

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΕΓΓΡΑΦΟ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ ΙΧ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (ΕΕ) 2017/1129

Το παρόν έγγραφο («**Έγγραφο**») συντάχθηκε σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΧ του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Ιουνίου 2017, όπως ισχύει («**Κανονισμός**»).

Το Έγγραφο καταρτίστηκε κατ' εφαρμογή των άρθρων 1.4.(δβ) και 1.5.(βα) του Κανονισμού προς το σκοπό (i) της δημόσιας προσφοράς έως 30.769.230 νέων, κοινών, άυλων, μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών με ονομαστική αξία €0,50 εκάστη (οι «**Νέες Μετοχές**») της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («**PREMIA**» ή «**Εταιρεία**» ή «**Εκδότρια**») (η «**Δημόσια Προσφορά**»), που διατίθενται στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με δυνατότητα μερικής κάλυψης, κατά το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, με καταβολή μετρητών, με τιμή διάθεσης €1,30 ανά Νέα Μετοχή (η «**Αύξηση**») και (ii) της εισαγωγής των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών («**Χ.Α.**»).

Η Αύξηση πραγματοποιείται δυνάμει (α) της από 08.05.2025 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, με την οποία εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με καταβολή μετρητών, με σκοπό την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των €40.000.000 με δυνατότητα μερικής κάλυψης, κατά το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, και η διάθεσή τους μέσω Δημόσιας Προσφοράς, με δικαίωμα κατά προτεραιότητα κατανομής Νέων Μετοχών στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας («**Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής**»), και (β) της από 16.07.2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει σχετικής εξουσιοδότησης που του χορηγήθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της, με την οποία η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών ορίστηκε σε €1,30 ανά Νέα Μετοχή και ο τελικός αριθμός των προς διάθεση Νέων Μετοχών στο πλαίσιο της Αύξησης διαμορφώθηκε σε 30.769.230 Νέες Μετοχές. Οι Νέες Μετοχές διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς και μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, δυνάμει μίας ή περισσότερων εξαιρέσεων του άρθρου 1 παρ. 4 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 («**Ιδιωτική Τοποθέτηση**» και από κοινού με τη Δημόσια Προσφορά, «**Συνδυασμένη Προσφορά**»), χωρίς να θίγεται το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής των υφιστάμενων μετόχων.

Το Έγγραφο είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό σε ηλεκτρονική μορφή στους ακόλουθους διαδικτυακούς τόπους: του Χ.Α. (<https://www.athexgroup.gr/el/market-data/informative-material>), της PREMIA (<https://premia.properties/news/>), του Συντονιστή Τοποθέτησης και Παρόχου Υπηρεσιών Τοποθέτησης, ήτοι της Optima bank A.E. (<https://www.optimabank.gr/business/investment-banking/enimerotika-pliroforiaka-deltia>), καθώς και του Παρόχου Υπηρεσιών Τοποθέτησης, ήτοι της ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. (<https://www.pantelakis.gr/pantelakis/services/premia/>).

Οι μετοχές της PREMIA είναι εισηγμένες στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

Σημειώνεται ότι το Έγγραφο δεν αποτελεί ενημερωτικό δελτίο κατά την έννοια του Κανονισμού και δεν έχει υποβληθεί σε έλεγχο και έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς («**Ε.Κ.**»). Το Έγγραφο έχει συνταχθεί κατ' εφαρμογή των άρθρων 1.4.(δβ) και 1.5.(βα) του Κανονισμού, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στο Παράρτημα ΙΧ του Κανονισμού. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρείας.

Το παρόν Έγγραφο δεν σχετίζεται με την Ιδιωτική Τοποθέτηση. Οι πληροφορίες που περιέχονται στο Έγγραφο αναφορικά με την Ιδιωτική Τοποθέτηση είναι μόνο για ενημερωτικό σκοπό.

Συνιστάται στους επενδυτές των μετοχών της PREMIA να συμβουλευονται όλες τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τις ανακοινώσεις που δημοσιεύει η Εταιρεία, οι οποίες είναι διαθέσιμες στον εταιρικό της ιστότοπο (<http://www.premia.gr/>) και τον ιστότοπο του Χ.Α. (<https://www.athexgroup.gr/el>).

Ημερομηνία του Εγγράφου είναι η 17.07.2025

I. Πληροφορίες σχετικά με την Εκδότρια

Επωνυμία: «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και **Διακριτικός τίτλος** «PREMIA PROPERTIES»

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 000861301000 / **Κωδικός LEI:** 213800MU91F1752AVM79

Καταστατική έδρα: Δήμος Αθηναίων (Διεύθυνση: Βασιλίσσης Σοφίας 59, Αθήνα, Αττική, Τ.Κ. 11521, Τηλ.: +30 2106967600)

Ιστοσελίδα: <http://www.premia.gr/>

Η Εταιρεία (με προηγούμενη εμπορική επωνυμία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ») συστάθηκε το 1991 στην Ελλάδα, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και η διάρκεια της, σύμφωνα με το Καταστατικό της, είναι 95 έτη από τη σύστασή της. Στις 4.1.2008 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση των κοινών μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία / Συμμετοχές & Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας».

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Ε.Λ. 4/949/5.4.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Κ., η Εταιρεία έλαβε άδεια για την λειτουργία της ως ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία («ΑΕΕΑΠ») σύμφωνα με τις διατάξεις του τότε ισχύοντος Ν. 2788/1999 και ως οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ) με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης (β) της παραγράφου 1 του άρθρου 5 και της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του Ν. 4209/2013¹ ύστερα από την μετατροπή της από ανώνυμη εταιρεία σε ΑΕΕΑΠ. Η Εταιρεία εποπτεύεται από την Ε.Κ. Η λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 40-60 του Ν. 5193/2025 (ο «**Νόμος ΑΕΕΑΠ**»), τις διατάξεις του Ν.4209/2013 δια του οποίου ενσωματώθηκε στην Ελλάδα η Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, ως τροποποιηθείσες ισχύουν, καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

II. Δηλώσεις Υπευθύνων Προσώπων

Ο κ. Κωνσταντίνος Μαρκάζος, Διευθύνων Σύμβουλος & Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. είναι υπεύθυνος για το περιεχόμενο του Εγγράφου και δηλώνει ότι, εξ όσων γνωρίζει, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτό είναι σύμφωνες με την πραγματικότητα και δεν υπάρχουν παραλείψεις στο Έγγραφο που θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το περιεχόμενό του.

III. Εποπτική Αρχή

Το παρόν Έγγραφο δεν συνιστά ενημερωτικό δελτίο κατά την έννοια του Κανονισμού και, ως εκ τούτου, δεν έχει υποβληθεί σε έλεγχο και έγκριση από την Ε.Κ., σύμφωνα με το άρθρο 20 του Κανονισμού. Το Έγγραφο έχει συνταχθεί κατ' εφαρμογή των άρθρων 1.4.(δβ) και 1.5.(βα) του Κανονισμού, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στο Παράρτημα ΙΧ του Κανονισμού. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρείας.

IV. Συμμόρφωση της Εκδότριας με τις υποχρεώσεις αναφοράς και τις ρυθμιζόμενες πληροφορίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας βεβαιώνει ότι η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις υποβολής εκθέσεων και γνωστοποίησης σε συνεχή βάση καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου που οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χ.Α., σύμφωνα με τις ισχύουσες κανονιστικές απαιτήσεις, συμπεριλαμβανομένης της Οδηγίας 2004/109/ΕΚ, όπως έχει ενσωματωθεί στην ελληνική νομοθεσία με τον Ν. 3556/2007, και του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 596/2014.

V. Ιστότοπος διαθεσιμότητας ρυθμιζόμενων πληροφοριών και πρόσφατο ενημερωτικό δελτίο

Οι ρυθμιζόμενες πληροφορίες που δημοσιεύονται από την Εταιρεία σύμφωνα με τις τρέχουσες υποχρεώσεις γνωστοποίησης είναι διαθέσιμες στην διεύθυνση <http://www.premia.gr/> καθώς και στην ιστοσελίδα του Χ.Α., <https://www.athexgroup.gr/el/market-data/issuers/1171/announcements>. Η Εταιρεία δεν διαθέτει ενημερωτικό δελτίο σε ισχύ. Το πλέον πρόσφατο ενημερωτικό δελτίο που δημοσίευσε η Εταιρεία έχει ημερομηνία 13.01.2022 και είναι διαθέσιμο στον ιστότοπο της PREMIA (<https://premia.properties/ependytikes-sheseis/enimerotika-plirotoriaka-deltia/>) και του Χ.Α. (<https://www.athexgroup.gr/el/market-data/issuers/1171/informative-material>).

VI. Δήλωση της Εταιρείας σχετικά με τη δημοσιοποίηση προνομιακών πληροφοριών σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 596/2014

Η Διοίκηση δηλώνει ότι, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, η Εταιρεία δεν θα αναβάλλει τη γνωστοποίηση προνομιακών πληροφοριών σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 596/2014.

VII. Λόγοι της Έκδοσης και Χρήση των Κεφαλαίων

Με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης των Νέων Μετοχών που διατίθενται προς κάλυψη μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς, τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια εκτιμάται ότι θα ανέλθουν περίπου σε €40,0 εκατ. Τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια, μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης ποσού περίπου €1,0 εκατ. (μη συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α.), εκτιμάται ότι θα ανέλθουν σε ποσό €39,0 εκατ. και θα χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία ως εξής:

i) ποσό €36,0 εκατ. θα διατεθεί για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία από τον Όμιλο (είτε προσθήκες/βελτιώσεις/ανακαινίσεις σε υφιστάμενα ακίνητα, είτε επενδύσεις σε υπό ανάπτυξη και νέα ακίνητα, και τυχόν προσθήκες/βελτιώσεις επ' αυτών), δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένου βραχυπρόθεσμου δανεισμού) που συνδέονται με τις εν λόγω επενδύσεις, εντός του πλαισίου που περιγράφεται στην από 16.04.2025 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας («Έκθεση ΔΣ 16.04.2025»), η οποία εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 08.05.2025

ii) ποσό €3,0 εκατ. θα διατεθεί για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών του Ομίλου σε κεφάλαιο κίνησης, στις οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται τυχόν επιστροφές κεφαλαίου και διανομή μερισμάτων προς τους μετόχους της Εταιρείας.

Διευκρινίζεται ότι τα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν είτε από την Εταιρεία ή/και από θυγατρικές της Εταιρείας. Η Εταιρεία σκοπεύει να διαθέσει τα αντληθέντα κεφάλαια, κατά τα ανωτέρω, εντός δεκαοκτώ (18) μηνών και, σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην Έκθεση ΔΣ 16.04.2025, το αργότερο εντός τριάντα (30) μηνών από την πιστοποίηση καταβολής της Αύξης.

Σε περίπτωση μερικής κάλυψης των Νέων Μετοχών, τα συνολικά καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα στις υπό (i) ανωτέρω αναφερόμενες χρήσεις, μέχρι πλήρους εξάντλησης του εκεί προβλεπόμενου ποσού και στη συνέχεια, στην υπό (ii) χρήση. Τα

¹ Η Εταιρεία έχει υποβάλλει αίτηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την ανάκληση της άδειάς της ΟΕΕ με εσωτερική διαχείριση.

αντληθέντα κεφάλαια από την Αύξηση, έως την πλήρη διάθεσή τους, θα επενδύονται σε ρευστοποιήσιμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά προθεσμιακές καταθέσεις και καταθετικούς λογαριασμούς όψεως και συμφωνίες επαναγοράς.

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.3 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 10Α/1038/30.10.2024 και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Ε.Κ., όπως ισχύουν, θα ενημερώνει τη Διοίκηση του Χ.Α., καθώς και της Ε.Κ. σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση έως και την οριστική διάθεσή τους. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού θα γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας της Εταιρείας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α..

VIII. Παράγοντες Κινδύνου

Ακολουθεί περιλήψη των κινδύνων που η Εταιρεία θεωρεί ότι αφορούν την ίδια και τις θυγατρικές της Εταιρείας («Όμιλος»). Παρότι εκτιμάται ότι έχουν προσδιοριστεί οι κύριοι παράγοντες κινδύνου, η Εταιρεία και ο Όμιλος υπόκεινται και σε άλλους κινδύνους που δεν έχουν συμπεριληφθεί σε αυτό το τμήμα του Εγγράφου και οι οποίοι, εάν επέλθουν, θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, την οικονομική κατάσταση και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου, όπως, ενδεικτικά, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος πληθωρισμού, κίνδυνοι που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, κίνδυνοι που σχετίζονται με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, ο κίνδυνος ρευστότητας, ο κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων, ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος, κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής εταιρείας JPA KATASKEYH KAI DIAXEIRISH SXOLION ATTIKHS A.E.E.S.. Συνιστάται να αξιολογήσετε, επιπλέον, τους κινδύνους που περιλαμβάνονται στις ετήσιες οικονομικές εκθέσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για το οικονομικό έτος 2024, οι οποίες είναι διαθέσιμες στη διεύθυνση: https://premia.properties/wp-content/uploads/2025/05/2024_Premia_IFRS_FS_31.12.2024_04042025.pdf. Η επένδυση στις Νέες Μετοχές ενέχει κινδύνους. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις μετοχές οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται παρακάτω. Οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν τους κυριότερους/ες που γνωρίζει η Εταιρεία, κατά την Ημερομηνία του Εγγράφου και θεωρεί ότι σχετίζονται με την επένδυση στις μετοχές της Εταιρείας.

A. Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δραστηριότητα του Ομίλου

Ο Όμιλος ενδέχεται να μην επιτύχει ολικώς τις εκτιμήσεις κερδοφορίας για τη Χρήση 2025, γεγονός που θα μπορούσε να έχει αρνητική επίδραση στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή/και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Ο Όμιλος βρίσκεται σε διαδικασία συνεχούς διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου του, ενσωματώνοντας νέα ακίνητα, τα οποία εν συνεχεία μισθώνει, ενώ παράλληλα συμμετέχει σε κοινοπραξίες για την ανάπτυξη έργων ακινήτων.

Με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και, τις συμφωνίες του Ομίλου για αποκτήσεις ακινήτων εντός του 2025, η Εταιρεία, όπως έχει ανακοινώσει στα βασικά οικονομικά μεγέθη για το Α' τρίμηνο 2025, αναμένει αύξηση των εσόδων και του αναπροσαρμοσμένου EBITDA για τη Χρήση 2025, βασιζόμενη σε παραδοχές όπως η πλήρης ενσωμάτωση μισθωμάτων από νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν από το τέλος της Χρήσης 2024 έως τις αρχές της Χρήσης 2025 και τα οποία θα συνεισφέρουν εντός του 2025 στα αποτελέσματα του Ομίλου. Οι προβλέψεις αυτές βασίζονται σε υποθέσεις για σταθερό επενδυτικό κλίμα καθώς και απουσία σημαντικών εξωτερικών διαταραχών (π.χ. μακροοικονομικών, γεωπολιτικών ή γεγονότων παγκόσμιας κλίμακας τύπου πανδημίας).

Ωστόσο, σε κάθε περίπτωση, εάν οι ανωτέρω προβλέψεις δεν επαληθευθούν, θα μπορούσαν να έχουν αρνητική επίδραση στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή/και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την χρηματοοικονομική κατάσταση ή/και τα λειτουργικά αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου. Αντίστοιχες επιπτώσεις ενδέχεται να προκύψουν από την τυχόν μη συμμόρφωση του Ομίλου με τις υποχρεώσεις του υπό τις συμβάσεις μίσθωσης.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στο ενδεχόμενο αδυναμίας καταβολής ή αναπροσαρμογής (μείωσης) των μισθωμάτων, είτε κατόπιν διαπραγμάτευσης, είτε μέσω δικαστικών ενεργειών των μισθωτών, ή/και μέσω έκτακτων νομοθετικών ρυθμίσεων, όπως για παράδειγμα λόγω του υψηλού πληθωρισμού, καθώς και στο ενδεχόμενο καταγγελίας των εν λόγω μισθωτικών συμβάσεων από τους μισθωτές ή μη ανανέωσής τους κατά το χρόνο λήξης της διάρκειάς τους, ενώ, στην περίπτωση αυτή, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι ο Όμιλος θα εξεύρει έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους, νέους μισθωτές. Επιπρόσθετα, υπάρχει το ενδεχόμενο οι μισθώσεις να καταγγελθούν για σπουδαίο λόγο. Οι κυριότεροι μισθωτές του Ομίλου, κατά την 31.03.2025, επί τη βάση του Ετησιοποιημένου Μισθώματος² είναι οι Nordic Leisure Travel Group με ποσοστό 27%, η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων με ποσοστό 14% και η ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ Α.Ε.Ε. με ποσοστό 6%. Σε περίπτωση που κάποιος από τους κυριότερους μισθωτές του Ομίλου αδυνατούσε να καταβάλει το συμφωνηθέν μίσθωμα ή επιτύγχανε την ουσιώδη αναπροσαρμογή του μισθώματος ή προχωρούσε εγκύρως στην καταγγελία των μισθώσεων, σε συνδυασμό με αδυναμία αντικατάστασης των μισθωτών με άλλους μισθωτές υπό ουσιαστικούς παρόμοιους όρους, τα έσοδα του Ομίλου θα επηρεάζονταν ουσιαστικά.

Παράλληλα, τυχόν μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με τις υποχρεώσεις τους υπό τις σχετικές συμβάσεις επαγγελματικής μίσθωσης, δύναται να οδηγήσει σε υποχρέωση τους να αποζημιώσουν τους μισθωτές ή/και να καταβάλουν συμφωνηθείσες ποινικές ρήτρες, καθώς επίσης και σε καταγγελία των μισθώσεων από τους μισθωτές. Τυχόν λύση ή/και τροποποίηση των συμβάσεων μίσθωσης του Ομίλου ενδέχεται να γεννά δικαίωμα καταγγελίας ορισμένων συμβάσεων χρηματοδότησης των εταιρειών του Ομίλου. Επιπλέον, σε περίπτωση που ορισμένες ιδιοκτησίες καταστούν ή/και παραμείνουν κενές, μπορεί να οδηγήσουν σε πρόσθετες δαπάνες που σχετίζονται με υπηρεσίες προστασίας ακινήτων και υψηλό κόστος συντήρησης ή/και ενδέχεται να προκύψουν έξοδα ανακαίνισης, συμπεριλαμβανομένης ενδεχόμενης μετατροπής σε άλλο τύπο ακινήτων

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δύναται νομοθετικών μέτρων ή/και μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με τις υποχρεώσεις τους υπό τις συμβάσεις μίσθωσης ως εκμισθώτριες ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών, ενδέχεται να οδηγήσει σε μείωση των εσόδων του Ομίλου, καθώς και σε μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και περαιτέρω να προκαλέσει καταγγελία των

² Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα υπολογίζεται ως το μηνιαίο μίσθωμα με βάση τις συμβάσεις μισθώσεων πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες.

δανείων του Ομίλου και κατ' επέκταση να επηρεαστούν ουσιαστικά αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση ή/και τα λειτουργικά αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.

Η διεύρυνση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων δύναται να καθυστερήσει ενώ και ο ενδελεχής έλεγχος, που διεξάγει ο Όμιλος για την ενδεχόμενη απόκτηση νέων ακινήτων ή εταιρειών ακινήτων, ενδέχεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση.

Η επέκταση του χαρτοφυλακίου και η ενσωμάτωση νέων ακινήτων ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες, όπως η καθυστέρηση ή η αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας, ή η ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχέως και επιτυχώς τυχόν αδειοδοτήσεις, κατασκευές ή ανακαινίσεις καθώς και η διαχείριση διαφορετικών/νέων τύπου ακινήτων ή ακινήτων σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές, με αντίκτυπο στην έγκαιρη και επιτυχή σύναψη συμφωνιών μίσθωσης και στα διαχειριστικά κόστη.

Πριν από τη σύναψη σύμβασης για την αγορά οποιουδήποτε ακινήτου ή συμμετοχής σε εταιρεία που επενδύει σε ακίνητα, ο Όμιλος πραγματοποιεί ενδελεχή έλεγχο στο ακίνητο ή/και στην εταιρεία η οποία έχει στην κυριότητά της το ακίνητο. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει νομικό, τεχνικό, πολεοδομικό και φορολογικό έλεγχο του ακινήτου, και, στην περίπτωση της επένδυσης σε εταιρεία, πέραν των ανωτέρω αντίστοιχο έλεγχο της εταιρείας. Ο Όμιλος αναθέτει τη διενέργεια των εν λόγω ελέγχων σε αρμόδιους επαγγελματίες. Ωστόσο, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι έλεγχοι που θα διενεργούνται από αυτούς σε σχέση με τα ακίνητα ή/και εταιρείες, στα οποία ενδέχεται να επενδύσει ο Όμιλος, θα αναδεικνύουν πλήρως τους κινδύνους που σχετίζονται με τη συγκεκριμένη επένδυση.

Όλα τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέταση ή μελλοντικών επενδύσεων, με συνέπεια ο Όμιλος να αποκομίσει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη ή/και υποχρεώσεις και κατ' επέκταση να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

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

Ο Ν. 5193/2025, επιβάλλει στις ΑΕΕΑΠ την εξαμηνιαία αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους). Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιείται η επανεκτίμηση. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές με χρήση, συγκεκριμένων διεθνών αποδεκτών μεθόδων εκτίμησης των ακινήτων, οι οποίες είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη και ως εκ τούτου κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι εάν κατά την 31.12.2024, το προεξόφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €14,79 εκ. χαμηλότερη ή €16,08 εκ. υψηλότερη. Επιπλέον, εάν κατά την 31.12.2024, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €7,81 εκ. χαμηλότερη ή €5,98 εκ. υψηλότερη. Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσει αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή ζημιές από γεγονότα που δεν δύναται να ασφαλιστεί, ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ολική εξαίρεση, γεγονός που δύναται να έχει αρνητική επίδραση στα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές, όπως πυρκαγιές και πλημμύρες, μπορεί να επηρεάσουν την αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, τις δραστηριότητες και την κερδοφορία του Ομίλου, ιδίως λόγω της γεωγραφικής συγκέντρωσης των ακινήτων στην Ελλάδα. Επιπλέον, ταραχές, επιθέσεις, και άλλες βιαιοπραγίες μπορεί να επηρεάσουν άμεσα την αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου μέσω ζημιών, καταστροφής, απώλειας ή αυξημένου κόστους ασφάλειας και μπορεί να επηρεάσουν την προθυμία των νέων ενοικιαστών να μισθώσουν τα ακίνητα και των υφιστάμενων ενοικιαστών να ανανεώσουν τις μισθώσεις.

Σημειώνεται ότι κατά την 31.03.2025, 30 εκ των 68 ακινήτων του Ομίλου βρίσκονται στο Νομό Αττικής και αντιπροσωπεύουν το 58% σε όρους Ακαθάριστης Αξίας των Στοιχείων Ενεργητικού (GAV). Επιπλέον, τα 5 ακίνητα του Ομίλου με το μεγαλύτερο Ετησιοποιημένο Μίσθωμα κατά την 31.03.2025, αντιστοιχούν σε ποσοστό 57% των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου.

Τα ακίνητα του Ομίλου είναι ασφαλισμένα σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Ε.Κ.. Ενδεικτικά, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας κατά την 31.12.2024 για τα ακίνητα του Ομίλου ανέρχεται στο ποσό των €412 εκατ., καλύπτοντας το κόστος αποκατάστασης τυχόν ζημιών και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το κόστος αντικατάστασης του ακινήτου. Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Ε.Κ. αναφορικά με τα εκμισθωμένα ακίνητα, η Εταιρεία είναι ασφαλισμένη για την αδυναμία χρήσης των εκμισθωμένων ακινήτων της (απώλεια μισθωμάτων) για 12 μήνες, με συνολικό ποσό €41 εκατ., κατά την 31.12.2024. Ωστόσο το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ενδέχεται να μην επαρκεί για την κάλυψη ζημιών στα ακίνητα του Ομίλου, ενώ δεν καλύπτονται ζημιές από πανδημίες, πολέμους ή αποθετικές ζημιές (π.χ. διαφυγόντα κέρδη). Επιπρόσθετα, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο η Εταιρεία να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών έναντι τρίτων, που ενδεχομένως να προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους. Τέλος, ο Όμιλος μπορεί να παραμείνει υπεύθυνος για κάθε δανειακή του υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή του σε σχέση με συγκεκριμένη ιδιοκτησία παρόλο που τα ακίνητα είναι ασφαλισμένα έναντι ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων. Επίσης, ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί κάποια ανασφάλιστη ζημία και ως εκ τούτου, ενδέχεται να απωλέσει μέρος του κεφαλαίου που επένδυσε στο πληγέν ακίνητο, καθώς και κάποια από τα μελλοντικά έσοδα που αναμενόταν να έχει από το συγκεκριμένο ακίνητο όπως για παράδειγμα, έσοδα από μισθώματα, γεγονός που θα μείωνε τη κερδοφορία του. Σημαντικές ζημιές από ανασφάλιστους κινδύνους δύναται να έχουν ουσιαστικά αρνητική επίδραση στα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης και της ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ, σε ορισμένες περιπτώσεις, η επιτυχής ολοκλήρωση αυτών ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων, με ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με αξιώσεις τρίτων λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη και την ανακαίνιση των ακινήτων του. Η ανωτέρω ευθύνη μπορεί να καταλαμβάνει ζημιές και κατασκευαστικά ελαττώματα που είναι άγνωστα στον Όμιλο, δεν έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί ή/και προέκυψαν ή επήλθαν πριν από την ολοκλήρωση της απόκτησης τους ή κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης/κατασκευής τους. Παρόλο που ο Όμιλος δύναται να εξασφαλίσει τη συμβατική προστασία του έναντι τέτοιου είδους αξιώσεων και υποχρεώσεων από τον πωλητή ή τον εργολάβο/κατασκευαστή, η εν λόγω συμβατική προστασία μπορεί να μην είναι εκτελεστή ή επαρκής. Τυχόν αναγωγικά δικαιώματα που ο Όμιλος ενδέχεται να έχει έναντι των μερών από τα οποία έχει αποκτήσει τα ακίνητα ή έναντι εργολάβων/κατασκευαστών ενδέχεται να μην παρέχουν επαρκή ή πλήρη αποκατάσταση της ζημίας που ενδέχεται να υποστεί ο Όμιλος, λόγω αξιώσεων τρίτων, εξαιτίας της λήξης των περιόδων εγγύησης και παραγραφής, της έλλειψης αποδεικτικών στοιχείων ότι ο πωλητής ή ο εργολάβος/κατασκευαστής γνώριζε ή έπρεπε να γνωρίζει το ελάττωμα ή λόγω της αφεργγυότητας του πωλητή ή του εργολάβου/κατασκευαστή. Τυχόν αδυναμία των αντισυμβαλλομένων του Ομίλου να τηρήσουν τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει έναντί του ή/και σε περίπτωση που ο Όμιλος κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά στο πλαίσιο αξιώσεων τρίτων κατά του Ομίλου που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων του, ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της ρευστότητας του, καθώς επίσης ενδέχεται να επηρεάσει την πραγματοποίηση των επενδύσεων, που βρίσκονται υπό εξέλιξη. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

B. Κίνδυνος που σχετίζεται με τη χρηματοδότηση του Ομίλου

Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο του Ομίλου. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε συμβάσεις χρηματοδότησης, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων του.

Κατά την 31.03.2025, ο συνολικός δανεισμός (μακροπρόθεσμες & βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) του Ομίλου ανήλθε σε €323 εκατ. και ο καθарός δανεισμός του Ομίλου ανήλθε σε €308 εκατ. Τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους €100 εκατ. τμήμα των δανείων που έχουν συναφθεί στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ύψους €24 εκατ., τα οποία διαθέτουν σταθερό επιτόκιο καθώς και λοιπά δάνεια σταθερού επιτοκίου ύψους €66 εκατ. Συνεπώς, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Επιπλέον και σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με το δείκτη του χρεωστικού υπολοίπου των δανείων προς το σύνολο του ενεργητικού του Ομίλου της, ο οποίος δεν πρέπει να υπερβαίνει ποσοστό 75%. Δεδομένου ότι σχεδόν σε όλες τις δανειακές συμβάσεις της Εκδότριας περιλαμβάνεται η υποχρέωση της Εκδότριας περί συμμόρφωσης αυτής με την ισχύουσα νομοθεσία, τυχόν παραβίαση της εν λόγω υποχρέωσης ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία των δανειακών συμβάσεων της Εκδότριας.

Τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις των εταιρειών του Ομίλου υπό τις υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησης, και τυχόν αδυναμία των εταιρειών του Ομίλου να θεραπεύσουν τους όρους που παραβιάζονται (εφόσον υπάρχει δυνατότητα θεραπείας υπό τις σχετικές συμβάσεις), θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) για δανειακές συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου με συνέπεια την αναστολή χρηματοδότησης από τους δανειστές ή και ακόμα την καταγγελία των συμβάσεων χρηματοδότησης.

Σε περίπτωση αδυναμίας του Ομίλου να εξυπηρετήσει τις υποχρεώσεις και τις δεσμεύσεις του, ενδέχεται να απαιτηθεί αναχρηματοδότηση του χρέος του ή ρευστοποίηση κάποιων περιουσιακών του στοιχείων ή/και η εκτέλεση της εμπράγματης εξασφάλισης από τους δανειστές του. Επιπρόσθετα, δεν είναι βέβαιο ότι η ως άνω αναχρηματοδότηση ή η εκποίηση περιουσιακών στοιχείων θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί έγκαιρα ή με ικανοποιητικούς όρους, ή και καθόλου, ιδίως λόγω του μη άμεσα ρευστοποιήσιμου χαρακτήρα των ακινήτων ως περιουσιακά στοιχεία. Τυχόν αναχρηματοδότηση του χρέους του Ομίλου ενδέχεται να πραγματοποιηθεί σε υψηλότερα επιτόκια και με επαχθέστερους όρους, περιορίζοντας τις επιχειρηματικές δραστηριότητες του Ομίλου και την ικανότητά του να εφαρμόσει την επενδυτική στρατηγική του με επιτυχία. Επιπλέον, σε περίπτωση που ο Όμιλος αυξήσει σημαντικά ή προσεγγίσει τον ανώτατο δείκτη μόχλευσης του Νόμου ΑΕΕΑΠ και ειδικότερα μέσω ανάληψης δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο, ενδέχεται να αντιμετωπίσει κίνδυνο επιτοκίων. Ωστόσο μελλοντικά, ακόμη και αν ο Όμιλος συνάψει και διατηρήσει ορισμένες ρυθμίσεις αντιστάθμισης κινδύνου, δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι η αντιστάθμιση θα είναι διαθέσιμη με εύλογους εμπορικούς όρους. Σε περίπτωση που τα επιτόκια αυξηθούν σημαντικά και ταυτόχρονα δεν έχουν συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης ή δεν είναι με εύλογους εμπορικούς όρους, οι δαπάνες του Ομίλου για την κάλυψη των τόκων θα αυξηθούν αντίστοιχα, μειώνοντας έτσι τις ταμειακές ροές που διατίθενται για επενδύσεις και την καταβολή μερισμάτων.

Γ. Κίνδυνος που σχετίζεται με το νομοθετικό πλαίσιο

Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών.

Η Εταιρεία υπόκειται στις απαιτήσεις που επιβάλλει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ και ο Ν. 4209/2013, ενώ οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις 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. Επιπλέον, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με τους ελληνικούς και ενωσιακούς νόμους και κανονισμούς, καθώς και με τους νόμους οι οποίοι σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τα ακίνητα, τη χρήση της γης, την ανάπτυξη, τη χωροταξία, τον πολεοδομικό σχεδιασμό κανόνες για την υγεία, την ασφάλεια και τη στατικότητα των κτιρίων και την περιβαλλοντική συμμόρφωση.

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις στο θεσμικό πλαίσιο ή/και τυχόν αστοχίες συμμόρφωσης, λόγω πολύπλοκων ή ασαφών διατάξεων, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάστασή του Ομίλου.

Επιπλέον, τυχόν μεταβολές στην ελληνική ή ενωσιακή φορολογική νομοθεσία ή στο επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ, όπως συνέβη και εντός του 2023 και του 2024, ή σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, ενδέχεται να αυξήσουν την φορολογία των ΑΕΕΑΠ ή να επιφέρουν τροποποίηση στο ειδικό φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ και να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Δ. Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις μετοχές

Η καταβολή και το ύψος των μερισμάτων εξαρτάται από την ικανότητα της Εταιρείας να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια, καθώς και τους περιορισμούς ή/και προϋποθέσεις που προβλέπονται ή θα προβλέπονται στις χρηματοδοτικές της συμβάσεις.

Σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις ΑΕΕΑΠ, το Νόμο ΑΕΕΑΠ, και τις διατάξεις του καταστατικού της Εταιρείας, η Εταιρεία προβλέπεται να διανέμει ετησίως στους Μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Ωστόσο, επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία. Οποιαδήποτε απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας για την καταβολή μερισμάτων εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων της διαθεσιμότητας κερδών ή/και αποθεματικών προς διανομή (μετά την πλήρωση τυχόν σχετικών όρων του ελληνικού εταιρικού δικαίου) και της επάρκειας μετρητών. Η δημιουργία κερδών και άλλων αποθεματικών προς διανομή εξαρτάται με τη σειρά της από σειρά παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων της επιτυχούς διαχείρισης των επενδύσεων της Εταιρείας, της απόδοσης των ακινήτων της, του κόστους δανεισμού, των φόρων και των κερδών από την ανάπτυξη, εκμετάλλευση και την πώληση των ακινήτων. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω, η καταβολή και το ύψος των μερισμάτων εξαρτάται από την ικανότητα της Εταιρείας να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια, καθώς και τους περιορισμούς ή/και προϋποθέσεις στην καταβολή μερισμάτων που υφίστανται ή θα υφίστανται μελλοντικά στις δανειακές της συμβάσεις.

Η συμμετοχή των υφιστάμενων Μετόχων ενδέχεται να απομειωθεί (dilution) τόσο από την παρούσα Αύξηση, εάν αυτοί επιλέξουν να μην καλύψουν όσες Νέες Μετοχές δικαιούνται να καλύψουν κάνοντας πλήρη χρήση του δικαιώματος προνομιακής κατανομής που τους παρέχεται στο πλαίσιο της Αύξησης, όσο και από κάθε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Στο βαθμό που ένας Μέτοχος δικαιούμενος να καλύψει Νέες Μετοχές μέσω προνομιακής κατανομής κατά τα ανωτέρω, δεν ασκήσει ή δεν ασκήσει πλήρως το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής, θα επέλθει αναλογική μείωση της συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο και στα δικαιώματα ψήφου της Εκδότριας. Επιπλέον, ενδεχόμενη μελλοντική έκδοση νέων Μετοχών από την Εταιρεία, μπορεί να προκαλέσει αραίωση του ποσοστού συμμετοχής και μείωση στην τιμή διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, εάν η αύξηση γίνει με δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών μετόχων και εκείνοι αδυνατούν να καταβάλλουν το ποσό συμμετοχής στην αύξηση που τους αναλογεί ή καταργηθεί το δικαίωμα προτίμησης των παλαιών μετόχων.

Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις, που οφείλονται όχι μόνο στην δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου αλλά είναι αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους ξεφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας, ενώ μπορεί να διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης.

Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας υπόκειται σε διακυμάνσεις οι οποίες ενδέχεται να προκύψουν από ενδογενείς παράγοντες για την Εταιρεία (π.χ. μελλοντικές μεταβολές στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης, στην αξία των ακινήτων της Εταιρείας, στα μέλη του ΔΣ, στην προσδοκώμενη απόδοση μερισμάτων, στην επιτυχή εφαρμογή της στρατηγική της, σε επιπρόσθετες αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου ή μελλοντικές πωλήσεις μεγάλου όγκου Μετοχών, κ.α.) ή και εξωγενείς παράγοντες (π.χ. μακροοικονομικές, πολιτικές και γεωπολιτικές εξελίξεις, φορολογικές αλλαγές, υγειονομικά ή χρηματοοικονομικά γεγονότα, θετικά και αρνητικά δημοσιεύματα). Η τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας διαφέρει, και ενδέχεται να συνεχίσει να διαφέρει, σημαντικά από την Εσωτερική Λογιστική Αξία των Μετοχών της Εταιρείας. Οι ως άνω ενδογενείς και εξωγενείς παράγοντες δύναται να επηρεάσουν δυσμενώς την τιμή των μετοχών της Εταιρείας.

Επιπλέον, η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της στο Χ.Α. δεν θα διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών. Εφόσον συμβεί κάτι τέτοιο, οι επενδυτές θα υποστούν ζημία εξ υποτιμήσεως (σημειώνεται ότι οι επενδυτές θα μπορούν να πωλήσουν τις Νέες Μετοχές, μόνο κατόπιν της καταχώρισης αυτών στους λογαριασμούς αξιών τους και την έναρξη διαπραγμάτευσής τους στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.).

ΙΧ. Πληροφορίες σχετικά με τις μετοχές του Εκδότη

Οι έως 30.769.230 Νέες Μετοχές της Εταιρείας που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης, θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. Οι Νέες Μετοχές είναι κοινές, ονομαστικές, άυλες, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη. Οι Νέες Μετοχές κατατάσσονται στην ίδια τάξη με τις υπόλοιπες υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας (εκάστη «Μετοχή» ή συνολικά «Μετοχές») και θα έχουν τον ίδιο κωδικό ISIN GRS497003012 και το ίδιο σύμβολο διαπραγμάτευσης «PREMIA». Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι ο τίτλος της 1 Μετοχής. Οι Μετοχές είναι εκπεφρασμένες σε ευρώ (€).

Δικαιώματα που συνδέονται με τις Μετοχές (περιλαμβανομένων των Νέων Μετοχών): Κάθε Μετοχή έχει δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου. Κάθε κοινή Μετοχή ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρείας. Με εξαίρεση τις Νέες Μετοχές, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες.

Κατάταξη: Όλες οι Μετοχές (περιλαμβανομένων των Νέων Μετοχών) αντιπροσωπεύουν ίσο μέρος του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και κατατάσσονται στην ίδια τάξη σε περίπτωση αφερεγγυότητας της Εταιρείας. Σε περίπτωση αφερεγγυότητας της Εταιρείας, οι απαιτήσεις των κατόχων Μετοχών της Εταιρείας ικανοποιούνται από την πτωχευτική περιουσία μετά από την ικανοποίηση όλων των υπόλοιπων πιστωτών της Εταιρείας.

Περιορισμοί στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών: Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας και δεν υφίστανται Μετοχές που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο. Δεν υπάρχουν ρήτρες εξαγοράς ή μετατροπής των Μετοχών της Εταιρείας ούτε ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ ορισμένων Μετόχων. Οι Μετοχές δεν έχουν ρήτρες εξαγοράς ούτε και ρήτρες μετατροπής. Επιπλέον, δεν υπάρχουν προνομιούχες Μετοχές, ιδρυτικοί τίτλοι, ή ανταλλάξιμες με Μετοχές της Εταιρείας ή τίτλοι κτήσης Μετοχών της Εταιρείας (warrants). Δεν υφίστανται συμφωνίες που να προβλέπουν ότι το κεφάλαιο της Εταιρείας θα αποτελέσει αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης. Επισημαίνεται, ότι δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς των Μετοχών και δεν υφίστανται κατά την Ημερομηνία του Εγγράφου, ούτε υπήρξαν κατά την τρέχουσα χρήση δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά των Μετοχών. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις ειδικής διαπραγμάτευσης των μετοχών της με την Τράπεζα Optima Bank A.E., Παντελάκης Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ., Λέων Δεπόλας Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ., Vigor Finance A.E.Π.Ε.Υ και BETA Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.

Μερίσματα: Αναφορικά με τη διανομή μερίσματος, δεν υφίσταται ειδική εταιρική μερισματική πολιτική και η Εταιρεία ακολουθεί τα προβλεπόμενα στο άρθρο 31 του καταστατικού της, καθώς και τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 και του άρθρου 55 του Ν. 5193/2025, με βάση το οποίο η Α.Ε.Ε.Α.Π. (α) διανέμει ετησίως στους μετόχους της ως ελάχιστο μέρισμα τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της, ενώ το ποσοστό αυτό μπορεί να μειωθεί σύμφωνα με το άρθρο 161 του Ν.4548/2018 περί

ελάχιστου μερίσματος, και (β) δύναται να μην διανέμει κέρδη που σχετίζονται με υπεραξία από την πώληση ακινήτων ή να διανέμει μέρος αυτών.

Χ. Απομείωση και μετοχική συμμετοχή μετά την Αύξηση

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 10.07.2025 καθώς και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, υπό τις εξής παραδοχές: (α) ότι το σύνολο των 30.769.230 Νέων Μετοχών θα καλυφθούν, (β) ότι οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας, Sterner Stenhus Greece AB, Fastighets AB Balder, NOE Μεταλλικά Κατασκευαί Α.Ε. θα καλύψουν αθροιστικά 15.769.230 Νέες Μετοχές με βάση τις από Ιουλίου 2025 δηλώσεις τους (οι οποίες έχουν εκφραστεί σε ποσό – βλ. «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και Ενδιαφερόμενων Επενδυτών» κατωτέρω – και έχουν μετατραπεί σε αριθμό Νέων Μετοχών με βάση την Τιμή Διάθεσης, με στρογγυλοποίηση στον πλησιέστερο ακέραιο αριθμό προς τα κάτω), λαμβάνοντας υπόψιν το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής αυτών, (γ) ότι οι Ενδιαφερόμενοι Επενδυτές θα καλύψουν αθροιστικά 13.684.614 Νέες Μετοχές μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης με βάση τις από Ιουλίου 2025 δηλώσεις τους (οι οποίες έχουν εκφραστεί σε ποσό – βλ. «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και Ενδιαφερόμενων Επενδυτών» κατωτέρω – και έχουν μετατραπεί σε αριθμό Νέων Μετοχών με βάση την Τιμή Διάθεσης, με στρογγυλοποίηση στον πλησιέστερο ακέραιο αριθμό προς τα κάτω), και (δ) ότι οι λοιποί υφιστάμενοι μέτοχοι δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση και κανένας νέος επενδυτής δεν θα αποκτήσει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Πριν από την Αύξηση			Μετά την Αύξηση	
Μέτοχοι	Αριθμός μετοχών	% Συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο	Αριθμός μετοχών	% Συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο
Sterner Stenhus Greece AB ⁽¹⁾	36.264.824	37,88%	42.418.670	33,53%
Fastighets AB Balder ⁽²⁾	15.604.160	16,30%	24.834.929	19,63%
Nequiter Invest AB ⁽³⁾	9.574.000	10,00%	9.574.000	7,57%
NLTG HH ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε. ⁽⁴⁾	9.191.177	9,60%	9.191.177	7,27%
Airtours Resort Ownership Espana S.L.U. ⁽⁵⁾	-	-	5.000.000	3,95%
NOE Μεταλλικά Κατασκευαί Α.Ε. ⁽⁶⁾	6.930.505	7,24%	7.315.120	5,78%
Elias Tsiklos Holdings Ltd ⁽⁶⁾	1.703.300	1,78%	1.703.300	1,35%
Ίδιες μετοχές ⁽⁷⁾	1.443.327	1,51%	1.443.327	1,14%
Λοιποί μέτοχοι <5%	15.021.911	15,69%	25.021.911	19,78%
Σύνολο	95.733.204	100,00%	126.502.434	100,00%

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας κατά την 10.07.2025. Τυχόν διαφοροποιήσεις οφείλονται σε στρογγυλοποίηση.

- (1) Η Sterner Stenhus Greece AB ελέγχεται από την Sterner Stenhus Holding AB η οποία ελέγχεται από τον κ. Ηλία Γεωργιάδη. Περαιτέρω, ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης μέσω κατοχής 113.050 μετοχών της Εταιρείας ελέγχει άμεσα ποσοστό 0,12%, ήτοι συνολικά άμεσα και έμμεσα ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει ποσοστό 38% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.
- (2) Η Fastighets AB Balder ελέγχεται από Erik Selin Fastigheter AB η οποία ελέγχεται από τον κ. Erik Selin.
- (3) Η Nequiter Invest AB ελέγχεται από τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg.
- (4) Η NLTG HH ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ελέγχεται από την NLTG HH Greece AB, η οποία ελέγχεται από την NLTG HH Holdco AB. Η τελευταία ελέγχεται από την Nordic Leisure Travel Group Holdings AB. Η Nordic Leisure Travel Group Holdings AB ελέγχεται από την NLTG Holdco AB. Κανένα φυσικό πρόσωπο δεν έχει έλεγχο της NLTG Holdco AB.
- (5) Η Airtours Resort Ownership Espana S.L.U. ελέγχεται από την NLTG HH Spain AB, η οποία ελέγχεται από την NLTG HH Holdco AB. Η τελευταία ελέγχεται από την Nordic Leisure Travel Group Holdings AB. Η Nordic Leisure Travel Group Holdings AB ελέγχεται από την NLTG Holdco AB. Κανένα φυσικό πρόσωπο δεν έχει έλεγχο της NLTG Holdco AB. Επομένως, μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, υπό τις παραπάνω παραδοχές, η NLTG Holdco AB θα ελέγχει συνολικά (μέσω της NLTG HH ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και της Airtours Resort Ownership Espana S.L.U.) ποσοστό 11,22% επί του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.
- (6) Ο κ. Ηλίας Τσίκλος ελέγχει την NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την Elias Tsiklos Holdings LTD, επομένως ελέγχει συνολικά ποσοστό 9,02% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.
- (7) Με την από 31.05.2024 απόφαση της, η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την απόκτηση ιδίων μετοχών από την Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018 και κατ' εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 (Πρόγραμμα Απόκτησης Ιδίων Μετοχών), με διάρκεια 24 μηνών, για την απόκτηση ιδίων μετοχών της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό μέχρι 10% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με εύρος τιμών αγοράς από 0,50 έως 4,00 ευρώ ανά μετοχή. Το ανωτέρω σενάριο είναι υποθετικό και βασίζεται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

XI. Όροι και Προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς

Αποφάσεις της από 08.05.2025 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας σχετικά με την Αύξηση και τη Δημόσια Προσφορά
Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 08.05.2025, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών, με σκοπό την άντληση κεφαλαίων έως ποσού €40 εκατ. με την έκδοση έως 80.000.000 νέων κοινών, άυλων, μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών με ονομαστική αξία €0,50 εκάστη με δυνατότητα μερικής κάλυψης κατά το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, και όρισε ότι ο τελικός αριθμός των Νέων Μετοχών θα ισούται με το πηλίκο της διαίρεσης του συνολικού προς άντληση μέσω της Αύξησης ποσού δια της τιμής διάθεσης (η «**Τιμή Διάθεσης**»), όπως θα καθοριστούν από το Δ.Σ. της Εταιρείας.
- Την παροχή εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, όπως ορίσει την Τιμή Διάθεσης, ορίζοντας ότι η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών δεν δύναται να είναι κατώτερη της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας και η συνολική υπέρ το άρτιο αξία θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «διαφορά υπέρ το άρτιο».
- Τον αποκλεισμό του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, και τη διάθεση των Νέων Μετοχών στην Τιμή Διάθεσης, μέσω Δημόσιας Προσφοράς, με δικαίωμα κατά προτεραιότητα κατανομής Νέων Μετοχών στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων («**Σ.Α.Τ.**») που διαχειρίζεται η εταιρεία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία» («**ΕΛΚΑΤ**») κατά την ημερομηνία καταγραφής που θα οριστεί από το Δ.Σ., ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (το «**Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής**»), έτσι ώστε να δύνανται να διατηρήσουν το ποσοστό συμμετοχής τους αμετάβλητο σε σχέση με το ποσοστό που θα κατέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας πριν την Αύξηση.

- Τυχόν αδιάθετες Νέες Μετοχές, μετά την άσκηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής, να διατεθούν κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανόμενης της διάθεσης μέσω της Δημόσιας Προσφοράς ή/και μέσω Ιδιωτικής Τοποθέτησης).
- **Αποφάσεις του από 16.07.2025 Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρείας σχετικά με την Αύξηση και τη Δημόσια Προσφορά**
Το Δ.Σ. της Εταιρείας στην από 16.07.2025 συνεδρίασή του, κατ' ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης δια της από 08.05.2025 απόφασης της Τ.Γ.Σ. των μετόχων της Εταιρείας, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:
- Τον ορισμό της Τιμής Διάθεσης σε €1,30 ανά Νέα Μετοχή, και, κατά συνέπεια, τη διαμόρφωση του τελικού αριθμού των προς διάθεση Νέων Μετοχών στο πλαίσιο της Αύξης σε 30.769.230 Νέες Μετοχές (όπως προκύπτει από το πηλίκο του προς άντληση ποσού των €40εκατ. δια της Τιμής Διάθεσης, στρογγυλοποιημένο στον αμέσως προηγούμενο ακέραιο αριθμό).
- Τον ορισμό προθεσμίας καταβολής της Αύξης που δεν θα υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες από την ημερομηνία λήψης της παρούσας απόφασης, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 2 και το άρθρο 25 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, κα θα συμπίπτει με την περίοδο διεξαγωγής της Συνδυασμένης Προσφοράς και της τυχόν μετέπειτα ιδιωτικής τοποθέτησης αδιάθετων Νέων Μετοχών, κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στο Έγγραφο.
- Τη διάθεση των Νέων Μετοχών στην Τιμή Διάθεσης μέσω της Δημόσιας Προσφοράς και μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, χωρίς να θίγεται το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής των υφιστάμενων μετόχων.
- Την κατανομή των Νέων Μετοχών κατά τα αναφερόμενα κατωτέρω στην ενότητα «Διαδικασία Κατανομής των Νέων Μετοχών» του Εγγράφου.
- Δικαιούχοι του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής να είναι όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας, οι οποίοι εμφανίζονται ως μέτοχοι στο Σ.Α.Τ., κατά την 17.07.2025 («**Ημερομηνία Καταγραφής**»).
- Τη διεξαγωγή της Συνδυασμένης Προσφοράς κατά την 21-23.07.2025 («Περίοδος Συνδυασμένης Προσφοράς»). Τη διεξαγωγή της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της υπηρεσίας Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών («**Υπηρεσία Η.ΒΙ.Π.**») του Χρηματιστηρίου Αθηνών, κατά τα οριζόμενα στην υπ' αριθμόν 34 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. με τίτλο «Υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών - Η.ΒΙ.Π.».
- Τη χρήση των κεφαλαίων που θα αντληθούν από την Αύξηση κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα VII του Εγγράφου

Κατηγορίες Επενδυτών

Η Δημόσια Προσφορά απευθύνεται σε Ιδιώτες Επενδυτές (ήτοι μη Ειδικούς Επενδυτές) και Ειδικούς Επενδυτές κατά την έννοια του Κανονισμού) εντός της ελληνικής επικράτειας. Δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, οποιονδήποτε επενδυτή εκτός Ελλάδος, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του.

Συνοπτικοί Όροι της Αύξης και της Δημόσιας Προσφοράς

Συνοπτικά Στοιχεία	
Αριθμός Υφιστάμενων Μετοχών (α)	95.733.204
Έκδοση Νέων Μετοχών από την Αύξηση (β)	30.769.230
Συνολικός αριθμός Μετοχών μετά την ολοκλήρωση της Αύξης (α + β) ⁽¹⁾	126.502.434
Ονομαστική Αξία Μετοχής	€ 0,50
Τιμή Διάθεσης Νέων Μετοχών	€1,30
Συνολικά έσοδα Αύξης ⁽¹⁾	€40.000.000

1. Υπό την παραδοχή κάλυψης του συνόλου των 30.769.230 Νέων Μετοχών που διατίθενται.
Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή
Σε περίπτωση κάλυψης του συνόλου των 30.769.230 Νέων Μετοχών που διατίθενται, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέλθει σε €63.251,217 και θα διαιρείται σε 126.502.434 μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία. Για την παρούσα Αύξηση δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης, και εάν η Αύξηση δεν καλυφθεί πλήρως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της τελικής κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν.4548/2018, ως ισχύει.
Το σύνολο των καθαρών εσόδων της Αύξης, μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης της Εταιρείας περίπου ποσού €1,0 εκατ. (προ ΦΠΑ), με βάση την Τιμή Διάθεσης και υπό την παραδοχή της κάλυψης του συνόλου των 30.769.230 Νέων Μετοχών που διατίθενται, θα ανέρχεται σε περίπου €39,0 εκατ.
Οι συνολικές δαπάνες για την Αύξηση θα βαρύνουν την Εταιρεία. Οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Αύξης και της Δημόσιας Προσφοράς.

Δυνατότητα ανάκλησης της Αύξης

Μετά την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 20 του Ν.4548/2018, ως ισχύει, με μέριμνα του Δ.Σ., με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας, και τη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ., δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιονδήποτε λόγο.

Εισαγωγή Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

Οι Νέες Μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., μετά την έγκριση της Εισαγωγής αυτών από την Επιτροπή Εισαγωγών & Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. Σχετική ανακοίνωση για το χρόνο έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών θα δημοσιευθεί εγκαίρως στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. Η Εταιρεία δηλώνει ότι τήρησε όλες τις νόμιμες διαδικασίες ως προς τη σύγκληση και διεξαγωγή της Τ.Γ.Σ. της 08.05.2025 και της συνεδρίασης του Δ.Σ. της 16.07.2025, δυνάμει των οποίων αποφασίσθηκε η Αύξηση και οι όροι αυτής, ενώ θα τηρήσει τις νόμιμες διαδικασίες αναφορικά με την παρούσα Αύξηση καθώς και ότι για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Ε.Κ. και το Χ.Α.

Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και Ενδιαφερόμενων Επενδυτών

Η Εταιρεία έχει λάβει τις παρακάτω επιστολές πρόθεσης για την κάλυψη Νέων Μετοχών, στο πλαίσιο της Αύξης, από τους βασικούς μετόχους της για συνολικό ποσό έως €20,5 εκατ., ως ακολούθως: Sterner Stenhus Greece AB: €8,0 εκατ., Fastighets AB Balder: €12,0 εκατ., και NOE Μεταλλικά Κατασκευαί Α.Ε: €0,5 εκατ.
Επιπλέον, η Εταιρεία έχει λάβει τις παρακάτω επιστολές πρόθεσης για την κάλυψη Νέων Μετοχών, στο πλαίσιο της Αύξης, από τις παρακάτω εταιρείες (από κοινού, «**Ενδιαφερόμενοι Επενδυτές**») για συνολικό ποσό έως €17,79 εκατ., ως ακολούθως: ANIKA ETAIPEIA

ΓΕΝΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ: €3,0 εκατ., GFI Ltd: €3,29 εκατ., Γεώργιος Δασκαλάκης: €5,0 εκατ. και Airtours Resort Ownership Espana S.L.U. (εταιρεία του Ομίλου NLTG): €6,5 εκατ.

Πέραν των ανωτέρω, δεν είναι γνωστό στην Εταιρεία, κατά την Ημερομηνία του Εγγράφου εάν άλλοι μέτοχοι ή μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας προτίθενται να εγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών ή εάν οποιαδήποτε άλλο πρόσωπο, Μέτοχος ή μη, προτίθεται να εγγραφεί για την απόκτηση ποσοστού ίσου προς ή μεγαλύτερου από 5% των Νέων Μετοχών.

Διαδικασία διάθεσης, εγγραφής και κατανομής των Νέων Μετοχών

Η διάθεση των Νέων Μετοχών, θα πραγματοποιηθεί με Δημόσια Προσφορά σε Ιδιώτες Επενδυτές και Ειδικούς Επενδυτές εντός της ελληνικής επικράτειας μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. και με Ιδιωτική Τοποθέτηση. Το παρόν Έγγραφο δεν σχετίζεται με την Ιδιωτική Τοποθέτηση. Οι πληροφορίες που περιέχονται στο Έγγραφο αναφορικά με την Ιδιωτική Τοποθέτηση είναι μόνο για ενημερωτικό σκοπό.

Δημόσια Προσφορά

Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση Η.ΒΙ.Π. θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, τον Κανονισμό, την απόφαση 34 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α., όπως ισχύει (η «**Απόφαση ΗΒΙΠ**»), και τις αποφάσεις της από 08.05.2025 Τ.Γ.Σ. και του από 16.07.2025 Δ.Σ. της Εταιρείας. Συντονιστής της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση ΗΒΙΠ, έχει ορισθεί η Optima bank.

Η Δημόσια Προσφορά και εγγραφή των ενδιαφερόμενων επενδυτών θα διαρκέσει τρεις (3) εργάσιμες ημέρες, από την 21.07.2025 και ώρα Ελλάδος 10:00 π.μ. έως την 23.07.2025 και ώρα Ελλάδος 4:00 μ.μ. Το Η.ΒΙ.Π. θα παραμένει ανοιχτό, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς από τις 10:00 π.μ. έως τις 5:00 μ.μ., εκτός της 23.07.2025 κατά την οποία θα λήξει στις 4:00 μ.μ. Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά, πρέπει να διατηρεί μερίδα επενδυτή Σ.Α.Τ. και λογαριασμό αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. ή να ενεργεί μέσω Διαμεσολαβητή ή Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. και να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, αίτηση εγγραφής για τις Νέες Μετοχές.

Αιτήσεις εγγραφής

Κάθε επενδυτής δύναται να υποβάλει αίτηση εγγραφής για τουλάχιστον μία (1) Νέα Μετοχή (ελάχιστο όριο συμμετοχής) ή για πολλαπλάσιο ακέραιο αριθμό Νέων Μετοχών, με ανώτατο όριο το σύνολο των Νέων Μετοχών που διατίθενται με καταβολή μετρητών, ήτοι 30.769.230 Νέες Μετοχές. Η αίτηση εγγραφής είναι νομικά δεσμευτική και δεν μπορεί να τροποποιηθεί ή να ανακληθεί μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, οπότε οι αιτήσεις εγγραφής καθίστανται οριστικές και αμετάκλητες. Τροποποίηση ή ακύρωση αίτησης εγγραφής για την κάλυψη Νέων Μετοχών είναι δυνατή κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, ακολουθώντας διαδικασία ανάλογη της αρχικής υποβολής. Το αντίτιμο για την εγγραφή των επενδυτών για Νέες Μετοχές ισούται με τον αριθμό των αιτούμενων Νέων Μετοχών επί την Τιμή Διάθεσης. Με την υπογραφή και υποβολή της αίτησης εγγραφής του, ο επενδυτής δηλώνει ότι συμφωνεί να συμμετάσχει στη Δημόσια Προσφορά και αναλαμβάνει να καλύψει πρωτογενώς τις κατανομήσεις σε αυτόν Νέες Μετοχές, έναντι καταβολής του ποσού που αντιστοιχεί σε αυτές, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο Έγγραφο. Εάν η αίτηση εγγραφής δεν είναι προσηκόντως συμπληρωμένη, βάσει των όρων συμμετοχής στη Δημόσια Προσφορά και την Απόφαση ΗΒΙΠ, η αίτηση εγγραφής δεν θα γίνεται αποδεκτή και θα θεωρείται ως μη υποβληθείσα και ο ενδιαφερόμενος επενδυτής θα αποκλείεται από την κατανομή Νέων Μετοχών. Εάν ο αναγραφόμενος στην αίτηση εγγραφής αριθμός λογαριασμού αξιών και μερίδας επενδυτή είναι εσφαλμένος, ο ενδιαφερόμενος επενδυτής θα αποκλείεται από την κατανομή των Νέων Μετοχών.

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται, με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., άνω της μίας αιτήσεις εγγραφής με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, είτε μέσω Λογαριασμών Αξιογράφων Πελατείας για αιτήσεις Ειδικών Επενδυτών ή αιτήσεις Ιδιωτών Επενδυτών, αντίστοιχα, τότε το σύνολο των αιτήσεων αυτών θα αντιμετωπίζεται ως μία ενιαία εγγραφή και θα ενοποιούνται είτε σε μία συνολική αίτηση ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη, είτε σε μία συνολική αίτηση Ειδικού ή Ιδιώτη Επενδυτή ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας, αντίστοιχα.

Κάθε αίτηση εγγραφής: (α) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας, να αναφέρει υποχρεωτικά τον αριθμό της Μερίδας του Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή στο Σ.Α.Τ. όπου θα πιστωθούν οι Νέες Μετοχές, (β) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Ιδίου ή Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, αντίστοιχα, κατονομάζει τον επενδυτή που την υποβάλλει και προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της σχετικής Μερίδας Ιδίου ή Πελάτη, αντίστοιχα, συμπεριλαμβανομένης και της ΚΕΜ στο Σ.Α.Τ., (γ) περιλαμβάνει αίτημα συμμετοχής στη Δημόσια Προσφορά, καθώς και αίτημα - δήλωση ανάληψης υποχρέωσης κάλυψης προσδιοριζόμενου ακεραίου αριθμού Νέων Μετοχών, με ελάχιστο επιτρεπτό όριο τη μία (1) Νέα Μετοχή και μέγιστο επιτρεπτό όριο τις 30.769.230 Νέες Μετοχές, (δ) είναι νομικά δεσμευτική, και (ε) δεν δύναται να ανακληθεί ή τροποποιηθεί μετά από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς.

Προκειμένου οι υφιστάμενοι κατά την Ημερομηνία Καταγραφής μέτοχοι της Εταιρείας να λάβουν προνομιακή κατανομή Νέων Μετοχών, με βάση το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής, θα πρέπει να υποβάλουν αίτηση εγγραφής στην οποία θα αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ο λογαριασμός αξιών στο ΣΑΤ στον οποίο οι ίδιοι τηρούν στο όνομά τους και μέσω του οποίου κατέχουν μετοχές της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Καταγραφής, και τα στοιχεία του επενδυτή που περιλαμβάνονται στα ηλεκτρονικά αρχεία της ΕΛΚΑΤ κατά την Ημερομηνία Καταγραφής πρέπει να ταυτίζονται με τα στοιχεία που αναφέρονται στην αίτηση εγγραφής. Σε περίπτωση που υφιστάμενος μέτοχος τηρεί μετοχές σε περισσότερους του ενός λογαριασμούς αξιών, τότε θα πρέπει να υποβάλλει ξεχωριστές αιτήσεις εγγραφής για έκαστο εξ αυτών, προκειμένου να ασκήσει το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής για τις μετοχές που τηρούνται σε έκαστο εξ αυτών των λογαριασμών αξιών. Σημειώνεται ότι σε περίπτωση αίτησης εγγραφής μέσω συλλογικών λογαριασμών αξιογράφων (omnibus accounts), έκαστος Συμμετέχων στον οποίο τηρείται ο σχετικός συλλογικός λογαριασμός αποδέχεται πλήρως την ευθύνη ότι θα διασφαλίσει την εφαρμογή της κατανομής των Νέων Μετοχών στους πελάτες του σύμφωνα με τους όρους της Δημόσιας Προσφοράς, όπως αυτή θα προκύψει μέσω της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π.

Διαδικασία Συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά

Για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, οι ενδιαφερόμενοι Ειδικοί Επενδυτές θα πρέπει να απευθύνονται στον Συντονιστή Τοποθέτησης και Πάροχο Υπηρεσιών Τοποθέτησης, ήτοι την Optima bank A.E., και στον Πάροχο Υπηρεσιών Τοποθέτησης, ήτοι την ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ., προκειμένου να υποβάλουν σχετική αίτηση εγγραφής χωρίς δέσμευση του αντίστοιχου χρηματικού ποσού. Οι αιτήσεις θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται. Το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία των Νέων Μετοχών, οι οποίες τελικώς θα κατανομηθούν σε έκαστο Ειδικό Επενδυτή που υπέβαλε εμπροθέσμως και προσηκόντως αίτηση εγγραφής, πρέπει να έχει καταβληθεί στο λογαριασμό της ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέχρι τις 13:00 ώρα Ελλάδος της δεύτερης εργάσιμης ημέρας από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π. Ο Συντονιστής Τοποθέτησης, σε συνεργασία με την Εταιρεία, δύναται κατά την απόλυτη διακριτική του ευχέρεια να παρατείνει την εν λόγω χρονική προθεσμία μέχρι τις 14:00 ώρα Ελλάδος, της ίδιας ημέρας.

Διαδικασία Συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά

Οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα υποβάλλονται μέσω του Συντονιστή Τοποθέτησης και Παρόχου Υπηρεσιών Τοποθέτησης, ήτοι της Optima bank A.E., και του Παρόχου Υπηρεσιών Τοποθέτησης, ήτοι της ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ., των Μελών Η.ΒΙ.Π., καθώς και των Συμμετεχόντων του λογαριασμού αξιολογίων τους που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π.. Για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα πρέπει να προσκομίζουν το δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή το διαβατήριό τους, τον αριθμό φορολογικού μητρώου τους και την εκτύπωση των στοιχείων της μερίδας και του λογαριασμού αξιολογίων της ΕΛΚΑΤ (Σ.Α.Τ.). Κάθε Ιδιώτης Επενδυτής μπορεί να εγγραφεί στη Δημόσια Προσφορά είτε από την αυτοτελή του μερίδα, είτε από μία εκ των Κοινών Επενδυτικών Μερίδων («ΚΕΜ») στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος. Θα διενεργείται έλεγχος από το Η.ΒΙ.Π. στο σύνολο των αιτήσεων εγγραφής που εισάγονται από όλα τα Μέλη Η.ΒΙ.Π., ώστε κάθε εντολέας δικαιούχος Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη και συνδικαιούχος ΚΕΜ να παραλάβει τίτλους σε ένα μόνο Λογαριασμό Αξιογράφων του Σ.Α.Τ. (είτε στο Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη ή είτε της ΚΕΜ). Αν για έναν εντολέα υπάρχουν περισσότερες από μία αιτήσεις εγγραφής, με παραλήπτη είτε Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη και ΚΕΜ, είτε περισσότερες της μίας ΚΕΜ, στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος, τότε το σύνολο των εγγράφων αυτών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται.

Οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών για την απόκτηση Νέων Μετοχών γίνονται δεκτές, εφόσον ταυτόχρονα με την υποβολή της αίτησης εγγραφής καταβάλλεται σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της συμμετοχής, ή εφόσον έχει δεσμευθεί το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων των επενδυτών πελατών τους ή τραπεζικούς λογαριασμούς πελατείας που τηρούνται στο πλαίσιο παροχής επενδυτικών υπηρεσιών και στους οποίους εμφανίζονται ως δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι. Μετά την κατανομή των Νέων Μετοχών στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς, ποσά που κατατέθηκαν ή δεσμεύτηκαν για έκαστο Ιδιώτη Επενδυτή, σύμφωνα με τον ανωτέρω αλλά δε χρησιμοποιήθηκαν, επιστρέφονται ατόκως στους δικαιούχους ή αποδεσμεύονται, κατά περίπτωση.

Διαδικασία Κατανομής των Νέων Μετοχών

Μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς θα πραγματοποιηθεί από τον Συντονιστή Τοποθέτησης η κατανομή των Νέων Μετοχών στους επενδυτές που συμμετείχαν στη Δημόσια Προσφορά όπως περιγράφεται ακολούθως:

Κατά προτεραιότητα θα κατανεμηθούν Νέες Μετοχές στους υφιστάμενους μετόχους που άσκησαν το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής σύμφωνα με όσα περιγράφονται κατωτέρω στην παρούσα ενότητα.

Σε περίπτωση που μετά την ικανοποίηση των ασκηθέντων Δικαιωμάτων Προνομιακής Κατανομής των υφιστάμενων δικαιούχων μετόχων της Εταιρείας υφίστανται αδιάθετες Νέες Μετοχές (οι «Αδιάθετες Νέες Μετοχές»), αυτές θα διατεθούν μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης ή/και μέσω της Δημόσιας Προσφοράς. Η κατανομή των Αδιάθετων Νέων Μετοχών μεταξύ της Ιδιωτικής Τοποθέτησης και της Δημόσιας Προσφοράς θα αποφασιστεί μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς, κατά τη διακριτική ευχέρεια του Δ.Σ.

Οι Αδιάθετες Νέες Μετοχές που εν τέλει θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς θα κατανεμηθούν μεταξύ των επενδυτών που συμμετέχουν στη Δημόσια Προσφορά, ως εξής:

α) σε περίπτωση που δεν υπάρχει υπερκάλυψη της Δημόσιας Προσφοράς, θα ικανοποιηθούν πλήρως όλες οι αιτήσεις εγγραφής που θα έχουν υποβληθεί εγκύρως στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς,

β) σε περίπτωση υπερκάλυψης της Δημόσιας Προσφοράς, η ζήτηση για Νέες Μετοχές από υφιστάμενους μετόχους που άσκησαν το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής, κατά την έκταση που δεν έχει ικανοποιηθεί σε ενάσκηση του δικαιώματος αυτού (ήτοι η ζητούμενη ποσότητα που υπερβαίνει τις Νέες Μετοχές που διατέθηκαν με βάση το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής) προστίθεται στη ζήτηση για Νέες Μετοχές (ζητούμενη ποσότητα) από λοιπούς εγγραφόμενους επενδυτές στη Δημόσια Προσφορά, και ικανοποιούνται αναλογικά (pro rata), στο βαθμό που υφίστανται Αδιάθετες Νέες Μετοχές που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς.

Εάν με εφαρμογή της αναλογικής κατανομής κατά τα προαναφερθέντα, οι Νέες Μετοχές που θα κατανεμηθούν σε επενδυτή προσδιορίζονται σε πλήθος ως αριθμός με δεκαδικά ψηφία, ο αριθμός αυτός στρογγυλοποιείται στον πλησιέστερο χαμηλότερο ακέραιο αριθμό (χωρίς δηλαδή να ληφθούν υπόψη δεκαδικά ψηφία). Εφόσον, λόγω στρογγυλοποίησης του πλήθους των προς κατανομή Νέων Μετοχών, σύμφωνα με τα ανωτέρω, προκύψουν αδιάθετες Νέες Μετοχές, οι οποίες πρέπει να κατανεμηθούν σε επενδυτές, θα κατανεμηθεί από μία (1) επιπλέον Νέα Μετοχή σε επενδυτές βάσει του ύψους του αδιάθετου υπολοίπου ανά επενδυτή κατά φθίνουσα σειρά. Σε περίπτωση που δύο ή περισσότεροι επενδυτές έχουν το ίδιο ύψος αδιάθετου υπολοίπου θα δοθεί προτεραιότητα σε αυτόν/αυτούς που υπέβαλλαν νωρίτερα την αίτηση εγγραφής.

Ο αριθμός των Νέων Μετοχών που θα κατανεμηθεί σε κάθε επενδυτή θα αντιστοιχεί σε ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης. Η παράδοση των Νέων Μετοχών συντελείται με την οριστική καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων, η οποία θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα και θα γνωστοποιηθεί με ανακοίνωση της Εταιρείας στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και τον ιστότοπο της Εταιρείας, 1 τουλάχιστον εργάσιμη ημέρα πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Χ.Α.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των Νέων Μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε Ιδιώτης Επενδυτής, θα αποδίδεται στον δικαιούχο το υπερβάλλον δεσμευθέν ποσό και θα αποδεσμεύονται τα αντίστοιχα ποσά καταθέσεων με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων για το ισόποσο της αξίας των Νέων Μετοχών που κατανεμήθηκαν στον εκάστοτε Ιδιώτη Επενδυτή. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο κ.λπ.) μέχρι την αποδέσμευσή τους. Οι επενδυτές δεν βαρύνονται με κόστη και φόρους για την απόκτηση των Νέων Μετοχών και την καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων.

Τυχόν περαιτέρω Αδιάθετες Νέες Μετοχές, μετά τη διεξαγωγή της Συνδυασμένης Προσφοράς, θα δύνανται να διατεθούν στην Τιμή Διάθεσης κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου, εντός μίας (1) εργάσιμης ημέρας από την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς.

Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής

Η προνομιακή κατανομή προβλέπεται να είναι τουλάχιστον ίση με τη συμμετοχή των υφιστάμενων μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας στο κλείσιμο του Χ.Α. κατά την Ημερομηνία Καταγραφής, ώστε οι μέτοχοι αυτοί να διατηρήσουν τουλάχιστον την ίδια συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο μετά τη Συνδυασμένη Προσφορά. Συγκεκριμένα, παρέχεται Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής Νέων Μετοχών στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας, με αναλογία 1 υφιστάμενη μετοχή προς 0,3214060400610848 Νέες Μετοχές, έτσι ώστε να δύνανται να διατηρήσουν το ποσοστό συμμετοχής τους αμετάβλητο σε σχέση με το ποσοστό που κατέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας πριν την Αύξηση. Σε περίπτωση κλασματικών Νέων Μετοχών κατά την άσκηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής, θα γίνεται στρογγυλοποίηση στον αμέσως προηγούμενο ακέραιο αριθμό.

Εάν η εγγραφή του υφιστάμενου μετόχου της Εταιρείας στη Δημόσια Προσφορά υπερβαίνει το ποσοστό συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο της ως αυτό έχει κατά την Ημερομηνία Καταγραφής, ο υφιστάμενος μέτοχος θα δικαιούται προνομιακής κατανομής μόνο κατά το μέρος που αντιστοιχεί στο εν λόγω υφιστάμενο ποσοστό συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Υφιστάμενοι μέτοχοι που δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές στη Δημόσια Προσφορά ή των οποίων οι αιτήσεις εγγραφής αναφέρονται σε αριθμό Νέων Μετοχών, ο οποίος δεν επαρκεί για να διατηρηθεί το ποσοστό συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Καταγραφής, θα υποστούν μερική μείωση της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης των Νέων Μετοχών που διατίθενται προς κάλυψη), συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων ψήφου και απόληψης μερίσματος τους.

Σημειώνεται ότι το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής δεν αποτελεί δικαίωμα προτίμησης υπό την έννοια του άρθρου 26 του Ν. 4548/2018, και δεν υπόκειται σε διαπραγμάτευση ή μεταβίβαση, με οποιονδήποτε τρόπο.

Τιμή Διάθεσης

Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών ανέρχεται σε ποσό €1,30 για εκάστη Νέα Μετοχή, όπως ορίστηκε με την από 16.07.2025 απόφαση του Δ.Σ. Η Τιμή Διάθεσης είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς και Ιδιώτες, που θα συμμετάσχουν στη διάθεση των Νέων Μετοχών μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς.

Ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα

Το εκτιμώμενο χρονοδιάγραμμα για την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. είναι:

Ημερομηνία	Γεγονός
17.07.2025	Δημοσίευση του Εγγράφου στο Η.Δ.Τ του Χ.Α., τον ιστότοπο της Εταιρείας, του Συντονιστή Τοποθέτησης και του Παρόχου Υπηρεσιών Τοποθέτησης
17.07.2025	Δημοσίευση της ανακοίνωσης - πρόσκλησης προς το επενδυτικό κοινό και έναρξης της Δημόσιας Προσφοράς
17.07.2025	Ημερομηνία Καταγραφής για το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής
21.07.2025	Έναρξη της Συνδυασμένης Προσφοράς
23.07.2025	Λήξη της Συνδυασμένης Προσφοράς
24.07.2025	Διάθεση τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών από το Δ.Σ. της Εταιρείας, κατά τη διακριτική ευχέρειά του
24.07.2025	Δημοσίευση ανακοίνωσης σχετικά με την έκβαση της Συνδυασμένης Προσφοράς στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στον ιστότοπο της Εταιρείας
25.07.2025	Αποδέσμευση των κεφαλαίων ιδιωτών επενδυτών και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών μετοχών από τους ειδικούς επενδυτές
25.07.2025	Απόφαση του Δ.Σ. σχετικά με την πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης, με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας
25.07.2025	Έγκριση από την αρμόδια επιτροπή του Χ.Α. της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών
25.07.2025	Ανακοίνωση για την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Η.Δ.Τ του Χ.Α. και στον ιστότοπο της Εταιρείας
28.07.2025	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών

Το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση στο Η.Δ.Τ. και τον ιστότοπο της Εταιρείας.

XII. Ρυθμιζόμενες αγορές ή αγορές ανάπτυξης ΜΜΕ όπου οι κινητές αξίες που είναι ανταλλάξιμες με τις κινητές αξίες που θα προσφερθούν δημόσια ή θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά έχουν ήδη εισαχθεί προς διαπραγμάτευση

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και διαπραγματεύονται από την 04.01.2008. Οι Νέες Μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, όπου διαπραγματεύονται και οι υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας.