο των γνωστοποιήσεων της παρούσας ενότητας είναι διαθέσιμο στον σύνδεσμο: <https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/info-markets-activity-publications-dol>.

### 3.10 Σημαντικές Συμβάσεις

Η Εταιρεία δηλώνει ότι, για τα δύο αμέσως προηγούμενα έτη από τη δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται σημαντικές συμβάσεις, εκτός από τις συμβάσεις που συνάπτονται στο σύνηθες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας, στις οποίες αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος, και οι οποίες περιέχουν διατάξεις δυνάμει των οποίων, έχει δικαίωμα ή υποχρέωση που είναι σημαντικά για την Εταιρεία, με εξαίρεση τις κατωτέρω:

#### 3.10.1 Δανειακές συμβάσεις

##### Ι. Δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία

Οι υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

##### 1. Σύμβαση Μακροπρόθεσμου Χρεολυτικού Δανείου ύψους € 20,0 εκατ.

Την 10.04.2017 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση μακροπρόθεσμου τοκοχρεολυτικού δανείου ύψους € 20,0 εκατ. με το Υποκατάστημα της Τράπεζας Πειραιώς στην Φρανκφούρτη. Το επιτόκιο του δανείου, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει από 27.04.2018, ορίζεται σε Euribor 360 ημερών πλέον περιθωρίου και η τελική ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 10.04.2024. Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της δανείστριας Τράπεζας η Εταιρεία έχει:

α) παραχωρήσει εγγραφή α' τάξης προσημείωσης υποθήκης επί των υπό στοιχεία 2, 3, 4, 19, 30 εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2019 ακινήτων της,

β) εκχωρήσει ως εκμισθώτρια τις απαιτήσεις της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ακινήτων. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται στο Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) συστήσει ενέχυρο, επί της απαίτησής της, που απορρέει από το Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων, που τηρείται στην Τράπεζα Πειραιώς, και

δ) εκχωρήσει ως δικαιούχος τις απαιτήσεις της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων.

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου την 29.05.2020 ανερχόταν σε € 18,8 εκατ.

## **2. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 24,0 εκατ.**

Η Εταιρεία εξέδωσε, δυνάμει του από 11.09.2018 Προγράμματος, μετά των Συμβάσεων ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Μεταβιβάσεως Ομολογιών, κοινό εμπραγμάτως εξασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο ποσού έως € 24,0 εκατ.

Το ως άνω ομολογιακό δάνειο έχει χορηγηθεί στο σύνολό του καθώς έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 24,0 εκατ., οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την Τράπεζα Πειραιώς και την Πειραιώς Leasing A.E και το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων την 29.05.2020 ανερχόταν σε € 23,1 εκατ.

Οι ομολογίες φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου έχουν δε τελική ημερομηνία αποπληρωμής την 05.09.2023 με δυνατότητα παράτασης για δύο επιπλέον έτη.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων η Εταιρεία έχει προβεί υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων σε:

α) εγγραφή α' τάξης προσημείωσης υποθήκης επί των υπό στοιχεία 1, 16, 18, 20, 21, 22, 23 (όροφοι 4<sup>ος</sup>-5<sup>ος</sup>), 24 έως 28 εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2019 ακινήτων της,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ακινήτων. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών από το Λογαριασμό Μισθωμάτων εφόσον υφίσταται στον Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεών της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων, και

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεών της, που απορρέουν από τους λογαριασμούς του δανείου και τις σχετικές με αυτούς συμβάσεις (κατάθεσης κ.λπ.).

## **3. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 26,0 εκατ.**

Η Εταιρεία εξέδωσε, δυνάμει του από 22.02.2019 Προγράμματος, μετά των Συμβάσεων ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Μεταβιβάσεως Ομολογιών, κοινό εμπραγμάτως εξασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο ποσού έως € 26,0 εκατ.

Στο πλαίσιο του ως άνω ομολογιακού δανείου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 26,0 εκατ., οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την Τράπεζα Πειραιώς και το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων την 29.05.2020 ανερχόταν σε € 25,3 εκατ.

Οι ομολογίες, φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου, έχουν δε τελική ημερομηνία αποπληρωμής πέντε έτη μετά την έκδοσή τους με δυνατότητα παράτασης για δύο επιπλέον έτη.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων, η Εταιρεία έχει προβεί υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων σε:

α) εγγραφή α' τάξης προσημείωσης υποθήκης επί των υπό στοιχεία 5, 17, 23 (όροφοι 2<sup>ος</sup>-3<sup>ος</sup>), 29, 31 έως 39 και 46 εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2019 ακινήτων της,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ακινήτων. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών από το Λογαριασμό Μισθωμάτων εφόσον υφίσταται στον Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεών της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων, και

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεών της, που απορρέουν από τους λογαριασμούς του δανείου.

#### **4. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 28,0 εκατ.**

Η Εταιρεία σύναψε το από 28.06.2019 Πρόγραμμα εκδόσεως, μετά των Συμβάσεων ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Μεταβιβάσεως Ομολογιών, κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 28,0 εκατ. με την Τράπεζα Eurobank Ergasias. Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η αποπληρωμή των υπό στοιχεία II 1 έως 4 κατωτέρω πιστώσεων καθώς και η πραγματοποίηση επενδύσεων.

Στο πλαίσιο του ως άνω ομολογιακού δανείου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 14,4 εκατ., οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την Τράπεζα Eurobank Ergasias και το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων την 29.05.2020 ανερχόταν σε € 14,1 εκατ.

Οι ομολογίες φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου και έχουν τελική ημερομηνία αποπληρωμής την συμπλήρωση 5 ετών από την έκδοση του δανείου.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων η Εταιρεία έχει προβεί υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων σε:

α) εγγραφή α' τάξης προσημείωσης υποθήκης επί των υπό στοιχεία 10, 11, 14 και α' τάξης υποθήκης επί των υπό στοιχεία 40, 41, 42 εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2019 ακινήτων της,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ακινήτων. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών από το Λογαριασμό Μισθωμάτων εφόσον υφίσταται στο Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεών της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων, και

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεών της, που απορρέουν από τους λογαριασμούς του δανείου και τις σχετικές με αυτούς συμβάσεις (κατάθεσης κ.λπ.).

#### **5. Μετατρέψιμο ομολογιακό δάνειο ύψους € 31,95 εκατ.**

Η Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019 αποφάσισε την έκδοση μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων σύμφωνα με τη σχετική από 07.10.2019 έκθεση του Δ.Σ. περί κατάργησης δικαιώματος προτίμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, ποσού έως € 41.084.115,00 με έκδοση μετατρέψιμων (σε κοινές μετά ψήφου μετοχές) ομολογιών, οι οποίες δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, θα εκδοθούν σε επιμέρους εκδόσεις / σειρές, εντός της περιόδου διαθεσιμότητας, και το οποίο θα καλυφθεί με ιδιωτική τοποθέτηση. Με την ίδια απόφαση της Γενικής Συνέλευσης καταργήθηκε το δικαίωμα προτίμησης των παλαιών μετόχων για συμμετοχή στο ΜΟΔ σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 27 του Ν.4548/2018. Το δικαίωμα μετατροπής ασκείται υποχρεωτικά από τον ομολογιούχο δανειστή και αποκλειστικά κατά την ημερομηνία λήξης του ομολογιακού δανείου (31.07.2021).

Σύμφωνα με την από 19.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, το ΜΟΔ επρόκειτο να καλυφθεί μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης από το μέτοχο της Εταιρείας Wert Red S.à.r.l. Την 16.12.2019, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι η εταιρεία WRED LLC, η οποία, σύμφωνα με την από 13.12.2019 σχετική επιστολή της προς την Εταιρεία, είναι νέος Μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 56,57% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατόπιν της από 12.12.2019 μεταβίβασης των μετοχών της Wert Red S.à.r.l. προς αυτήν, έχει υποκαταστήσει πλήρως την Wert Red S.à.r.l., ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από το ΜΟΔ, και έχει την πρόθεση να καλύψει πλήρως το σύνολο των ομολογιών, εκάστης σειράς και επιμέρους έκδοσης, που θα εκδοθεί στο πλαίσιο του ΜΟΔ, όπως πράγματι έχει πράξει μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Στο πλαίσιο του ΜΟΔ και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 14,95 εκατ., οι οποίες έχουν καλυφθεί στο σύνολό τους από τη WRED LLC και έχει εκδοθεί για την κάλυψή τους σχετική βεβαίωση Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή (βλέπε ενότητα 4.1.1. «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων»).

Σκοπός του ΜΟΔ είναι να διευκολύνει την ταχεία χρηματοδότηση της Εταιρείας ώστε να συνεχίσει να προωθεί το επενδυτικό της πλάνο, καθώς στην περίπτωση του ΜΟΔ τα κεφάλαια θα είναι διαθέσιμα στην Εταιρεία αμέσως με την έκδοσή του. Σύμφωνα με τους όρους του προγράμματος έκδοσης, οι ομολογίες θα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά την από 30.04.2020 συνεδρίασή του, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις νέες επιστολές πρόθεσης των βασικών μετόχων αναφορικά με τη συμμετοχή τους στην Αύξηση (βλ.

ενότητα 4.8 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων»), αποφάσισε ομόφωνα ότι στο πλαίσιο του ΜΟΔ θα εκδοθούν ομολογίες μέχρι του ποσού των € 31,95 εκατ., συμπεριλαμβανομένων των ομολογιών που έχουν εκδοθεί μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Περαιτέρω, με την ίδια ως άνω απόφασή του της 30.04.2020, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε ομόφωνα την επέκταση της περιόδου διάθεσης του ΜΟΔ μέχρι την 31.06.2021. Μετά την ημερομηνία αυτή δεν θα εκδίδονται νέες μετατρέψιμες ομολογίες. Περαιτέρω, με την ίδια ως άνω απόφασή του της 30.04.2020 το Δ.Σ. της Εταιρείας αποφάσισε τη μετάθεση της ημερομηνίας λήξης του ΜΟΔ την 31.07.2021.

Συνεπώς, πέραν των ομολογιών που έχουν ήδη εκδοθεί ποσού € 14,95 εκατ. θα εκδοθούν, μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και μέχρι την 30.06.2021, στο πλαίσιο του ΜΟΔ ομολογίες για επιπλέον ποσό μέχρι € 17,0 εκατ. οι οποίες πρόκειται να καλυφθούν εξ ολοκλήρου από τη WRED LLC. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε και ενότητα 4.5 «Όροι της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου».

#### **6. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 21,0 εκατ.**

Η Εταιρεία σύναψε το από 26.05.2020 Πρόγραμμα εκδόσεως, μετά των Συμβάσεων ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Μεταβιβάσεως Ομολογιών, κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 21,0 εκατ. με την Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία. Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η αγορά ακινήτων, στο πλαίσιο επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο του ως άνω ομολογιακού δανείου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 7,5 εκατ., οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την Τράπεζα Eurobank και το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων κατά την 29.05.2020 ανερχόταν σε € 7,5 εκατ.

Οι ομολογίες φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου και έχουν τελική ημερομηνία αποπληρωμής τη συμπλήρωση 5 ετών από την έκδοση του δανείου.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων η Εταιρεία έχει προβεί υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων σε:

α) σύσταση α' τάξης υποθήκης επί των υπό στοιχεία 43, 44 και 50, 51 εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2019 ακινήτων της,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεών της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω και κατωτέρω αναφερόμενων στην παρούσα ενότητα 3.10.1, σημείο Ι.6, ακινήτων. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών από το Λογαριασμό Μισθωμάτων εφόσον υφίσταται στο Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις για το επόμενο 6μηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεών της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων και κατωτέρω αναφερόμενων στην παρούσα ενότητα 3.10.1, σημείο Ι.6, και



δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεων της, που απορρέουν από τους λογαριασμούς του δανείου και τις σχετικές με αυτούς συμβάσεις (κατάθεσης κ.λπ.),

και πρόκειται στο αμέσως προσεχές διάστημα, σύμφωνα με τους όρους του ως άνω προγράμματος, να προβεί σε σύσταση υποθήκης και επί των υπό στοιχεία 47, 48, 49, 51 εμφανιζόμενων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2019 ακινήτων της καθώς και επί των νεοαποκτηθέντων ακινήτων στον Ασπρόπυργο, θέση «Μαγούλα» και στο Μαρούσι, οδός Αγίου Κωνσταντίνου 57 (βλέπε ενότητα 3.7.6 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας»).

#### **7. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 30,0 εκατ.**

Η Εταιρεία σύναψε το από 26.05.2020 Πρόγραμμα εκδόσεως, μετά των Συμβάσεων ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Μεταβιβάσεως Ομολογιών, κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 30,0 εκατ. με την Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία. Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η αγορά ακινήτων, στο πλαίσιο επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και η εκπλήρωση γενικών επιχειρηματικών σκοπών αυτής (βλέπε ενότητα 3.7.6 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας»).

Στο πλαίσιο του ως άνω ομολογιακού δανείου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 30,0 εκατ., οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την Τράπεζα Eurobank και το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων κατά την 29.05.2020 ανερχόταν σε € 30,0 εκατ.

Οι ομολογίες φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου και έχουν τελική ημερομηνία αποπληρωμής τη συμπλήρωση 7 ετών από την έκδοση του δανείου.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων η Εταιρεία θα προβεί υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων σε εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Προποντίδος 2, Βριλήσσια. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών από το Λογαριασμό Μισθωμάτων εφόσον υφίσταται στον Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο, και πρόκειται στο αμέσως προσεχές διάστημα, σύμφωνα με τους όρους του ως άνω προγράμματος, να προβεί σε:

(α) σύσταση υποθήκης επί του υπό στοιχεία 45 εμφανιζόμενου στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2019 ακινήτου της, καθώς και επί των νεοαποκτηθέντων ακινήτων που βρίσκονται στις οδούς Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 16, Μαρούσι και Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 29, Μαρούσι (βλέπε ενότητα 3.7.6 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας»),

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ακινήτων. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών από το Λογαριασμό Μισθωμάτων εφόσον υφίσταται στον Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεων της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του υπό στοιχεία 45 εμφανιζόμενου στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2019 ακινήτου της), και

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεων της, που απορρέουν από τους λογαριασμούς του δανείου.

**II. Δανειακές συμβάσεις στα δικαιώματα και υποχρεώσεις των οποίων υπεισήλθε αυτοδίκαια η Εκδότρια ως καθολική διάδοχος από την 03.04.2020, ημερομηνία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. της εγκριτικής απόφασης της Συγχώνευσης**

Οι ακόλουθες δανειακές συμβάσεις είχαν αρχικώς συναφθεί από τις Συγχωνευθείσες θυγατρικές στα δικαιώματα και υποχρεώσεις των οποίων υπεισήλθε η Εταιρεία αυτοδίκαια, πλήρως και χωρίς καμία άλλη διατύπωση από την 03.04.2020, ημερομηνία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. της εγκριτικής απόφασης της Συγχώνευσης.

**1. Δανειακή που είχε αρχικώς συναφθεί από την 100% θυγατρική και ήδη απορροφηθείσα με την επωνυμία ΑΓΚ47 Α.Ε.**

Η από 26.06.2019 σύμβαση δανείου με την Τράπεζα Eurobank Ergasias ποσού έως € 2,1 εκατ., με επιτόκιο Euribor 360 ημερών πλέον περιθωρίου καθώς και εισφορά του Ν.128/1975<sup>11</sup>.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της δανείστριας τράπεζας η Εταιρεία έχει προβεί σε:

α) χορήγηση δικαιώματος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης υπέρ της δανείστριας τράπεζας επί είκοσι επτά οριζοντίων ιδιοκτησιών που διαθέτει επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 47 στο Μαρούσι Αττικής,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ιδιοκτησιών. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται σε σχετικό τραπεζικό Λογαριασμό Μισθωμάτων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεων της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων,

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεων της, που απορρέουν από τον τραπεζικό Λογαριασμό Μισθωμάτων και διανομών που διατηρεί η εταιρεία στη δανείστρια τράπεζα, και

ε) σύσταση ενεχύρου α' τάξης υπέρ της δανείστριας τράπεζας, επί 41.660 μετοχών εκδόσεώς της, ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης, κυριότητας της Εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας. Το ενέχυρο αποσβέσθη συνέπεια των αποτελεσμάτων της ολοκλήρωσης απορρόφησης της θυγατρικής και διαγραφής της από τα μητρώα εταιρειών.

<sup>11</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν.128/1975, επιβάλλεται από το έτος 1976 εισφορά, βαρύνουσα τα πάσης φύσεως εν Ελλάδι λειτουργούντα πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένης και της Τραπεζής της Ελλάδος, υπέρ ειδικού λογαριασμού, ανερχομένη εις ποσοστόν 0,6 επί τοις χιλίοις ετησίως (ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) επί του μόνου ετησίου ύψους των εντός εκάστου ημερολογιακού έτους μηνιαίων υπολοίπων των χορηγουμένων υπ' αυτών πάσης φύσεως δανείων ή πιστώσεων, περιλαμβανομένων και των πιστώσεων προς Τράπεζας, ως και προς το Δημόσιον, πλην των εντόκων γραμματίων.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το δάνειο δεν έχει αποπληρωθεί και οφείλεται στο σύνολό του.

**2. Δανειακή σύμβαση που είχε αρχικώς συναφθεί από την 100% θυγατρική και ήδη απορροφηθείσα με την επωνυμία «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.»:**

Η από 26.06.2019 σύμβαση δανείου με την Τράπεζα Eurobank Ergasias ποσού έως € 3,0 εκατ., με επιτόκιο Euribor 360 ημερών πλέον περιθωρίου καθώς και εισφορά του Ν.128/1975<sup>12</sup>.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της δανείστριας τράπεζας η Εταιρεία έχει προβεί σε:

α) χορήγηση δικαιώματος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης υπέρ της δανείστριας τράπεζας επί ακινήτου που διαθέτει επί της οδού Τάκη Καβαλιεράτου αρ. 7 στην Κηφισιά Αττικής,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης του ως άνω ακινήτου. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται σε σχετικό τραπεζικό Λογαριασμό Μισθωμάτων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεών της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης του ως άνω ακινήτου,

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεών της, που απορρέουν από τον τραπεζικό Λογαριασμό Μισθωμάτων και διανομών που διατηρεί η εταιρεία στη δανείστρια τράπεζα, και

ε) σύσταση ενεχύρου α' τάξης υπέρ της δανείστριας τράπεζας, επί 69.230 μετοχών εκδόσεώς της, ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης, κυριότητας της Εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας. Το ενέχυρο αποσβέσθη συνέπεια των αποτελεσμάτων της ολοκλήρωσης απορρόφησης της θυγατρικής και διαγραφής της από τα μητρώα εταιρειών.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το δάνειο δεν έχει αποπληρωθεί και οφείλεται στο σύνολό του.

**3. Δανειακή σύμβαση που είχε αρχικώς συναφθεί από την 100% θυγατρική και ήδη απορροφηθείσα με την επωνυμία «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.»:**

Η από 26.06.2019 σύμβαση δανείου με την Τράπεζα Eurobank Ergasias ποσού έως € 0,6 εκατ., με επιτόκιο Euribor 360 ημερών πλέον περιθωρίου καθώς και εισφορά του Ν.128/1975<sup>13</sup>.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της δανείστριας τράπεζας η Εταιρεία έχει προβεί σε:

---

<sup>12</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν.128/1975, επιβάλλεται από το έτος 1976 εισφορά, βαρύνουσα τα πάσης φύσεως εν Ελλάδι λειτουργούντα πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένης και της Τραπεζής της Ελλάδος, υπέρ ειδικού λογαριασμού, ανερχομένη εις ποσοστόν 0,6 επί τοις χιλίσις ετησίως (ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) επί του μόνου ετησίου ύψους των εντός εκάστου ημερολογιακού έτους μηνιαίων υπολοίπων των χορηγουμένων υπ' αυτών πάσης φύσεως δανείων ή πιστώσεων, περιλαμβανομένων και των πιστώσεων προς Τράπεζας, ως και προς το Δημόσιον, πλην των εντόκων γραμματίων.

<sup>13</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν.128/1975, επιβάλλεται από το έτος 1976 εισφορά, βαρύνουσα τα πάσης φύσεως εν Ελλάδι λειτουργούντα πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένης και της Τραπεζής της Ελλάδος, υπέρ ειδικού λογαριασμού, ανερχομένη εις ποσοστόν 0,6 επί τοις χιλίσις ετησίως (ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) επί του μόνου ετησίου ύψους των εντός εκάστου ημερολογιακού έτους μηνιαίων υπολοίπων των χορηγουμένων υπ' αυτών πάσης φύσεως δανείων ή πιστώσεων, περιλαμβανομένων και των πιστώσεων προς Τράπεζας, ως και προς το Δημόσιον, πλην των εντόκων γραμματίων.

α) χορήγηση δικαιώματος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης υπέρ της δανείστριας τράπεζας επί δεκατεσσάρων οριζοντίων ιδιοκτησιών που διαθέτει επί της διασταύρωσης των οδών Κρήτης αρ. 4 και Γραβιάς αρ. 12 στην Αργυρούπολη Αττικής,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ιδιοκτησιών. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται σε σχετικό τραπεζικό Λογαριασμό Μισθωμάτων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεων της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ιδιοκτησιών,

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεων της, που απορρέουν από τον τραπεζικό Λογαριασμό Μισθωμάτων και διανομών που διατηρεί η εταιρεία στη δανείστρια τράπεζα, και

ε) σύσταση ενεχύρου α΄ τάξης υπέρ της δανείστριας τράπεζας, επί 18.426 μετοχών εκδόσεώς της, ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης, κυριότητας της Εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας. Το ενέχυρο αποσβέσθη συνέπεια των αποτελεσμάτων της ολοκλήρωσης απορρόφησης της θυγατρικής και διαγραφής της από τα μητρώα εταιρειών.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το δάνειο δεν έχει αποπληρωθεί και οφείλεται στο σύνολό του.

#### **4. Δανειακή σύμβαση που είχε αρχικώς συναφθεί από την 100% θυγατρική και ήδη απορροφηθείσα με την επωνυμία «ΒΣ94 Α.Ε.»:**

Η από 26.06.2019 σύμβαση δανείου με την Τράπεζα Eurobank Ergasias. ποσού € 6,7 εκατ., με επιτόκιο Euribor 360 ημερών πλέον περιθωρίου καθώς και εισφορά του Ν.128/1975<sup>14</sup>.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της δανείστριας τράπεζας η Εταιρεία έχει προβεί σε:

α) χορήγηση δικαιώματος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης υπέρ της δανείστριας τράπεζας επί ακινήτου που διαθέτει επί της Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας αρ. 94 στην Αθήνα,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης του ως άνω ακινήτου. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται σε σχετικό τραπεζικό Λογαριασμό Μισθωμάτων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεων της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης του ως άνω ακινήτου,

<sup>14</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν.128/1975, επιβάλλεται από το έτος 1976 εισφορά, βαρύνουσα τα πάσης φύσεως εν Ελλάδι λειτουργούντα πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένης και της Τραπεζής της Ελλάδος, υπέρ ειδικού λογαριασμού, ανερχομένη εις ποσοστόν 0,6 επί τοις χιλίοις ετησίως (ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) επί του μόνου ετησίου ύψους των εντός εκάστου ημερολογιακού έτους μηνιαίων υπολοίπων των χορηγουμένων υπ' αυτών πάσης φύσεως δανείων ή πιστώσεων, περιλαμβανομένων και των πιστώσεων προς Τράπεζας, ως και προς το Δημόσιον, πλην των εντόκων γραμματίων.

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεών της, που απορρέουν από τον τραπεζικό Λογαριασμό Μισθωμάτων και διανομών που διατηρεί η εταιρεία στη δανείστρια τράπεζα, και

ε) σύσταση ενεχύρου α΄ τάξης υπέρ της δανείστριας τράπεζας, επί 61.041 μετοχών εκδόσεώς της, ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης, κυριότητας της Εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας. Το ενέχυρο αποσβέσθη συνέπεια των αποτελεσμάτων της ολοκλήρωσης απορρόφησης της θυγατρικής και διαγραφής της από τα μητρώα εταιρειών. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το δάνειο δεν έχει αποπληρωθεί και οφείλεται στο σύνολό του.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις θετικές ή αρνητικές υποχρεώσεις που απορρέουν από τις δανειακές συμβάσεις.

### 3.10.2 Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η Εταιρεία, με την υπ' αριθμόν 3.469/13.03.2020 Συμβολαιογραφική Πράξη, προχώρησε στην κατάρτιση σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (εφεξής η «Σύμβαση») του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Μιχαλακοπούλου αρ. 80 στην Αθήνα, με την ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε. Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης, η διάρκειά της ορίζεται σε 180 μήνες, και η Εταιρεία θα καταβάλει μίσθωμα που θα υπολογίζεται, μεταξύ άλλων, στη βάση επιτοκίου Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου. Κατά τη συμφωνημένη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης και την ολοσχερή εξόφληση των υποχρεώσεών της, η Εταιρεία δύναται είτε να παρατείνει τη διάρκεια της Σύμβασης, είτε να αγοράσει το Ακίνητο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη Σύμβαση, ενώ σε περίπτωση πρόωρης λήξης της Σύμβασης με καταγγελία από την Εταιρεία, η τελευταία διατηρεί και δικαίωμα πρόωρης εξαγοράς του ακινήτου έναντι προσυμφωνημένου, σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης, τιμήματος.

### 3.10.3 Λοιπές Συμβάσεις

#### 1. Συμφωνία εκτίμησης αγοραίας αξίας ακινήτων

Την 30.01.2018 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την εταιρεία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» αντικείμενο της οποίας είναι τα ακόλουθα:

- η εξαμηνιαία εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας
- η αποτίμηση ακινήτων για σκοπούς εξαγοράς ή ενδιαφέροντος αυτά να περιληφθούν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας
- η αποτίμηση ακινήτων που κατέχονται από μετόχους της Εταιρείας, σε περίπτωση που ο εκάστοτε μέτοχος κατέχει τουλάχιστον ποσοστό ίσο με 5% των μετοχών της Εταιρείας

Η σύμβαση είναι αορίστου διάρκειας και ανανεώνεται σε συνέχεια απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

#### 2. Ασφαλιστικές Συμβάσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.2778/1999, ως ισχύει, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να ασφαλίζουν τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου τους, κατά μίας σειράς κινδύνων, για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής

καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, που να καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες σε τρίτους, καθώς και ασφάλιση για απώλεια ενοικίων για περίοδο δώδεκα (12) τουλάχιστον μηνών.

Περαιτέρω, σύμφωνα με την περίπτωση Γ της ως άνω απόφασης, στην περίπτωση που διεξάγονται σε κάποιο από τα ακίνητά τους εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών σε αυτά, οι Α.Ε.Ε.Α.Π πρέπει να ασφαλίζουν τα εν λόγω ακίνητα κατά των κινδύνων ανέγερσης, με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες, που ενδεχομένως προξενηθούν σε τρίτους. Επίσης, κατά τη διάρκεια εργασιών βελτίωσης, ανακατασκευής ή επισκευής ακινήτων, οι εργολάβοι που αναλαμβάνουν εργασίες είναι υποχρεωμένοι να συνάπτουν ασφαλιστήριο συμβόλαιο CAR που περιλαμβάνει όρια κάλυψης αστικής & εργοδοτικής ευθύνης.

Ειδικότερα σημειώνεται ότι στα ασφαλιστήρια συμβόλαια περιουσίας της Εκδότριας έχει προβλεφθεί και ισχύει η εξής επέκταση: Η κάλυψη παραμένει σε ισχύ και κατά τη διάρκεια που πραγματοποιούνται οι αναγκαίες εργασίες συντήρησης και/ή επισκευής και/ή βελτίωσης των ασφαλισμένων αντικειμένων και έχουν σχέση με τη λειτουργία της επιχείρησης υπό την προϋπόθεση α) ότι τηρούνται όλες οι διαδικασίες προφύλαξης και ασφάλειας που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις περί πυροπροστασίας, και β) ύπαρξης ξεχωριστού ασφαλιστήριου συμβολαίου το οποίο θα καλύπτει εργασίες που πραγματοποιούνται από την Εταιρεία, για εργασίες προϋπολογισμού μέχρι € 500.000, ενώ για εργασίες άνω του εν λόγω προϋπολογισμού θα πρέπει να ενημερώνεται η ασφαλιστική εταιρεία.

Παράλληλα, βάσει όρων μίσθωσης των συμβάσεων της Εταιρείας, στην πλειοψηφία των συμφωνητικών μίσθωσης των ακινήτων της Εταιρείας, ο εκάστοτε μισθωτής υποχρεούται να εξασφαλίζει και να διατηρεί με δικά του έξοδα, σύμβαση ασφάλισης αστικής ευθύνης που καλύπτει ζημιές για σωματικές βλάβες και κάθε υλική ζημία με ορισμένο ελάχιστο. Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων της Εταιρείας, η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.2778/1999, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν.

Σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρείας καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης πιθανής ζημίας συνεπεία ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων που υπερκαλύπτει τις απαιτήσεις της σχετικής απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής) και δεν υπάρχει όριο ποσού για την ασφαλιστική αποζημίωση καθώς και τη χρήση του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) μήνες.

Τέλος, τα ασφαλιστήρια συμβόλαια της Εταιρείας, καλύπτουν την αστική ευθύνη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους όπου τρίτοι θεωρούνται οι μισθωτές και οι υπάλληλοι τους. Τόσο για τις υλικές ζημιές όσο και για τις σωματικές βλάβες, η

κάλυψη η οποία παρέχεται περιλαμβάνει μια σειρά ευρύτατων επεκτάσεων με ετήσιο συνολικό ανώτατο όριο € 5,0 εκατ.

Η TRASTOR A.E.E.A.Π. έχει επίσης ασφαλιστικές καλύψεις Directors & Officers Liability και Professional Indemnity Insurance.

Η Εταιρεία έχει συνάψει ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας κατά παντός κινδύνου και απώλειας μισθωμάτων (για χρονικό διάστημα 12 μηνών) συνεπεία ζημιάς από ασφαλιζόμενο κίνδυνο, με την ασφαλιστική εταιρεία «Groupama ΦΟΙΝΙΞ Ανώνυμη Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρεία» σε συνασφάλιση με την «ΟΡΙΖΩΝ Ανώνυμος Εταιρεία Γενικών Ασφαλίσεων» με ισχύ τη χρονική περίοδο 31.12.2019-31.12.2020. Ωστόσο, το εν θέματι ασφαλιστήριο συμβόλαιο δεν καλύπτει ασφάλιση μέρους ή συνόλου των μισθωμάτων λόγω συνεπειών της πανδημίας του SARS-CoV-2.

Το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για τα ακίνητα της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 102,2 εκατ. και καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης τους (ανοικοδόμησης της οικοδομής). Η αξία εκτίμησης των ασφαλιζόμενων ακινήτων της 31.12.2019 είναι € 200,7 εκατ.

Η Εταιρεία προχώρησε σε ασφάλιση των τεσσάρων νέων ακινήτων που αποκτήθηκαν μετά την 31.12.2019 (ήτοι την επαγγελματική αποθήκη στον Ασπρόπυργο, θέση «Μαγούλα» και το κτίριο γραφείων επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου, αριθμ. 57, στο Μαρούσι) καθώς και του κτιρίου γραφείων επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80 για το οποίο καταρτίστηκε η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (βλ. ενότητα 3.7.6 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας») βάσει της σχετικής απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Επίσης, η Εταιρεία έχει συνάψει με την ασφαλιστική εταιρεία «Groupama ΦΟΙΝΙΞ Ανώνυμη Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρεία» σε συνασφάλιση με την «ΟΡΙΖΩΝ Ανώνυμος Εταιρεία Γενικών Ασφαλίσεων» ασφαλιστήριο συμβόλαιο γενικής αστικής ευθύνης λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους καθώς και αστικής ευθύνης εργοδότη, αναφορικά με τα ακίνητά της, με ισχύ τη χρονική περίοδο 31.12.2019-31.12.2020 και με ανώτατο ετήσιο όριο € 5,0 εκατ.<sup>15</sup>

Τέλος, η Εταιρεία έχει συνάψει με την «ARGO Global SE» συμβόλαιο για την ασφάλιση ευθύνης στελεχών διοίκησης και επαγγελματικής ευθύνης (Directors & Officers Liability Insurance και Civil Liability) των στελεχών διοίκησης της Εταιρείας, με ισχύ από 01.02.2019 έως 31.01.2020, με συνολικό ανώτατο όριο ευθύνης € 1,5 εκατ. έκαστο. Ασφαλισμένα πρόσωπα είναι τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή/και άλλα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας.

### **3. Σύμβαση Θεματοφυλακής Χρηματοπιστωτικών Μέσων**

Την 19.05.2015, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση θεματοφυλακής χρηματοπιστωτικών μέσων με την Τράπεζα Πειραιώς, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στο Ν.2778/1999 και στο Ν.4209/2013 και τις σχετικές αποφάσεις και πράξεις των αρμόδιων αρχών, ως ισχύουν. Η σύμβαση προβλέπει τη φύλαξη των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, τα οποία είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμό χρηματοπιστωτικών μέσων της, τη διοικητική διαχείριση αυτών

<sup>15</sup> Σημειώνεται ότι για τα πρατήρια υγρών καυσίμων, το ποσό είναι € 3,0 εκατ.

για λογαριασμό της και την πραγματοποίηση και παρακολούθηση της εκκαθάρισης και του διακανονισμού των συναλλαγών της σε χρηματοπιστωτικά μέσα τα οποία είναι κατατεθειμένα στην Τράπεζα Πειραιώς. Για τις ανωτέρω παρασχεθείσες υπηρεσίες η σύμβαση θεματοφυλακής, προβλέπει τη δυνατότητα περαιτέρω ανάθεσής τους από την Τράπεζα Πειραιώς σε τρίτο υποθεματοφύλακα.

Για τις παρασχεθείσες υπηρεσίες θεματοφύλακα από την ίδια την Τράπεζα Πειραιώς ή από τον τρίτο υποθεματοφύλακα, στον οποίο έχει ανατεθεί η παροχή υπηρεσιών θεματοφυλακής, προβλέπονται στη σχετική σύμβαση οι περιπτώσεις ευθύνης της Τράπεζας Πειραιώς, οι περιπτώσεις όπου δεν γεννάται ζήτημα ευθύνης της καθώς και οι περιπτώσεις απαλλαγής από την ευθύνη της, όταν αυτή έχει αναθέσει σε τρίτο υποθεματοφύλακα την παροχή υπηρεσιών θεματοφυλακής. Τέλος, ορίζονται οι προϋποθέσεις αποζημίωσης της Εταιρείας σε περίπτωση δόλου και αμέλειας του θεματοφύλακα.

Η σύμβαση συμφωνείται ως αορίστου διάρκειας με δυνατότητα κάθε μέρους να καταγγείλει αυτήν κατόπιν σχετικής προειδοποίησης τριών μηνών.

Η Τράπεζα Πειραιώς δικαιούται αμοιβής ανερχόμενης σε προμήθεια φύλαξης/θεματοφυλακής ομολόγων εσωτερικού/εξωτερικού, μετοχών εσωτερικού/εξωτερικού, μεριδίων εσωτερικού/εξωτερικού και σε προμήθεια εκκαθάρισης ανά συναλλαγή.

### **3.11 Διαθέσιμα Έγγραφα**

#### **3.11.1 Έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού κοινού**

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από τη δημοσίευσή του, τα ακόλουθα έγγραφα, επί των οποίων δύναται να διενεργηθεί έλεγχος, θα βρίσκονται στη διάθεση του κοινού στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://trastor.gr/investors/prospectus/>:

- Το επικαιροποιημένο, εναρμονισμένο σύμφωνα με το Ν.4548/2018, Καταστατικό της Εταιρείας.
- Το απόσπασμα του πρακτικού της Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019 η οποία αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίζει την Αύξηση εξειδικεύοντας και οριστικοποιώντας τους όρους αυτής καθώς και την με ημερομηνία 07.10.2019 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς αυτήν.
- Το απόσπασμα του από 12.12.2019 πρακτικού του Δ.Σ. της Εταιρείας με το οποίο αποφασίστηκε η Αύξηση, εξειδικεύτηκαν και οριστικοποιήθηκαν οι όροι της.
- Απόσπασμα του από 30.04.2020 πρακτικού του Δ.Σ. της Εταιρείας αναφορικά με τη μεταχείριση των αδιάθετων μετοχών.
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2019, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) που έχει εκδοθεί για αυτή.
- Οι εκθέσεις εκτίμησης της αγοραίας αξίας των ακινήτων της Εταιρείας, που διενεργήθηκε από την εταιρεία «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2019.



- Η από 02.06.2020 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες που συντάχθηκε από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000.
- Η από 02.06.2020 Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου συνταχθείσα από τη δικηγορική εταιρεία «ΣΑΡΔΕΛΑΣ - ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».
- Η από 02.06.2020 Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 συνταχθείσα από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των ανωτέρω πληροφοριών, δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

### **3.11.2 Έγγραφα Μέσω Παραπομπής**

Οι Ετήσιες Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019 μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή ενσωματώνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με το άρθρο 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στην ιστοσελίδα (<https://trastor.gr/wp-content/uploads/2020/03/ΕΤΗΣΙΑ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ-ΕΚΘΕΣΗ-TRASTOR-ΑΕΕΑΠ-31.12.2019.pdf>).

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των ανωτέρω πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις παραπάνω αναφερόμενες διευθύνσεις, δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

### 4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες

#### 4.1.1 Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων

Τα κεφάλαια που δύναται να αντληθούν από την Αύξηση, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, και μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων εξόδων έκδοσης ποσού € 0,71 εκατ., εκτιμάται ότι θα ανέλθουν στο ποσό των € 71,9 εκατ.

Η Εταιρεία σκοπεύει να επενδύσει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της, το σύνολο των καθαρών κεφαλαίων που θα αντληθούν από την Αύξηση προς απόκτηση νέων ακινήτων μείον ποσό € 4,0 εκατ. το οποίο θα διατεθεί κυρίως για κάλυψη των σχετικών δαπανών αναφορικά με τις νέες επενδύσεις καθώς και ως κεφάλαιο κίνησης. Αναλυτικότερα και υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, υπολογίζεται ότι ποσό έως € 71,4 εκατ. θα διατεθεί για απόκτηση νέων ακινήτων (εκ των οποίων ποσό έως € 3,5 εκατ. για έξοδα απόκτησης) και ποσό έως € 0,5 εκατ. για κεφάλαιο κίνησης (π.χ. έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών, έξοδα ανεξάρτητων εκτιμητών, έξοδα συντήρησης ακινήτων, λοιπά λειτουργικά έξοδα). Θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρείας, όσον αφορά την Αύξηση αλλά και γενικότερα, είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους Μετόχους της, μέσα από την κύρια δραστηριότητά της δηλαδή τις επενδύσεις σε εμπορικά κυρίως ακίνητα όπως κτίρια γραφείων, εμπορικά καταστήματα, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα κ.ά. σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής.

Συγκεκριμένες επενδύσεις δεν έχουν ακόμη πλήρως προσδιορισθεί και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στο Ενημερωτικό Δελτίο. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία προτίθεται να επενδύσει το συντομότερο δυνατό τα καθαρά κεφάλαια που θα αντληθούν από την Αύξηση και, πάντως, εντός δεκαοκτώ (18) μηνών από την πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 14,95 εκατ., στο πλαίσιο του ΜΟΔ οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από τη WRED LLC (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο Ι.5).

Οι ομολογίες έχουν εκδοθεί σε τρεις διαφορετικές ημερομηνίες ως εξής:

Ημερομηνία	Ποσό σε € εκατ.
12.12.2019	3,00
29.01.2020	5,60
12.03.2020	6,35
<b>Σύνολο</b>	<b>14,95</b>

*Πηγή: Στοιχεία της Εταιρείας επί των οποίων διενεργήθηκαν προσυμφωνημένες διαδικασίες με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, από την EPNST & GIANFK (ΕΛΛΑΣ).*

Παρακάτω παρατίθεται ανάλυση της χρήσης των καταβολών αυτών:

Ημερομηνία	Ποσό σε € εκατ.	Τρόπος Διάθεσης
19.12.2019	1,00	Προκαταβολή σε κατάρτιση δεσμευτικού προσυμφώνου για αγορά κτιρίου γραφείων επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 57, Μαρούσι Αττικής
12.02.2020	1,10	Αγορά επαγγελματικής αποθήκης στη θέση Μαγούλα του δήμου Ασπροπύργου Αττικής
13.03.2020	7,50	Καταβολή πρώτης δόσης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης πολυώροφο κτίριο γραφείων στη συμβολή των οδών Μιχαλακοπούλου αρ. 80 & Παπαδιαμαντοπούλου, Αθήνα
07.05.2020	5,35	Εξόφληση τιμήματος συμβολαίου απόκτησης κτιρίου γραφείων επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 57, Μαρούσι Αττικής
Σύνολο	14,95	

Πηγή: Στοιχεία της Εταιρείας επί των οποίων διενεργήθηκαν προσυμφωνημένες διαδικασίες με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ).

Σε σχέση με την καταβολή συνολικού ποσού € 14,95 εκατ. από την WRED LLC για την κάλυψη ομολογιών στο πλαίσιο του ΜΟΔ και τη χρήση του προαναφερόμενου ποσού διενεργήθηκαν προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 02.06.2020 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών. (βλέπε και ενότητα 3.11 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

Σε περίπτωση πλήρους κάλυψης, το καθαρό ποσό που απομένει για την απόκτηση νέων ακινήτων μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης (βλέπε ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης») και του ήδη καταβεβλημένου ποσού € 14,95 εκατ., εκτιμάται σε € 56,96 εκατ.

Σε περίπτωση που τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια που θα προκύψουν από την Αύξηση είναι χαμηλότερα από το μέγιστο ποσό των € 72,6 εκατ., η Εταιρεία θα προβεί σε αξιοποίηση κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών που πληρούν τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει σύμφωνα με την ισχύουσα επενδυτική πολιτική και στρατηγική της και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999 κάνοντας χρήση του συνολικού κεφαλαίου που θα έχει αντληθεί από την Αύξηση, μη διαθέτοντας κάποιο ποσό από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια για κεφάλαιο κίνησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την Αύξηση θα διατηρούνται, μέχρι την εκταμίευσή τους για τους ως άνω σκοπούς, σε καταθετικούς τραπεζικούς λογαριασμούς.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται συμφωνίες για απόκτηση ακινήτων οι οποίες βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης και για τις οποίες έχουν αναληφθεί από την Εταιρεία ισχυρές δεσμεύσεις πλην αυτών για τα δύο ακίνητα που περιγράφονται στην υποενότητα «Επενδύσεις στο στάδιο υλοποίησης» της

ενότητας 3.7.6 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας». Η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται να ενημερώνει το Χ.Α. καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2, 4.1.3.9 και 4.1.3.13.2(2) του Κανονισμού του Χ.Α. καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της Εταιρείας και του Η.Δ.Τ. του Χ.Α.

Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται ότι, θα προβαίνει σε δημοσιοποίηση των προνομιακών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων σύμφωνα με τον Κανονισμό (Ε/Ε) 596/2014, με τις διατάξεις του Ν. 4443/2016 και τις λοιπές εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις.

#### **4.1.2 Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας, δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της για τους επόμενους 12 μήνες, επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές του.

Σημειώνεται ότι συντάχθηκε Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες, η οποία διενεργήθηκε βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης».

Η ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) όπως περιγράφεται στην από 02.06.2020 έκθεσή της, εκφράζει το συμπέρασμα της ως εξής: «Με βάση την εξέταση των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν για την υποστήριξη των παραδοχών και, συνεπώς, της επάρκειας κεφαλαίου κίνησης, η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της. Από την εξέταση των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι η Δήλωση της Διοίκησης, που παρατίθεται στην Ενότητα 4.1.2 «Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης» του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως ορίζεται από τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και τις αναθεωρημένες προτάσεις της ESMA για την προετοιμασία δηλώσεων επάρκειας κεφαλαίου κίνησης, έχει διατυπωθεί κατάλληλα με βάση τις χρηματοοικονομικές εκτιμήσεις που η ίδια έχει καταρτίσει».

Η Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι έγγραφο στη διάθεση του κοινού βλέπε ενότητα 3.11 «Διαθέσιμα Έγγραφα».

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες της προαναφερθείσας δήλωσης της ελεγκτικής εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) περιλαμβάνονται στο Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου με τη μορφή και στο πλαίσιο στο οποίο περιλαμβάνονται, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας.

Η πληροφόρηση που περιέχεται στην προαναφερθείσα δήλωση της ελεγκτικής εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) έχει αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

## 4.1.3 Κεφαλαιοποίηση και Χρέος

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζονται η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου κατά την 31.12.2019, με βάση τα στοιχεία των Ετήσιων Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του 2019:

<b>Κεφαλαιακή Διάρθρωση Ομίλου</b>	
<i>(ποσά σε χιλ. €)*</i>	<b>31.12.2019</b>
<b>ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>2.487,2</b>
<i>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εγγυήσεις (Guaranteed)</i>	0,0
<i>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εξασφαλίσεις (Secured) <sup>(1), (2)</sup></i>	2.351,4
<i>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις χωρίς Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις <sup>(3)</sup></i>	135,8
<b>ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων <sup>(3)</sup></b>	<b>92.115,9</b>
<i>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εγγυήσεις (Guaranteed)</i>	0,0
<i>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εξασφαλίσεις (Secured) <sup>(1), (4)</sup></i>	91.826,3
<i>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις χωρίς Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις <sup>(5)</sup></i>	289,6
<b>Ίδια Κεφάλαια Ομίλου</b>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	54.584,9
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15.523,5
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	3.000,0
Αποθεματικά	38.118,4
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων <sup>(6)</sup></b>	<b>111.226,8</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

- 1) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις παρασχεθείσες εμπράγματες εξασφαλίσεις των τραπεζικών υποχρεώσεων, βλέπε σημείωση 19 «Δανειακές Υποχρεώσεις» των Ετήσιων Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του 2019 και την ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις».
- 2) Οι Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εξασφαλίσεις αφορούν βραχυπρόθεσμα ομολογιακά και τραπεζικά δάνεια.
- 3) Οι Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις χωρίς Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις αφορούν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16.
- 4) Οι Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εξασφαλίσεις αφορούν μακροπρόθεσμα ομολογιακά και τραπεζικά δάνεια.
- 5) Οι Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις χωρίς Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις αφορούν τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16.
- 6) Δεν περιλαμβάνονται οι (Ζημίες)/Κέρδη εις νέον.

<b>Καθαρό Συνολικό Χρηματοοικονομικό Χρέος Ομίλου</b>	
<i>(ποσά σε χιλ. €)*</i>	<b>31.12.2019</b>
A. Ταμείο <sup>(1)</sup>	13.441,4
B. Ταμειακά ισοδύναμα	0,0
Γ. Εμπορεύσιμα Χρεόγραφα	0,0
<b>Δ. Ρευστότητα (Α + Β + Γ)</b>	<b>13.441,4</b>
<b>Ε. Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις</b>	<b>0,0</b>
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	0,0
Z. Βραχυπρόθεσμο Μέρος Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων <sup>(2)</sup>	2.351,4
Η. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	135,8
<b>Θ. Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων (ΣΤ + Z+H) <sup>(3)</sup></b>	<b>2.487,2</b>
<b>Ι. Καθαρό Βραχυπρόθεσμο Χρέος (Θ - Δ - Ε)</b>	<b>-10.954,2</b>
Κ. Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	30.786,0
Λ. Ομολογιακά δάνεια	61.040,3
Μ. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις <sup>(4)</sup>	289,6
<b>Ν. Σύνολο Μακροπρόθεσμων Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων (Κ+Λ+Μ)</b>	<b>92.115,9</b>
<b>Ξ. Καθαρό Συνολικό Χρηματοοικονομικό Χρέος (Ι + Ν)</b>	<b>81.161,7</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2019.

- (1) Στις καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνονται δεσμευμένες καταθέσεις ποσού € 3.104,36 χιλ.
- (2) Αφορούν βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16.
- (3) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις παρασχεθείσες εμπράγματες εξασφαλίσεις των τραπεζικών υποχρεώσεων, βλέπε σημείωση 19 «Δανειακές Υποχρεώσεις» των Ετήσιων Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του 2019 και την ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις».
- (4) Αφορούν τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στο πλαίσιο της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16.

Όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα, κατά την 31.12.2019 η ρευστότητα του Ομίλου ανήλθε σε € 13.441,4 χιλ. ενώ το καθαρό βραχυπρόθεσμο χρηματοοικονομικό χρέος σε € -10.954,2 χιλ.

Τα συνολικά δανειακά κεφάλαια ανέρχονταν σε € 94.177,6 χιλ. εκ των οποίων ποσό € 2.351,4 χιλ. αφορούσε βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και ποσό € 91.826,3 χιλ. μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια).

Το καθαρό συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου κατά την 31.12.2019 διαμορφώθηκε σε € 81.161,7 χιλ.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει σημαντική αλλαγή στην «Κεφαλαιακή Διάρθρωση» και το «Καθαρό Συνολικό Χρηματοοικονομικό Χρέος» από την 01.01.2020 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με εξαίρεση:

- Την έκδοση ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας € 11,95 εκατ., στο πλαίσιο του ΜΟΔ οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από τη WRED LLC (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο Ι.5).
- Τις αποκτήσεις ακινήτων, όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 3.7.6 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας».
- Την έκδοση ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας € 37,50 εκατ., στο πλαίσιο ομολογιακών δανείων (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημεία Ι.6 και Ι.7).

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να επηρεαστεί ουσιωδώς το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της από ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες κατά της Εταιρείας, που να μπορούν να έχουν σημαντικές

αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας (βλέπε ενότητα 3.7.5 «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες»).

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ), σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 02.06.2020 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

#### **4.2 Πληροφορίες για τις Μετοχές της Εταιρείας**

Οι Μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, άυλες, ονομαστικές μετά ψήφου εκπεφρασμένες σε Ευρώ, έχουν εκδοθεί βάσει των διατάξεων του Ν.4548/2018, του Ν.2778/1999 και του Καταστατικού της Εταιρείας και είναι εισηγμένες στην Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Οι Νέες Μετοχές είναι επίσης κοινές, άυλες, ονομαστικές μετά ψήφου εκπεφρασμένες σε Ευρώ, θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν.4548/2018, του Ν.2778/1999, και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών όπου διαπραγματεύονται και οι υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας.

Οι Νέες Μετοχές εκδίδονται με βάση την απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019, με την οποία εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και να εξειδικεύει τους όρους της σε συνδυασμό με την από 12.12.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, που αποφάσισε την Αύξηση και εξειδίκευσε τους όρους της κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4548/2018, της χρηματιστηριακής νομοθεσίας και του Καταστατικού της Εταιρείας.

Την 16.03.2020 καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ., με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2104690 η από 12.12.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, σχετικά με το μετοχικό κεφάλαιο, λόγω της Αύξησης, σύμφωνα με την ίδια απόφαση του Δ.Σ. της 12.12.2019.

Οι Μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται σε Ευρώ και μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών είναι ο άυλος τίτλος μίας (1) κοινής μετοχής.

Ο κωδικός ISIN (International Securities Identification Number / Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) της μετοχής είναι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, GRS487003006 και το σύμβολο διαπραγμάτευσής της είναι «ΤΡΑΣΤΟΡ / Λατ. Κωδικός TRASTOR».

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η εταιρεία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.», Λεωφόρος Αθηνών 110, 104 42 Αθήνα.

Σημειώνεται, ότι δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση των Μετοχών της Εταιρείας ούτε από το Καταστατικό της, ούτε από συμφωνίες μετόχων ούτε από αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

Δεν υπάρχουν ρήτρες εξαγοράς ή μετατροπής επί των μετοχών της Εταιρείας.

Δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς των υφιστάμενων Μετοχών ή των μετοχών που πρόκειται να εκδοθούν δυνάμει της Αύξησης και δεν υφίστανται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ούτε υπήρξαν κατά την εξεταζόμενη περίοδο δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά των κοινών μετοχών της Εταιρείας.

#### **4.3 Δικαιώματα Μετόχων**

##### **4.3.1 Γενικά**

Τα δικαιώματα των Μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη Μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της Μετοχής. Κάθε Μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προβλέπει ο Ν.4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει αυστηρότερες διατάξεις από αυτές που προβλέπει ο Ν.4548/2018 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Οι Μέτοχοι συμμετέχουν στα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με το νόμο 4548/2018 και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή ακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων Μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων Μετόχων.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές. Σημειώνεται ότι η απόκτηση κάθε Μετοχής της Εταιρείας συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του Καταστατικού της Εταιρείας και των νομίμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι Μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση.

Οι Μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 26 του Ν.4548/2018.

Η ευθύνη των Μετόχων περιορίζεται μέχρι του ποσού της ονομαστικής αξίας των Μετοχών που κατέχουν. Οι Μέτοχοι, κληρονόμοι, καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι ή δανειστές κάποιου Μετόχου δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να προκαλέσουν κατάσχεση ή σφράγιση των βιβλίων ή γραφείων ή καταστημάτων και γενικά των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, αντίθετα είναι υποχρεωμένοι να συμμορφώνονται στις νομικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των Μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 1 του Ν.4548/2018). Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 2 του Ν.4548/2018).

Κάθε Μέτοχος, οπουδήποτε και αν κατοικεί, για τις σχέσεις του με την Εταιρεία υπόκειται στην ελληνική νομοθεσία και κάθε διαφορά μεταξύ της Εταιρείας αφ' ενός, και των Μετόχων αφ'



ετέρου, υπάγεται στην αρμοδιότητα των ελληνικών δικαστηρίων, η δε Εταιρεία ενάγεται μόνο ενώπιον των δικαστηρίων της έδρας της.

#### **4.3.2 Δικαίωμα μερίσματος**

Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε (5) ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση ο ισολογισμός της χρήσης και λήφθηκε η απόφαση περί διανομής μερίσματος. Σύμφωνα με την υπ' αριθμόν Ε 2128/08.07.2019 της ΑΑΔΕ, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας, Τμήμα Β', με θέμα «Παραγραφή απαιτήσεων από μερίσματα κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 1 του ν.δ. 1195/1942», η πενταετής παραγραφή της απαίτησης από μερίσματα υπέρ του Δημοσίου διακόπτεται όταν κατά τη διάρκειά της ο υπόχρεος (ανώνυμη εταιρεία) αναγνωρίσει την απαίτηση αυτή του δικαιούχου του μερίσματος με οποιονδήποτε τρόπο, όπως για παράδειγμα μεταφέροντας το ποσό του οφειλόμενου μερίσματος από τον λογαριασμό 53.01 «Μερίσματα πληρωτέα» σε πίστωση του προσωπικού λογαριασμού του δικαιούχου του μερίσματος μετόχου και ενημερώνοντας σχετικά τον δικαιούχο.

Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε (5) ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση ο ισολογισμός της χρήσης και λήφθηκε η απόφαση περί διανομής μερίσματος. Σύμφωνα με την υπ' αριθμόν Ε 2128/08.07.2019 της ΑΑΔΕ, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας, Τμήμα Β', με θέμα «Παραγραφή απαιτήσεων από μερίσματα κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 1 του ν.δ. 1195/1942», η πενταετής παραγραφή της απαίτησης από μερίσματα υπέρ του Δημοσίου διακόπτεται όταν κατά τη διάρκειά της ο υπόχρεος (ανώνυμη εταιρεία) αναγνωρίσει την απαίτηση αυτή του δικαιούχου του μερίσματος με οποιονδήποτε τρόπο, όπως για παράδειγμα μεταφέροντας το ποσό του οφειλόμενου μερίσματος από τον λογαριασμό 53.01 «Μερίσματα πληρωτέα» σε πίστωση του προσωπικού λογαριασμού του δικαιούχου του μερίσματος μετόχου και ενημερώνοντας σχετικά τον δικαιούχο.

Για περαιτέρω πληροφορίες ως προς τη μερισματική πολιτική βλέπε ενότητα 3.7.7 «Μερισματική Πολιτική».

#### **4.3.3 Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση**

Κάθε Μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας. Οι νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης είναι υποχρεωτικές για όλους τους Μετόχους και τους απόντες και τους διαφωνούντες. Κάθε μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους Μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε μέτοχο. Νομικά πρόσωπα

μετέχουν στη Γενική Συνέλευση ορίζοντας ως εκπροσώπους τους μέχρι τρία (3) φυσικά πρόσωπα. Σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 124 του Ν.4548/2018, στη Γενική Συνέλευση (αρχική και επαναληπτική) μπορεί να συμμετάσχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας κατά την έναρξη της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) ημέρας πριν από την ημέρα της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής), χωρίς να απαιτείται δέσμευση των μετοχών του. Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης, με την προϋπόθεση ότι η εξ αναβολής ή η επαναληπτική συνέλευση δεν απέχει περισσότερες από τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής. Αν αυτό δεν συμβαίνει ή αν για την περίπτωση της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης δημοσιεύεται νέα πρόσκληση, συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της τρίτης (3<sup>ης</sup>) ημέρας πριν από την ημέρα της εξ αναβολής ή της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης. Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από το κεντρικό αποθετήριο τίτλων, εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου ή μέσω των συμμετεχόντων και εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση (άρθρο 124 παρ. 6 του Ν.4548/2018). Μέτοχοι που συμμετέχουν δι' αντιπροσώπου στη Γενική Συνέλευση και δεν καταθέσουν εμπρόθεσμα τα έγγραφα διορισμού των αντιπροσώπων τους, ήτοι 48 ώρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, συμμετέχουν στη Γενική Συνέλευση, εκτός αν η Γενική Συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή τους για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της. Στο Καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπονται περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέει από τις Μετοχές της.

#### **4.3.4 Δικαίωμα προτίμησης παλαιών Μετόχων**

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.4548/2018, σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου, που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος, καθώς και σε περίπτωση έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε Μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των Μετόχων που υφίστανται κατά το χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο. Με το άρθρο 5 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρείας το δικαίωμα προτίμησης επεκτείνεται και σε περιπτώσεις αύξησης με εισφορά σε είδος.

Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται μέσα στην προθεσμία, την οποία όρισε το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 20 του Ν.4548/2018, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών. Στην περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν.4548/2018, ήτοι σε περίπτωση που η Γενική Συνέλευση εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να προσδιορίσει την τιμή διάθεσης των Μετοχών, η προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης δεν αρχίζει πριν από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων Μετοχών. Σε περίπτωση κατά την οποία το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου παρέλειψε να ορίσει προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία αυτή ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσα στα χρονικά όρια που προβλέπονται από το άρθρο 20 του Ν.4548/2018. Μετά το τέλος των προθεσμιών αυτών οι Μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το Διοικητικό

Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την κρίση του σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι. Το όργανο που αποφάσισε την αύξηση και πάντως το Διοικητικό Συμβούλιο που διαθέτει τις Μετοχές που απέμειναν, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, μπορεί να δίνουν προτεραιότητα στους Μετόχους, που άσκησαν ήδη το δικαίωμα προτίμησης, καθώς και σε άλλα πρόσωπα που κατέχουν εν γένει τίτλους μετατρέψιμους σε Μετοχές.

Η πρόσκληση για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, στην οποία μνημονεύεται υποχρεωτικά και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί αυτό το δικαίωμα, υποβάλλεται με επιμέλεια της Εταιρείας σε δημοσιότητα με καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ και δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν.4548/2018, η πρόσκληση και η γνωστοποίηση της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, κατά τα ανωτέρω, μπορούν να παραλειφθούν, εφόσον στη Γενική Συνέλευση παρέστησαν μέτοχοι που εκπροσωπούσαν το σύνολο του κεφαλαίου και έλαβαν γνώση της προθεσμίας που τάχθηκε για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή δήλωσαν την απόφασή τους για την από αυτούς άσκηση ή μη του δικαιώματος προτίμησης. Η δημοσίευση της πρόσκλησης μπορεί να αντικατασταθεί με συστημένη επιστολή «επί αποδείξει».

Το δικαίωμα προτίμησης των Μετόχων μπορεί να περιοριστεί ή καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, λαμβανομένη με αυξημένα ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 27 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.

#### **4.3.5 Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης**

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχουν εκδοθεί Μετοχές από την Εταιρεία που να παρέχουν στους κατόχους τους δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το προϊόν εκκαθάρισης έναντι όλων των άλλων Μετόχων, σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση. Επομένως, όλα τα σχετικά ζητήματα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους Μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Αν συμφωνούν όλοι οι μέτοχοι, η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σ' αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

#### **4.3.6 Δικαιώματα μειοψηφίας**

Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις αναφορικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας, όπως αυτά καθορίζονται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018. Κατά συνέπεια, για τα δικαιώματα μειοψηφίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύει. Τα συλλογικά και ατομικά δικαιώματα Μετόχων μειοψηφίας εταιρείας με Μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά έχουν, σύμφωνα με το άρθρο 141 του Ν.4548/2018 έχουν ως εξής:

- Με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Αν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο

μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες Μετόχους με δαπάνες της Εταιρείας, με απόφαση του δικαστηρίου που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.

- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, μπορούν, με αίτησή τους που πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, να ζητήσουν από το Διοικητικό Συμβούλιο να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα. Η αίτηση για την εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή από σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση. Η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται κατά τον ίδιο τρόπο όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη, δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των Μετόχων στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους Μετόχους κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 123 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει. Αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 141 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση με δαπάνη της Εταιρείας.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν σχέδια αποφάσεων για θέματα που περιλαμβάνονται στην αρχική ή την τυχόν αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης. Η σχετική αίτηση πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, τα δε σχέδια αποφάσεων τίθενται στη διάθεση των Μετόχων κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 123 του Ν.4548/2018, έξι (6) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και με σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους Μετόχους, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται, προφανώς, σε αντίθεση με το νόμο και τα χρηστά ήθη.
- Με αίτηση Μετόχου ή Μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, ο πρόεδρος της συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μία μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, Τακτική ή Έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης, αυτήν που ορίζεται στην αίτηση των Μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η ύστερα από αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των Μετόχων. Στη συνέλευση αυτή μπορούν να μετέχουν και νέοι Μέτοχοι, τηρουμένων των σχετικών διατυπώσεων συμμετοχής και εφαρμοζόμενων των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 124 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.

- Μετά από αίτηση οποιουδήποτε Μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι σχετικές με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται, όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων Μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν.4548/2018. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις Μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο.
- Μετά από αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου κεφαλαίου η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων Μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν.4548/2018, εφ' όσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.
- Στις περιπτώσεις των δύο προηγούμενων παραγράφων, οποιαδήποτε αμφισβήτηση, σχετικά με το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου παροχής των πληροφοριών, λύνεται από το αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας, με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει την Εταιρεία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.
- Σε περίπτωση αίτησης Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή θέματα της ημερήσιας διάταξης ενεργείται με φανερή ψηφοφορία.
- Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν δικαίωμα να ζητούν έκτακτο έλεγχο της Εταιρείας από το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας στην οποία εδρεύει η Εταιρεία, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Ο έλεγχος διατάσσεται αν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού της Εταιρείας ή αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται μέσα σε τρία (3) έτη από την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.

- Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της Εταιρείας από, κατά την προηγούμενη παράγραφο, αρμόδιο Δικαστήριο, εφόσον από την όλη πορεία αυτής, αλλά και με βάση συγκεκριμένες ενδείξεις, καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.
- Οι αιτούντες τον έλεγχο Μέτοχοι (σύμφωνα με τις προηγούμενες δύο παραγράφους) οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο ότι κατέχουν τις Μετοχές που τους δίνουν το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρείας.
- Σε κάθε μία από τις παραπάνω περιπτώσεις, κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος, οι μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα καθώς και, εκτός από την περίπτωση άσκησης ατομικού δικαιώματος ως ανωτέρω, τον αριθμό των Μετοχών που κατέχουν. Η απόδειξη της ιδιότητας του Μετόχου μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και, πάντως, βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από το κεντρικό αποθετήριο τίτλων, εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου, ή μέσω των συμμετεχόντων και εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση. Τα ως άνω δικαιώματα μειοψηφίας μπορούν να ασκηθούν και από ενώσεις Μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 144 του Ν.4548/2018, στο όνομά τους αλλά για λογαριασμό των μελών τους, αν τα μέλη τους έχουν τον εκάστοτε απαιτούμενο για την άσκηση των δικαιωμάτων αριθμό Μετοχών. Ως δικαίωμα μειοψηφίας, κατά την έννοια του άρθρου 144 του Ν.4548/2018, δεν θεωρείται το (ατομικό) δικαίωμα που μπορεί να ασκηθεί από κάθε μέτοχο. Η ένωση πρέπει να έχει γνωστοποιήσει την έγκυρη σύσταση και το καταστατικό της στην Εταιρεία της οποίας μέτοχοι είναι τα μέλη της, ένα μήνα πριν από την άσκηση των παραπάνω δικαιωμάτων. Στη δήλωση άσκησης του δικαιώματος πρέπει να αναφέρονται τα ονόματα των Μετόχων, για λογαριασμό των οποίων ασκείται το δικαίωμα.

#### 4.4 Φορολογία

Η παρακάτω ανάλυση αποτελεί σύνοψη των φορολογικών επιπτώσεων που μπορεί να επέλθουν κατά την αγορά, κατοχή και πώληση των κοινών μετοχών Α.Ε.Α.Π. από πλευράς ελληνικού φορολογικού δικαίου. Η σύνοψη βασίζεται στις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν.4172/2013) και του Ν.2778/1999, όπως ισχύουν, καθώς και των σχετικών Αποφάσεων και ερμηνευτικών Εγκυκλίων και Οδηγιών του Υπουργείου Οικονομικών και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (εφεξής «η Διοίκηση»).

Οι πιθανοί αγοραστές ή κάτοχοι μετοχών της Εταιρείας θα πρέπει να συμβουλευονται τους δικούς τους φορολογικούς συμβούλους σχετικά με τις ελληνικές ή λοιπές φορολογικές επιπτώσεις που μπορεί να προκύψουν από την αγορά, κατοχή και πώληση μετοχών της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά τις ιδιαίτερες συνθήκες.

##### 4.4.1 Φορολογία μερισμάτων

Τα μερίσματα που η Α.Ε.Α.Π. διανέμει στους μετόχους της δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου (απαλλάσσονται της παρακράτησης φόρου, 15% για εισοδήματα που αποκτήθηκαν από την 01.01.2017 έως την 31.12.2018, 10% για τα εισοδήματα που αποκτήθηκαν από την 01.01.2019 έως την 31.12.2019 και 5% για τα εισοδήματα που θα αποκτηθούν από την 01.01.2020 και μετά επί των διανεμομένων μερισμάτων). Ο μέτοχος δεν έχει καμία φορολογική

υποχρέωση στην Ελλάδα επί του ποσού των μερισμάτων που εισπράττει. Οι μέτοχοι-φυσικά πρόσωπα υπόκεινται, όμως, στην ειδική εισφορά αλληλεγγύης (του άρθρου 43Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος) σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες της Διοίκησης, με την επιφύλαξη της ενδεχόμενης εφαρμογής των διατάξεων μίας εκ των Συμβάσεων Αποφυγής Διπλής Φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο που έχει υπογράψει η Ελλάδα, εφόσον ο μέτοχος-φυσικό πρόσωπο είναι φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει σχετική σύμβαση.

Ως χρόνος απόκτησης του εισοδήματος από μερίσματα λογίζεται η ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

#### **4.4.2 Φορολογία υπεραξίας από την πώληση μετοχών και δικαιωμάτων προαίρεσης εταιρείας εισηγμένης στη χρηματιστηριακή αγορά**

Το εισόδημα που αποκτά φυσικό πρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα ή φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα δεν έχει συνάψει Σύμβαση Αποφυγής Διπλής Φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο, και το οποίο προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης (πώλησης) μετοχών εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων (εφόσον δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα) με συντελεστή 15% επί της υπεραξίας της μεταβίβασης καθώς και σε ειδική εισφορά αλληλεγγύης, εφόσον ο μεταβιβάζων - φυσικό πρόσωπο απέκτησε τις μετοχές μετά την 01.01.2009 και μετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον 0,5%<sup>16</sup>. Αντίθετα, φυσικό πρόσωπο φορολογικός κάτοικος Ελλάδας δεν υπόκειται σε φορολόγηση για το εν λόγω εισόδημα εάν οι μετοχές που μεταβιβάζονται αποκτήθηκαν πριν την 01.01.2009, ενώ για το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης εισηγμένων μετοχών που αποκτήθηκαν μετά την 01.01.2009 δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος εφόσον κατά το χρόνο που πωλεί τις εισηγμένες μετοχές συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό μικρότερο του 0,5%<sup>17</sup>.

Ως υπεραξία από πώληση των μετοχών αυτών νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο μεταβιβάζων για την απόκτησή τους και της τιμής πώλησης που εισέπραξε γι' αυτές, στις οποίες τιμές (κτήσης και πώλησης) συμπεριλαμβάνονται αντίστοιχα και οι δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την αγορά ή την πώληση των εν λόγω μετοχών. Ιδίως, η τιμή κτήσης και πώλησης των εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά μετοχών καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα των συναλλαγών, τα οποία εκδίδει χρηματιστηριακή εταιρεία ή πιστωτικό ίδρυμα ή οποιοσδήποτε φορέας που διενεργεί συναλλαγές. Κατά συνέπεια, δαπάνες που αφορούν: έξοδα προμήθειας χρηματιστηριακών εταιρειών, μεταβιβαστικά έξοδα Ε.Χ.Α.Ε., έξοδα Χ.Α., φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών κ.λπ., διαμορφώνουν το τελικό αποτέλεσμα που προκύπτει από την πώληση των μετοχών<sup>18</sup>.

Το εν λόγω εισόδημα (υπεραξία από μεταβίβαση τίτλων) συμπεριλαμβάνεται στην ετήσια δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φυσικού προσώπου και φορολογείται στο τέλος του οικείου φορολογικού έτους κατά την υποβολή της ετήσιας δήλωσής του για τη φορολόγηση των εισοδημάτων του.

<sup>16</sup> βλ. άρθρα 42 και 43 του Ν.4172/2013

<sup>17</sup> βλ. σχετική ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών

<sup>18</sup> βλ. άρθρο 42 παρ.3 & 4 του ν.4172/2013 και οικεία ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών

Εάν ο προσδιορισμός της υπεραξίας καταλήγει σε αρνητικό ποσό, η εν λόγω ζημία μεταφέρεται για τα επόμενα 5 έτη και συμψηφίζεται μόνο με μελλοντικά κέρδη υπεραξίας των συναλλαγών των διατάξεων του άρθρου 42 παρ. 1 του Ν.4172/2013.

Το εισόδημα από υπεραξία που εισπράχθηκε λόγω πώλησης μετοχών από φυσικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο άλλης χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολόγησης απαλλάσσεται από τη φορολόγηση στην Ελλάδα, υπό την προϋπόθεση ότι ο δικαιούχος έχει υποβάλει στις φορολογικές αρχές της Ελλάδος τα έγγραφα που απαιτούνται από την εφαρμοστέα σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία<sup>19</sup>.

Περαιτέρω, η υπεραξία από την πώληση μετοχών εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, που αποκτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με φορολογική κατοικία ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, με την οποία εγκατάσταση συνδέεται το σχετικό εισόδημα, αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογείται ως επιχειρηματικό κέρδος με συντελεστή 24% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019, και επομένων.

Κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση μετοχών που πραγματοποιούνται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και δεν διατηρούν στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση, απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα διότι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα που προκύπτει στην ημεδαπή νοείται μόνον αυτό που προκύπτει μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα και το προϊόν της μεταβίβασης μπορεί να αποδοθεί στην μόνιμη αυτή εγκατάσταση<sup>20</sup>.

Επισημαίνεται ότι, για την υπεραξία που προκύπτει από την εισφορά ενεργητικού, ανταλλαγής μετοχών ή διάσπαση κατ' εφαρμογή των άρθρων 52, 53 και 54 του Ν.4172/2013, ισχύουν ως ειδικότερες οι διατάξεις των άρθρων αυτών<sup>21</sup>.

Το εισόδημα που προκύπτει κατά το επόμενο εδάφιο για έναν εργαζόμενο ή μέτοχο από νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με τη μορφή δικαιωμάτων προαίρεσης απόκτησης μετοχών, όπως αυτά προσδιορίζονται κατά το χρόνο άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης και ανεξαρτήτως εάν συνεχίζει να ισχύει η εργασιακή σχέση, αποτελεί εισόδημα από υπεραξία εφόσον μεταβιβαστούν οι μετοχές μετά από τη συμπλήρωση είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την απόκτηση των δικαιωμάτων προαίρεσης και υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων. Ως υπεραξία ορίζεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κλεισίματος της μετοχής στο χρηματιστήριο και της τιμής διάθεσης του δικαιώματος για τις μετοχές των εισηγμένων εταιρειών. Κατά την εφαρμογή των διατάξεων για τη φορολόγηση της υπεραξίας από την πώληση δικαιωμάτων προαίρεσης δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη φορολόγηση της υπεραξίας από την πώληση μετοχών.

Σε κάθε περίπτωση, σημειώνεται ότι η νομοθεσία για τη φορολόγηση των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση των μετοχών και των δικαιωμάτων προαίρεσης έχει τροποποιηθεί πρόσφατα

<sup>19</sup> βλ. άρθρο 42 παρ. 8 του Ν.4172/2013 και ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών

<sup>20</sup> βλ. άρθρο 5 περ. ε' του Ν.4172/2013 και σχετική ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών

<sup>21</sup> βλ. άρθρο 42 παρ. 7 του Ν.4172/2013



και για το λόγο αυτό οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους δικούς τους συμβούλους για τη φορολόγηση της μεταβίβασης μετοχών σε κάθε περίπτωση.

#### 4.4.2.1 Ειδική Εισφορά Αλληλεγγύης

Για την επιβολή της ειδικής εισφοράς αλληλεγγύης σε φυσικά πρόσωπα (άρθρο 29 του Ν.3986/2011, όπως ισχύει) λαμβάνεται υπόψη το ετήσιο συνολικό καθαρό ατομικό εισόδημα, πραγματικό ή τεκμαρτό, φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο του φυσικού προσώπου, εφόσον υπερβαίνει τα € 12.000, μεταξύ των οποίων και το εισόδημα από υπεραξία λόγω μεταβίβασης μετοχών εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά, φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο, πραγματικό ή τεκμαρτό<sup>22</sup>. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο Ε2009/2019 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων και την υπ' αριθμ. 2465/2018 Απόφαση του ΣτΕ, η ειδική εισφορά αλληλεγγύης συνιστά φόρο εισοδήματος που εμπίπτει ως τέτοιος στο πεδίο εφαρμογής των σχετικών συμβάσεων αποφυγής διπλής φορολογίας, κατά ταύτα, επενδυτές που είναι φυσικά πρόσωπα, δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και στους οποίους τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις μίας σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας, ενδέχεται να απαλλάσσονται ολικά ή μερικά από την εισφορά αλληλεγγύης, στο βαθμό που η σχετική σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας περιορίζει ή αποκλείει την φορολόγηση του κέρδους από υπεραξία και υπό την προϋπόθεση ότι τα απαραίτητα έγγραφα προς το σκοπό αυτό υποβάλλονται στην φορολογική αρχή.

#### 4.4.3 Κόστη μεταβίβασης και φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών

Η ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέσω των χρηματιστηριακών εταιρειών, χρεώνει ένα τέλος (σήμερα ύψους 0,0325%) στον αγοραστή και στον πωλητή για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Η εξωχρηματιστηριακή πώληση και μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών υπόκειται επίσης σε τέλος ύψους 0,0325% (€ 20 κατ' ελάχιστον) ή 0,08% (το οποίο μετράται με βάση την τιμή κλεισίματος της αγοράς για τις αντίστοιχες μετοχές την ημερομηνία της σχετικής συναλλαγής, όποια από τις δύο είναι υψηλότερη) το οποίο χρεώνεται στον αγοραστή και τον πωλητή. Ο πωλητής και ο αγοραστής πληρώνουν, επίσης, μια ελεύθερα διαπραγματεύσιμη προμήθεια στις χρηματιστηριακές εταιρείες.

Για πωλήσεις μετοχών εισηγμένων σε οργανωμένη αγορά, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2%)<sup>23</sup>. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης των μετοχών και βαρύνει τον πωλητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους. Αν δεν καταχωρίζεται τιμή, ο φόρος υπολογίζεται επί της τιμής κλεισίματος του τίτλου, την ημέρα, που διενεργήθηκε η συναλλαγή. Ο εν λόγω φόρος επιβάλλεται στις πωλήσεις μετοχών εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, που λειτουργεί στην Ελλάδα σύμφωνα με το Ν.4514/2018, ανεξάρτητα από το εάν οι σχετικές συναλλαγές διενεργούνται εντός ή εκτός των τόπων διαπραγμάτευσης. Η Ε.Χ.Α.Ε. κατά το διακανονισμό των συναλλαγών που διενεργούνται στο Χρηματιστήριο Αθηνών χρεώνει σε ημερήσια βάση με τον πιο πάνω φόρο τις ανώνυμες εταιρείες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών και τα πιστωτικά ιδρύματα τα οποία παρέχουν υπηρεσίες θεματοφυλακής, για λογαριασμό πωλητών για όλες τις συναλλαγές πώλησης μετοχών που διακανονίστηκαν από τις πιο πάνω εταιρείες και ιδρύματα.

<sup>22</sup> βλ. άρθρο 43Α παρ. 1 του Ν.4172/2013

<sup>23</sup> βλ. άρθρο 9 παρ. 2 Ν.2579/1998, όπως ισχύει σήμερα και όπως έχει τροποποιηθεί με τον Ν.4569/2018, με ισχύ από την ημέρα που το Χ.Α. θα λάβει την άδεια, που προβλέπεται στον Κανονισμό 909/2014, όπως ισχύει

Ο φόρος πώλησης δεν επιβάλλεται ή δεν παρακρατείται, κατά περίπτωση, εφόσον προβλέπεται εξαίρεση σύμφωνα με ειδικές διατάξεις.

#### 4.4.4 Χαρτόσημο

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών και η πληρωμή μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με τέλος χαρτοσήμου<sup>24</sup>.

#### 4.4.5 Φόρος γονικής παροχής, δωρεάς ή κληρονομιάς για αποκτηθείσες μετοχές εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά και φορολογία υπεραξίας από την πώληση των μετοχών αυτών όταν έχουν αποκτηθεί αιτία γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3, 12, 29 και 44 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικίων και Κερδών από Τυχερά Παίγνια (Ν.2961/2001), όπως ισχύουν μετά την τροποποίηση τους με το άρθρο 35 παρ. 3 του Ν.3220/2004 και με το άρθρο 25 του Ν.3842/2010, η απόκτηση μετοχών εισηγμένων σε οργανωμένη αγορά αιτία γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς υπόκειται σε φόρο ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με την προβλεπόμενη κλίμακα του άρθρου 29 του Κώδικα αυτού ανάλογα με τη συγγενική σχέση των συμβαλλομένων.

Επίσης, στην περίπτωση που μετοχές εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, οι οποίες έχουν προηγουμένως αποκτηθεί αιτία γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς, μεταβιβάζονται (πωλούνται), για τον υπολογισμό του οφειλόμενου φόρου επί της τυχόν προκύπτουσας υπεραξίας από την πώληση αυτή και την καταβολή του φόρου, ως τιμή κτήσης των μετοχών αυτών λαμβάνεται ο φόρος που καταβλήθηκε λόγω της αιτίας απόκτησης των μετοχών αυτών (βλ. φόρος δωρεάς, κληρονομιάς κ.λπ.), καθόσον όλες οι δαπάνες, μεταξύ των οποίων και οι φόροι που συνδέονται με την (αιτία) απόκτηση των μετοχών συμπεριλαμβάνονται στην τιμή κτήσης τους<sup>25</sup>.

#### 4.4.6 Φόρος δανεισμού μετοχών

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 4 του Ν.4038/2012, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2%) κατά το δανεισμό εισηγμένων στο Χ.Α. μετοχών που πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά, μη υπαγόμενης της σχετικής σύμβασης και κάθε συναφούς πράξης σε τέλος χαρτοσήμου. Ο φόρος βαρύνει τον δανειστή των μετοχών (φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας) χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων και υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών που δανείζονται.

#### 4.4.7 Ισχύουσες διατάξεις φορολογικής κατοικίας υπό τον Ν.4172/2013

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.4172/2013, ένα φυσικό πρόσωπο θεωρείται φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν πληροί μία από τις ακόλουθες προϋποθέσεις: Εάν έχει στην Ελλάδα τη μόνιμη ή κύρια κατοικία του ή τη συνήθη διαμονή του ή το κέντρο των ζωτικών του συμφερόντων, ήτοι τους προσωπικούς και οικονομικούς δεσμούς του, ή εάν είναι προξενικός, διπλωματικός ή δημόσιος λειτουργός παρόμοιου καθεστώτος ή δημόσιος υπάλληλος που έχει την ελληνική ιθαγένεια και υπηρετεί στην αλλοδαπή. Με την επιφύλαξη του προηγούμενου

<sup>24</sup> βλ. αρθ. 11 παρ. 4 περ. ζ' και στ' αντίστοιχα του Α.Ν.148/1967.

<sup>25</sup> βλ. άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.4172/2013 και ΠΟΛ. 1032/2015.

εδαφίου, ένα φυσικό πρόσωπο που βρίσκεται στην Ελλάδα συνεχώς για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει τις εκατόν ογδόντα τρεις (183) ημέρες, αθροιστικά, στη διάρκεια οποιασδήποτε δωδεκάμηνης περιόδου, είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος από την πρώτη ημέρα παρουσίας του στην Ελλάδα. Η προηγούμενη περίπτωση δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση φυσικών προσώπων που βρίσκονται στην Ελλάδα αποκλειστικά για τουριστικούς, ιατρικούς, θεραπευτικούς ή παρόμοιους ιδιωτικούς σκοπούς και η παραμονή τους δεν υπερβαίνει τις τριακόσιες εξήντα πέντε (365) ημέρες, συμπεριλαμβανομένων και σύντομων διαστημάτων παραμονής στο εξωτερικό.

Ένα νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα θεωρείται φορολογικός κάτοικος Ελλάδος εάν πληροί μια από τις ακόλουθες προϋποθέσεις: Εάν συστάθηκε ή ιδρύθηκε, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, εάν έχει την καταστατική έδρα του στην Ελλάδα ή εάν ο τόπος άσκησης πραγματικής διοίκησης είναι στην Ελλάδα οποιαδήποτε περίοδο στη διάρκεια του φορολογικού έτους.

#### 4.5 Όροι της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου

Σε συνέχεια της παρασχεθείσας προς αυτό εξουσιοδότησης με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την από 12.12.2019 συνεδρίασή του, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με σκοπό την άντληση κεφαλαίων ποσού ύψους μέχρι € 72.621.587,70, μέσω της έκδοσης μέχρι 80.690.653 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης και με τιμή διάθεσης € 0,90 ανά νέα μετοχή και παροχή δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της, σε αναλογία 17 νέες για κάθε 23 παλαιές μετοχές. Η υπέρ το άρτιο διαφορά μέχρι ποσό € 32.276.261,20 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο».

Σύμφωνα με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019 και την από 12.12.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το ποσό της Αύξησης θα καταβληθεί εν μέρει σε μετρητά και εν μέρει με συμψηφισμό ληξιπρόθεσμης απαίτησης και ειδικότερα:

(α) με συμψηφισμό ληξιπρόθεσμης απαίτησης κατ' ανώτατο ποσό μέχρι € 41.084.115,00 (στο οποίο ποσό περιλαμβάνεται και το υπέρ το άρτιο ποσό), η οποία απαίτηση θα απορρέει από το ΜΟΔ, η έκδοση του οποίου αποφασίστηκε με την από 29.10.2019 απόφαση της Ε.Γ.Σ της Εταιρείας σε συνδυασμό με την από 19.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (αφορά την απαίτηση της WRED LLC από την Εταιρεία, βλέπε και ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο Ι.5). Το ακριβές ποσό που θα καταβληθεί με συμψηφισμό της ληξιπρόθεσμης απαίτησης από το ΜΟΔ θα ισούται με το ποσό που θα έχει καταβληθεί από τον ομολογιούχο δανειστή για την κάλυψη των ομολογιών που θα έχουν εκδοθεί στο πλαίσιο του ΜΟΔ και το οποίο (κεφάλαιο πλέον τόκοι), σύμφωνα με τους όρους του από 20.11.2019 προγράμματος ΜΟΔ, όπως έχει τροποποιηθεί δυνάμει της από 30.04.2020 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας και ισχύει, καθίσταται ληξιπρόθεσμο μία (1) εργάσιμη ημέρα πριν την έναρξη της προθεσμίας εγγραφής (άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης) στην Αύξηση, και

(β) σε μετρητά κατά το ποσό που θα υπολείπεται έως του ανώτατου ποσού της Αύξησης μετά την αφαίρεση του διά συμψηφισμού υπό (α) καταβληθέντος ποσού, ήτοι σε μετρητά θα

καταβληθεί ποσό από € 31.537.472,70 έως € 72.621.587,70 (στα οποία ποσά περιλαμβάνεται και το υπέρ το άρτιο ποσό).

Διευκρινίζεται ότι ο συμψηφισμός χωρεί μόνο αναφορικά με απαίτηση υφιστάμενου Μετόχου στο πλαίσιο άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, δηλαδή ο ομολογιούχος δανειστής πρέπει να είναι δικαιούχος δικαιώματος προτίμησης. Σε κάθε περίπτωση, θα δύναται να καταβάλει σε μετρητά τυχόν επιπλέον ποσό που θα υπολείπεται μέχρι την πλήρη κάλυψη του ποσού που αντιστοιχεί στην αναλογία συμμετοχής του στο ποσό της Αύξησης και τυχόν ποσό προεγγραφής (π.χ. σε περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί το σύνολο του ΜΟΔ αλλά ο μέτοχος / ομολογιούχος δανειστής ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που του αναλογούν ή/και περαιτέρω προεγγραφεί για τυχόν αδιάθετες μετοχές). Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 14,95 εκατ., στο πλαίσιο του ΜΟΔ οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από τη WRED LLC (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 1.5).

Το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά την από 30.04.2020 συνεδρίασή του, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις νέες επιστολές πρόθεσης των βασικών Μετόχων αναφορικά με τη συμμετοχή τους στην Αύξηση (βλέπε ενότητα 4.8 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων»), αποφάσισε ομόφωνα ότι στο πλαίσιο του ΜΟΔ θα εκδοθούν ομολογίες μέχρι του ποσού των € 31,95 εκατ., συμπεριλαμβανομένων των ομολογιών που έχουν εκδοθεί μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και περιόρισε την ονομαστική αξία του ΜΟΔ σε έως € 31,95 εκατ.

Η Εταιρεία, δηλώνει, ότι από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και μέχρι και την ολοκλήρωση της Αύξησης, δεν προτίθεται να εκδώσει νέες ομολογίες.

Δικαίωμα προτίμησης στην Αύξηση έχουν:

- (i) όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας, κατά την οικεία ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), η οποία θα προσδιοριστεί και ανακοινωθεί από το Δ.Σ., σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και
- (ii) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η προθεσμία άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα είναι 14 μέρες δυνάμενη να παραταθεί με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Συνεπεία της μερικής άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης των βασικών Μετόχων, σύμφωνα με τις νεότερες σχετικές δηλώσεις τους (βλέπε ενότητα 4.8 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων») οι οποίες κοινοποιήθηκαν στο Δ.Σ. της Εταιρείας της 30.04.2020, μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης θα παραμείνουν Αδιάθετες Μετοχές. Με την από 12.12.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου παρέχεται στους ασκήσαντες πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης τους (οι «Δικαιούχοι»), δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή στην Τιμή Διάθεσης (η «Προεγγραφή» ή το «Δικαίωμα

Προεγγραφής»). Η αίτηση Προεγγραφής θα υποβάλλεται ταυτόχρονα με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης και την ταυτόχρονη καταβολή της αξίας των Αδιάθετων Μετοχών.

Τα δικαιώματα προτίμησης είναι μεταβιβάσιμα και θα τυγχάνουν διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου άσκησης μέχρι και τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη της περιόδου άσκησης τους. Τα δικαιώματα Προεγγραφής δεν είναι μεταβιβάσιμα και δεν θα τυγχάνουν διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών ή σε άλλη οργανωμένη αγορά. Τα δικαιώματα Προεγγραφής θα ασκούνται κατά την περίοδο άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης (βλέπε κατωτέρω ενότητα 4.6.2 «Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης»).

Στην Αύξηση πρόκειται να καταβληθούν ποσά ως εξής:

- Από το Μέτοχο και ομολογιούχο δανειστή WRED LLC το ποσό των € 14,95 εκατ. που αντιστοιχεί στο ποσό που έχει καταβάλει ο ίδιος για την κάλυψη των ομολογιών που έχουν εκδοθεί στο πλαίσιο του ΜΟΔ μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Το ποσό αυτό θα καταβληθεί με συμψηφισμό της ληξιπρόθεσμης απαίτησης της WRED LLC που απορρέει από το ΜΟΔ. Ο μέτοχος WRED LLC δεν προτίθεται να καταβάλει στο πλαίσιο της Αύξησης επιπλέον ποσό σε μετρητά (βλέπε ενότητα 4.8 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων»).
- Από το Μέτοχο Τράπεζα Πειραιώς σε μετρητά ποσό € 22,0 εκατ.
- Σε μετρητά θα καταβληθεί και όποιο επιπλέον ποσό στο πλαίσιο άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής των λοιπών μετόχων.

Οι δύο βασικοί Μέτοχοι δήλωσαν ότι δεν προτίθενται να πωλήσουν ή με οποιονδήποτε τρόπο μεταβιβάσουν τα δικαιώματα προτίμησης που δεν θα ασκήσουν.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίασή του της 30.04.2020, συνεκτιμώντας, μεταξύ άλλων, τις προαναφερόμενες νεότερες δηλώσεις πρόθεσης μερικής άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης των βασικών Μετόχων καθώς και την πρόθεσή τους να μην μεταβιβάσουν τα δικαιώματα προτίμησης που δεν θα ασκήσουν αλλά να τα αφήσουν να εκπνεύσουν, το διαφοροποιημένο επενδυτικό πλάνο της Εταιρείας, όπως αναπροσαρμόστηκε υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που διαμορφώθηκαν στην αγορά λόγω της οικονομικής επίδρασης της επέλευσης της COVID-19, καθώς και ότι τα δικαιώματα των Μετόχων μειοψηφίας δεν θίγονται, αποφάσισε ομόφωνα ότι μετά τη διάθεση των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στα δικαιώματα προτίμησης που θα ασκηθούν κατά την περίοδο άσκησης και στην ικανοποίηση τυχόν αιτημάτων προεγγραφής από τους ασκήσαντες πλήρως δικαιώματα προτίμησης, δεν θα προβεί σε διάθεση των υπολοίπων Αδιάθετων Μετοχών που θα απομείνουν λόγω της μερικής άσκησης ή μη άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων. Επομένως, ενόψει των ανωτέρω η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου δεν θα είναι πλήρης και το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της τελικής κάλυψης, κατ' άρθρο 28 παρ. 2 Ν.4548/2018.

Η καταβολή του ποσού της Αύξησης θα πραγματοποιηθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από την ημερομηνία καταχώρισης της από 12.12.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για την Αύξηση στο Γ.Ε.ΜΗ., ήτοι από την 16.03.2020.

Η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών δύναται να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής της Εταιρείας κατά το χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης ή άλλο κρίσιμο κατά τις ισχύουσες διατάξεις χρόνο.

#### 4.5.1 Γενικά στοιχεία έκδοσης

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

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ		
<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ</b>	<b>109.169.707</b>	<b>κοινές ονομαστικές</b>
<b>ΕΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ</b>		
Με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών Μετόχων σε αναλογία 17 νέες για κάθε 23 παλαιές	80.690.653	κοινές ονομαστικές
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΙΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ</b>	<b>189.860.360</b>	<b>κοινές ονομαστικές</b>
Ονομαστική Αξία Κοινής Μετοχής	€ 0,50	
ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΑ ΝΕΑ ΜΕΤΟΧΗ	€ 0,90	
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ <sup>(1)</sup></b>	<b>€ 72.621.587,70</b>	

(1) Με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, θα ανέρχεται σε € 94.930.180,00 και θα διαιρείται σε 189.860.360 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία.

Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 12.12.2019 για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της, μαζί με αντίγραφο του κωδικοποιημένου Καταστατικού της Εταιρείας υποβλήθηκαν, στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και έλαβαν την απαιτούμενη από το Ν.2778/1999 άδεια, καθώς επίσης καταχωρήθηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ την 16.03.2020, και έλαβαν Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2104690.

Μετά την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας, με μέριμνα του Δ.Σ. της Εταιρείας και τη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιαδήποτε λόγο.

Η διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών θα γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του Χ.Α. ή και εξωχρηματιστηριακά, εφόσον το επιτρέπουν οι εκάστοτε ισχύουσες χρηματιστηριακές διατάξεις. Οι Νέες Μετοχές θα διαπραγματεύονται σύμφωνα με τα όρια διακύμανσης που ισχύουν για την Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χ.Α.

Οι Νέες Μετοχές που θα προκύψουν από την Αύξηση θα έχουν δικαίωμα λήψης μερίσματος (περιλαμβανομένων τυχόν προμερισμάτων) από την τρέχουσα διαχειριστική χρήση και εφεξής (βλέπε και ενότητα 3.7.7 «Μερισματική Πολιτική»).

Η Εταιρεία δηλώνει ότι τήρησε όλες τις νόμιμες διαδικασίες ως προς τη σύγκληση και διεξαγωγή της Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019 και της συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της

12.12.2019, δυνάμει των οποίων αποφασίστηκε η Αύξηση καθώς και της συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της 30.04.2020 αναφορικά με τη μεταχείριση των αδιάθετων μετοχών και δεσμεύεται, ότι θα τηρήσει τις νόμιμες διαδικασίες αναφορικά με την Αύξηση, καθώς και ότι για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η προσαρμογή της τιμής των Μετοχών της Εταιρείας, συνεπεία της Αύξησης, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την αποκοπή του δικαιώματος προτίμησης σύμφωνα με το άρθρο 2.6.3 του Κανονισμού του Χ.Α., σε συνδυασμό με την απόφαση 26/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

#### **4.6 Διαδικασία άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και δικαιωμάτων προεγγραφής**

##### **4.6.1 Αποκοπή δικαιώματος**

Σύμφωνα με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 29.10.2019, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσιοδοτηθεί να αποφασίσει την Αύξηση, μεταξύ άλλων, να ορίσει την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, την ημερομηνία έναρξης και λήξης της προθεσμίας καταβολής της Αύξησης και της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και εν γένει να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση της Αύξησης και την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στο Χ.Α.

Η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης θα ανακοινωθεί από την Εταιρεία στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το Κανονισμό του Χ.Α.

##### **4.6.2 Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης**

Η χρονική περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, σύμφωνα με την απόφαση του Δ.Σ. της 12.12.2019 και το άρθρο 26 παρ. 2 του Ν.4548/2018, ορίζεται σε δεκατέσσερις (14) ημέρες, δυνάμει να παραταθεί με νεότερη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής της Αύξησης.

Η προθεσμία για την καταβολή της Αύξησης ορίζεται σε τέσσερις (4) μήνες από την ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης του Δ.Σ. της 12.12.2019 στο ΓΕ.ΜΗ., ήτοι από την 16.03.2020.

Δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση των Νέων Μετοχών στην Αύξηση έχουν:

α) όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), η οποία θα προσδιοριστεί και ανακοινωθεί από το Δ.Σ., σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α., και

β) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χ.Α.

Τα ανωτέρω υπό (α) και (β) αναφερόμενα πρόσωπα θα δικαιούνται να αποκτήσουν Νέες Μετοχές με αναλογία 17 Νέες Μετοχές για 23 παλαιές Μετοχές.

Η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης καθώς και η έναρξη και λήξη της περιόδου άσκησης του θα ορισθούν από το Δ.Σ. της Εταιρείας και θα δημοσιευθούν στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α, την ιστοσελίδα του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Τα δικαιώματα προτίμησης είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμα και θα διαπραγματεύονται στο Χ.Α. από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου άσκησης μέχρι και τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη της περιόδου άσκησης τους, σύμφωνα με το άρθρο 5.3.1.2 περίπτωση (5) του Κανονισμού του Χ.Α. Τα δικαιώματα θα είναι πιστωμένα στους λογαριασμούς της μερίδας κάθε δικαιούχου στο Σ.Α.Τ., την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσής τους.

Τα δικαιώματα προτίμησης θα μπορούν να ασκηθούν κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, μέσω των χειριστών των λογαριασμών αξιών των Μετόχων (Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή θεματοφυλακή τράπεζας) καθώς και μέσω των καταστημάτων της Τράπεζας Πειραιώς (για τους μετόχους που δεν επιθυμούν να τα ασκήσουν μέσω των χειριστών τους).

Ειδικότερα, οι δικαιούχοι που θα επιλέξουν να εγγραφούν μέσω των καταστημάτων της Τράπεζας Πειραιώς θα προσκομίζουν τη βεβαίωση δέσμευσης δικαιωμάτων της ΕΛ.Κ.Α.Τ., για την έκδοση της οποίας θα απευθυνθούν στο χειριστή του λογαριασμού αξιών τους (Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή θεματοφυλακή τράπεζας).

Επιπρόσθετα, για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, οι κάτοχοί τους θα προσκομίζουν στα καταστήματα της Τράπεζας Πειραιώς την αστυνομική τους ταυτότητα, τον αριθμό του φορολογικού τους μητρώου, καθώς και την εκτύπωση στοιχείων μερίδας & λογαριασμού στο Σ.Α.Τ. Επισημαίνεται ότι οι κάτοχοι δικαιωμάτων προτίμησης κατά την άσκηση των δικαιωμάτων τους θα πρέπει να δηλώσουν επίσης: i) τον αριθμό μερίδας επενδυτή Σ.Α.Τ. ii) τον αριθμό λογαριασμού αξιών στο Σ.Α.Τ. iii) τον εξουσιοδοτημένο χειριστή του λογαριασμού αξιών στον οποίο επιθυμούν να καταχωρισθούν οι μετοχές τους. Τέλος θα πρέπει να καταβάλουν τοις μετρητοίς, σε ειδικό τραπεζικό λογαριασμό που θα ανοιχθεί για την Αύξηση αυτή, το συνολικό αντίτιμο των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης τους.

Η καταβολή θα γίνεται είτε με κατάθεση μετρητών στον ειδικό τραπεζικό λογαριασμό που θα έχει ανοιχθεί ειδικά για την Αύξηση αυτή, είτε με χρέωση λογαριασμού καταθέσεων που τυχόν τηρεί ο επενδυτής κατά ποσό ίσο με το συνολικό αντίτιμο των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στα ασκούμενα δικαιώματα προτίμησης και εν συνεχεία ισόποση πίστωση του ανωτέρω ειδικού λογαριασμού της Αύξησης.

Οι δικαιούχοι επενδυτές που θα επιλέξουν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους μέσω των χειριστών τους, θα αιτούνται την άσκηση των δικαιωμάτων τους από το χειριστή τους. Οι χειριστές θα πρέπει να εξουσιοδοτηθούν από τους δικαιούχους επενδυτές και να προβούν στις δέουσες ενέργειες για την προσήκουσα άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των πελατών τους.

Κλάσματα Νέων Μετοχών δεν θα εκδοθούν.

Ο μέγιστος αριθμός Νέων Μετοχών για τις οποίες μπορεί να εγγραφεί ένας κάτοχος δικαιωμάτων προτίμησης είναι άμεση συνάρτηση του αριθμού των δικαιωμάτων προτίμησης που κατέχει. Σε περίπτωση που τα δικαιώματα προτίμησης κατά την εξάσκησή τους οδηγούν σε δεκαδικό αριθμό Νέων Μετοχών, αυτός θα στρογγυλοποιείται προς τον αμέσως μικρότερο ακέραιο.



Ενδεικτικά σημειώνεται ότι μέτοχος κάτοχος 23 υφιστάμενων μετοχών δικαιούται να εγγραφεί για 17 Νέες Μετοχές καταβάλλοντας το ποσό των € 15,30.

Ενδεικτικά σημειώνεται ότι μέτοχος κάτοχος 100 υφιστάμενων μετοχών δικαιούται να εγγραφεί για 73 Νέες Μετοχές καταβάλλοντας το ποσό των € 65,70.

Εάν διαπιστωθούν περισσότερες της μίας εγγραφές για Νέες Μετοχές, από το ίδιο πρόσωπο με βάση τα καταγεγραμμένα στοιχεία Σ.Α.Τ., το σύνολο των εν λόγω εγγραφών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία εγγραφή.

Μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησής τους οι εγγραφόμενοι θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν θα αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν θα διαπραγματεύεται σε αγορά.

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

Οι επενδυτές που θα ασκήσουν δικαιώματα προτίμησης δεν θα επιβαρυνθούν με κόστη εκκαθάρισης και πίστωσης των Νέων Μετοχών τους. Για την αγορά δικαιωμάτων προτίμησης ο αγοραστής επιβαρύνεται με τα προβλεπόμενα έξοδα που έχει συμφωνήσει με την Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή την τράπεζα με την οποία συνεργάζεται, καθώς και με τις χρεώσεις (μεταβιβαστικά) που ισχύουν από την ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Η Εταιρεία θα εκδώσει ανακοίνωση μέσω του Χ.Α. για την έκβαση της Αύξησης και την ύπαρξη και τον τρόπο διάθεσης τυχόν Αδιάθετων Μετοχών εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης.

Σημειώνεται ότι μετά την πιστοποίηση καταβολής της Αύξησης από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή ή ελεγκτική εταιρεία με μέριμνα του Δ.Σ. της Εταιρείας και τη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ., δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιονδήποτε λόγο.

Οι Νέες Μετοχές θα αποδοθούν στους δικαιούχους σε άυλη μορφή με πίστωση στη μερίδα και το λογαριασμό αξιών στο Σ.Α.Τ., που έχει δηλωθεί από τους δικαιούχους.

Η κοινοποίηση στους έχοντες ασκήσει το δικαίωμα προτίμησης του ποσού που τους αναλογεί στην κατανομή γίνεται με την πίστωση των μερίδων τους στο Σ.Α.Τ. Οι πιστώσεις αυτές γίνονται συγχρόνως για όλους τους επενδυτές και από την επομένη εργάσιμη ημέρα αρχίζει η διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών.

#### **4.6.3 Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προεγγραφής**

Συγχρόνως με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, στα ανωτέρω πρόσωπα υπό α) και β), (όπως προσδιορίζονται στην ενότητα 4.6.2 «Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης») παρέχεται επιπρόσθετα δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση επιπλέον Νέων Μετοχών που τυχόν θα παραμείνουν Αδιάθετες στην Τιμή Διάθεσης, σε αναλογία μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή και μόνον εφόσον τα πρόσωπα αυτά θα έχουν ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας με την από 12.12.2019 απόφασή του, καθόρισε τους τεχνικούς και διαδικαστικούς όρους άσκησης του δικαιώματος προεγγραφής ως ακολούθως:

Το δικαίωμα προεγγραφής θα ασκείται, ταυτόχρονα με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, με την υποβολή έγγραφης δήλωσης (i) στα καταστήματα της Τράπεζας Πειραιώς, κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, όπως κατωτέρω αναφέρεται ή (ii) στους εξουσιοδοτημένους χειριστές των δικαιούμενων να το ασκήσουν και με την ταυτόχρονη καταβολή σε μετρητά του συνόλου των κεφαλαίων που αντιστοιχούν στις Αδιάθετες Μετοχές, για τις οποίες ασκούν το δικαίωμα προεγγραφής (βλ. ενότητα 4.6.2 «Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης»).

Απαραίτητη προϋπόθεση για την άσκηση του δικαιώματος προεγγραφής μέσω του δικτύου καταστημάτων της Τράπεζας Πειραιώς, είναι η ύπαρξη καταθετικού λογαριασμού στην Τράπεζα Πειραιώς.

Εάν ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης από τους δικαιούχους, τότε αυτοί θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των Αδιάθετων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει σε σχέση με το σύνολο των Αδιάθετων Μετοχών και μέχρι την πλήρη εξάντληση αυτών. Σε περίπτωση που ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό των Μετοχών που ζητήθηκαν μέσω προεγγραφών, οι προεγγραφές θα ικανοποιηθούν στο σύνολό τους.

Εφόσον, τέλος, μετά τα ανωτέρω, υπολείπονται Αδιάθετες Μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται να τις διαθέσει κατά την κρίση του, όπως ορίζει το άρθρο 26 παρ. 4 του Ν.4548/2018.

Η άσκηση του δικαιώματος προεγγραφής με υποβολή αίτησης στα καταστήματα της Τράπεζας Πειραιώς θα πραγματοποιείται με δέσμευση λογαριασμού καταθέσεων που ο προεγγραφόμενος τηρεί ή θα ανοίξει στην Τράπεζα Πειραιώς, κατά ποσό ίσο με την αξία των Νέων Μετοχών για τις οποίες ασκεί το δικαίωμα προεγγραφής. Η Τράπεζα Πειραιώς, κατά την ημέρα της ολικής ή μερικής ικανοποίησης του δικαιώματος προεγγραφής, θα προβεί στη χρέωση του λογαριασμού του προεγγραφέντα κατά ποσό ίσο με την συνολική αξία των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν τελικώς στον προεγγραφέντα και εν συνεχεία στην πίστωση του ειδικού λογαριασμού της Αύξησης.

Οι δικαιούχοι επενδυτές που θα επιλέξουν να ασκήσουν το δικαίωμα προεγγραφής τους μέσω των χειριστών τους θα υποβάλουν τη σχετική αίτηση μέσω των χειριστών τους. Οι χειριστές θα πρέπει να εξουσιοδοτηθούν από τους δικαιούχους και να προβούν στις δέουσες ενέργειες για την προσήκουσα άσκηση του δικαιώματος προεγγραφής των πελατών τους.

Οι δικαιούχοι επενδυτές που θα επιλέξουν να ασκήσουν το δικαίωμα προεγγραφής τους μέσω των χειριστών τους θα υποβάλουν τη σχετική αίτηση μέσω των χειριστών τους. Οι χειριστές θα πρέπει να εξουσιοδοτηθούν από τους δικαιούχους και να προβούν στις δέουσες ενέργειες για την προσήκουσα άσκηση του δικαιώματος προεγγραφής των πελατών τους.

Εάν διαπιστωθούν περισσότερες της μίας προεγγραφής για Νέες Μετοχές των ιδίων προσώπων με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., το σύνολο των εν λόγω προεγγραφών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία προεγγραφή.

Μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προεγγραφής, οι ασκήσαντες τέτοια δικαιώματα θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν θα διαπραγματεύεται σε αγορά.

Τα τυχόν καταβληθέντα ποσά των προεγγραφών που δεν θα χρησιμοποιηθούν για την απόκτηση Αδιάθετων Μετοχών θα επιστραφούν άτοκα στους ασκήσαντες δικαιώμα προεγγραφής.

#### 4.6.4 Υπαναχώρηση

Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, η Εταιρεία υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 1129/2017, οι επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να εγγραφούν ή να προεγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, δύνανται να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους, το αργότερο εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος. Η περίοδος αυτή υπαναχώρησης μπορεί να παρατείνεται από την Εταιρεία. Η τελική ημερομηνία για το δικαίωμα υπαναχώρησης θα αναφέρεται στο συμπλήρωμα.

#### 4.7 Προβλεπόμενο Χρονοδιάγραμμα

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

Ημερομηνία	Γεγονός
04.06.2020	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
05.06.2020	Έγκριση Επιτροπής Εταιρικών Πράξεων του Χρηματιστηρίου Αθηνών για την έναρξη άσκησης και διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης *
05.06.2020	Δημοσίευση της ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας
05.06.2020	Δημοσίευση του εγκεκριμένου Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, του Συμβούλου Έκδοσης, της Ε.Κ. και του Χ.Α.)
05.06.2020	Δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. της ανακοίνωσης για την αποκοπή των δικαιωμάτων προτίμησης, την περίοδο άσκησης των δικαιωμάτων στην αύξηση με καταβολή μετρητών, την έναρξη και λήξη διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων
09.06.2020	Τελευταία ημέρα διαπραγμάτευσης της τιμής της μετοχής της Εταιρείας με το δικαίωμα προτίμησης
10.06.2020	Αποκοπή δικαιωμάτων προτίμησης - Προσαρμογή της τιμής
11.06.2020	Ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων στην Αύξηση - record date
12.06.2020	Πίστωση από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. των δικαιωμάτων προτίμησης στους λογαριασμούς των δικαιούχων στο Σ.Α.Τ. και λήψη σχετικής βεβαίωσης

Ημερομηνία	Γεγονός
15.06.2020	Έναρξη περιόδου άσκησης και διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης και άσκησης του δικαιώματος προεγγραφής
24.06.2020	Λήξη διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης (τελευταία ημέρα)
29.06.2020	Λήξη περιόδου άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης και του δικαιώματος προεγγραφής
30.06.2020	Απόφαση Δ.Σ. της Εταιρείας για την διάθεση τυχόν αδιάθετων μετοχών και τη πιστοποίηση της Αύξησης
30.06.2020	Δημοσίευση Ανακοίνωσης για το ποσοστό κάλυψης της Αύξησης που προήλθε από την άσκηση των δικαιωμάτων & για την ύπαρξη και τον τρόπο διάθεσης τυχόν αδιάθετων μετοχών στο Η.Δ.Τ., την ιστοσελίδα του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας
02.07.2020	Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α.*
02.07.2020	Δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Εταιρείας της ανακοίνωσης για την έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών και την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών
06.07.2020	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών*

\* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των ανωτέρω Επιτροπών του Χ.Α. κατά την ανωτέρω ημερομηνία.

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση της Εταιρείας στο Η.Δ.Τ.

Για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών απαιτείται η προηγούμενη έγκριση του Χ.Α., η οποία παρέχεται μετά την υποβολή από την Εταιρεία και τον έλεγχο από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Χ.Α. σειράς δικαιολογητικών, συμπεριλαμβανομένης, αναφορικά με τις νέες μετοχές, της έγκρισης του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων αναφορικά με την τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας που αναφέρεται στο μετοχικό της κεφάλαιο.

#### 4.8 Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Οι δύο βασικοί Μέτοχοι της Εταιρείας καθώς και 2 μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, δήλωσαν εγγράφως προς την Εταιρεία:

- Η WRED LLC, δήλωσε την 28.04.2020 ότι προτίθεται να ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν, καταβάλλοντας διά συμψηφισμού (σύμφωνα με τους όρους του ΜΟΔ) στην Αύξηση το ποσό των € 14,95 εκατ. Επίσης προτίθεται να μην πωλήσει ή άλλως μεταβιβάσει τα δικαιώματα προτίμησης που δεν θα ασκήσει αλλά να τα αφήσει να εκπνεύσουν. Περαιτέρω, δήλωσε ότι προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της Αύξησης και την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στο Χ.Α. ενώ δεν δεσμεύτηκε ως προς τη πρόθεσή της να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της για το χρονικό διάστημα των 6 μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών.
- Η Τράπεζα Πειραιώς δήλωσε την 29.04.2020 ότι προτίθεται να ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν, καταβάλλοντας το ποσό των € 22.000.000. Επίσης προτίθεται να μην πωλήσει ή άλλως μεταβιβάσει τα δικαιώματα προτίμησης που δεν

θα ασκήσει αλλά να τα αφήσει να εκπνεύσουν. Περαιτέρω, δήλωσε ότι προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της Αύξησης και την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στο Χ.Α., ενώ δεν δεσμεύεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών.

- Οι κκ. Τάσος Καζίνος και Jeremy Greenhalgh δήλωσαν ότι προτίθενται να ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης που τους αναλογούν, αφού λάβουν υπόψη τις συνθήκες στην ελληνική χρηματιστηριακή αγορά λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας του SARS COV -2. Επίσης, ο κ. Jeremy Greenhalgh επιφυλάσσεται για την άσκηση τυχόν δικαιωμάτων προεγγραφής αφού λάβει υπόψη τις συνθήκες στην ελληνική χρηματιστηριακή αγορά, λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας του SARS COV -2.

Με εξαίρεση, τις προαναφερόμενες δηλώσεις, δεν είναι γνωστό στη Διοίκηση της Εταιρείας εάν λοιποί Μέτοχοι (με ποσοστό μικρότερο από 5%) ή μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών της οργάνων της Εταιρείας προτίθενται να εγγραφούν στην Αύξηση, δεν υφίσταται δε άλλο πρόσωπο - πλην των βασικών Μετόχων - το οποίο να κατέχει πριν την Αύξηση τουλάχιστον 5% των Μετοχών της Εταιρείας.

#### 4.9 Μείωση της συμμετοχής των Μετόχων

Στους ακόλουθους πίνακες παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας πριν και μετά την Αύξηση με βάση τις δηλώσεις πρόθεσης των Μετόχων (βλέπε ενότητα 4.8 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων») και των όρων της Αύξησης όπως αυτοί αναλύονται στην ενότητα 4.5 «Όροι της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου» με βάση τα στοιχεία μετοχολογίου της 25.05.2020. Εξετάζονται δύο διαφορετικά ενδεικτικά σενάρια αναφορικά αφενός με τη μη συμμετοχή αφετέρου με την πλήρη συμμετοχή των λοιπών Μετόχων στην Αύξηση.

*Σενάριο Α:*

- i. η WRED LLC θα ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν, καταβάλλοντας διά συμψηφισμού στην Αύξηση το ποσό των € 14,95 εκατ. το οποίο ισούται με τη συνολική ονομαστική αξία των ομολογιών που έχουν εκδοθεί στο πλαίσιο του ΜΟΔ. (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 1.5 του Ενημερωτικού Δελτίου)
- ii. Η Τράπεζα Πειραιώς θα ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν καταβάλλοντας το ποσό των €22,0 εκατ.
- iii. Οι λοιποί Μέτοχοι δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση και δεν θα ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης τους.

Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
WRED LLC	61.760.434	56,57%	78.371.545	52,17%
Τράπεζα Πειραιώς	43.007.027	39,39%	67.451.472	44,90%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	4.402.246	4,03%	4.402.246	2,93%
<b>Σύνολο</b>	<b>109.169.707</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.225.263</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της 25.05.2020.

Με βάση το ανωτέρω Σενάριο Α, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί κατά € 20,5 εκατ.

Σε συνέχεια του Σεναρίου Α, η Εταιρεία, μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, αναμένεται να εκδώσει στο πλαίσιο του ΜΟΔ ομολογίες για επιπλέον ποσό μέχρι € 17,0 εκατ. οι οποίες πρόκειται να καλυφθούν μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, εξ ολοκλήρου από τη WRED LLC όπως αναλύεται στην ενότητα 3.10.1 «Δανειακές Συμβάσεις». Αφού ληφθούν υπόψη και οι Μετοχές που θα προκύψουν από την προαναφερόμενη μετατροπή, η αραίωση του ποσοστού των Μετόχων σε σύγκριση με τη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας όπως αυτή θα προκύψει μετά την Αύξηση, και σύμφωνα με το Σενάριο Α, αποτυπώνεται ως ακολούθως:

Μέτοχοι	Μετά την Αύξηση		Μετά τη μετατροπή ομολογίων ποσού € 17 εκατ. του ΜΟΔ	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
WRED LLC	78.371.545	52,17%	97.260.433	57,51%
Τράπεζα Πειραιώς	67.451.472	44,90%	67.451.472	39,89%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	4.402.246	2,93%	4.402.246	2,60%
<b>Σύνολο</b>	<b>150.225.263</b>	<b>100,00%</b>	<b>169.114.151</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της 25.05.2020.

#### Σενάριο Β:

- i. η WRED LLC θα ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν, καταβάλλοντας διά συμψηφισμού στην Αύξηση το ποσό των € 14,95 εκατ. το οποίο ισούται με τη συνολική ονομαστική αξία των ομολογίων που έχουν εκδοθεί στο πλαίσιο του ΜΟΔ. (βλέπε ενότητα 3.10.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο Ι.5 του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii. Η Τράπεζα Πειραιώς θα ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν καταβάλλοντας το ποσό των €22,0 εκατ.
- iii. Οι λοιποί Μέτοχοι θα ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης τους (χωρίς να συμμετέχουν σε προεγγραφή).

Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
WRED LLC	61.760.434	56,57%	78.371.545	51,06%
Τράπεζα Πειραιώς	43.007.027	39,39%	67.451.472	43,95%
Λοιποί Μέτοχοι	4.402.246	4,03%	7.656.081	4,99%
<b>Σύνολο</b>	<b>109.169.707</b>	<b>100,00%</b>	<b>153.479.098</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της 25.05.2020.

Με βάση το ανωτέρω Σενάριο Β, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί κατά € 22,2 εκατ.

Σε συνέχεια του Σεναρίου Β, η Εταιρεία, μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, αναμένεται να εκδώσει στο πλαίσιο του ΜΟΔ ομολογίες για επιπλέον ποσό μέχρι € 17,0 εκατ. οι οποίες πρόκειται να καλυφθούν μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, εξ ολοκλήρου από τη WRED LLC, όπως αναλύεται στην ενότητα 3.10.1 «Δανειακές Συμβάσεις». Αφού ληφθούν υπόψη και οι Μετοχές που θα προκύψουν από τη προαναφερόμενη μετατροπή, η αραιώση του ποσοστού των Μετόχων σε σύγκριση με τη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας όπως αυτή θα προκύψει μετά την Αύξηση, και σύμφωνα με το Σενάριο Β, αποτυπώνεται ως ακολούθως:

Μέτοχοι	Μετά την Αύξηση		Μετά τη μετατροπή ομολογίων ποσού € 17 εκατ. του ΜΟΔ	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
WRED LLC	78.371.545	51,06%	97.260.433	56,43%
Τράπεζα Πειραιώς	67.451.472	43,95%	67.451.472	39,13%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	7.656.081	4,99%	7.656.081	4,44%
<b>Σύνολο</b>	<b>153.479.098</b>	<b>100,00%</b>	<b>172.367.986</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της 25.05.2020.

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

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

#### 4.9.1 Σχέση εσωτερικής λογιστικής αξίας μετοχής (NAV) και τιμής διάθεσης

Κατά την 31.12.2019, η εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) ανερχόταν σε € 1,118 (ο υπολογισμός του εν λόγω δείκτη παρατίθεται στην ενότητα 3.7.3 «Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης») και η Τιμή Διάθεσης ανά Νέα Μετοχή σε € 0,90.

**4.10 Δαπάνες Έκδοσης**

Οι συνολικές δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται ως ακολούθως:

<b>Δαπάνες Έκδοσης</b>	
	<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>
Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου και εισφορά υπέρ Επιτροπής Ανταγωνισμού	443,8
Τέλος εξέτασης Ενημερωτικού Δελτίου και πόρος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	37,9
Δικαιώματα Χ.Α. & Δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε.	86,5
Λοιπές δαπάνες*	141,6
<b>Σύνολο</b>	<b>709,8</b>

*\*Αμοιβή Συμβούλου Έκδοσης, αμοιβή ειδικού λογιστικού/οικονομικού και νομικού ελέγχου, έξοδα θεματοφυλακής, λοιπά έξοδα.  
Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.*

Δεν χρεώνονται έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς στον επενδυτή από την Εταιρεία.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελούν εκτίμηση. Κατόπιν αφαίρεσης των ανωτέρω δαπανών, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης εκτιμάται ότι θα ανέλθουν στο ποσό των € 71,9 εκατ. περίπου, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης.

Λαμβανομένων υπ' όψιν των δηλώσεων των βασικών Μετόχων για μερική άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης και της απόφασης του από 30.04.2020 Δ.Σ. της Εταιρείας να μην διαθέσει Αδιάθετες Μετοχές, οι ανωτέρω δαπάνες εκτιμάται ότι θα ανέλθουν σε περίπου € 470 χιλ. (βλέπε και Σενάριο Β της ενότητας 4.9 «Μείωση της συμμετοχής των Μετόχων».)