

# PREMIA

Properties

## PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

### ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΙΤΛΩΝ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΜΕ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΕΠΤΑ (7) ΕΤΩΝ.

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 17.03.2026 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ Η ΕΚΔΟΣΗ ΕΩΣ ΕΚΑΤΟ ΠΕΝΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΩΝ (150.000) ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΑΥΛΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΧΙΛΙΩΝ ΕΥΡΩ (€1.000) ΕΚΑΣΤΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΟΣΟΥ ΕΩΣ ΕΥΡΩ ΕΚΑΤΟ ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€150.000.000). ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ ΣΕ ΠΟΣΟ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩ ΕΚΑΤΟ ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€105.000.000), Η ΕΚΔΟΣΗ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ.

ΟΙ ΟΜΟΛΟΓΙΕΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΕΣ ΜΕ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ Ή ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ, ΜΕ ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΤΗΝ ΤΗΡΗΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΣΤΟΝ ΟΠΟΙΟ Η ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΔΕΣΜΕΥΕΤΑΙ ΝΑ ΚΑΤΑΒΑΛΛΕΙ ΠΟΣΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ, ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΕΙ ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ, ΚΑΙ Ο ΟΠΟΙΟΣ ΕΙΝΑΙ ΕΝΕΧΥΡΑΣΜΕΝΟΣ ΥΠΕΡ ΤΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΓΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ.

ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΟΥΣ ΕΚ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΠΟΥ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΑΣΜΕΝΟΥ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ DSRA ΔΕΝ ΕΠΑΡΚΕΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥΣ, ΟΙ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΟΙ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΕΓΧΕΙΡΟΓΡΑΦΟΥΣ ΠΙΣΤΩΤΕΣ, ΟΙ ΟΠΟΙΟΙ ΚΑΤΑΤΑΣΣΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΙΔΙΑ ΤΑΞΗ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΡΑ ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΤΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΕΓΧΕΙΡΟΓΡΑΦΩΝ, ΜΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΩΝ, ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΕΚΕΙΝΩΝ ΠΟΥ ΑΠΟΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΤΑΞΗΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ.

Η ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΑΙΤΗΘΕΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΠΙΣΤΟΛΗΠΤΙΚΗΣ ΔΙΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΥΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΕΠΩΣ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΑΠΟΔΟΘΕΙ ΠΙΣΤΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΒΑΘΜΙΣΗ ΣΕ ΑΥΤΕΣ. ΩΣΤΟΣΟ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΧΕΙ ΛΑΒΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ.Ε.» ΤΗΝ ΑΠΟ 09.09.2025 ΠΙΣΤΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΒΑΘΜΙΣΗ ΜΕ ΒΑΘΜΟ «ΑΑ».

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου, μόνον όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, και του Ν. 4706/2020, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν. Η επένδυση σε εταιρικές ομολογίες ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια ενός (1) έτους 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 της διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, η Εκδότρια 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 Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εκδότρια και την ποιότητα των Ομολογιών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Ελληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας. Οι Ομολογίες δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας.

#### ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ALPHA BANK



#### ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



#### ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



#### ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ



Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 23.03.2026

# PREMIA

Properties

## PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

### ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΙΤΛΩΝ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΜΕ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΕΠΤΑ (7) ΕΤΩΝ.

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 17.03.2026 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ Η ΕΚΔΟΣΗ ΕΩΣ ΕΚΑΤΟ ΠΕΝΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΩΝ (150.000) ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΑΥΛΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΧΙΛΙΩΝ ΕΥΡΩ (€1.000) ΕΚΑΣΤΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΟΣΟΥ ΕΩΣ ΕΥΡΩ ΕΚΑΤΟ ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€150.000.000). ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ ΣΕ ΠΟΣΟ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩ ΕΚΑΤΟ ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€105.000.000), Η ΕΚΔΟΣΗ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ.

ΟΙ ΟΜΟΛΟΓΙΕΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΕΣ ΜΕ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ Ή ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ, ΜΕ ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΤΗΝ ΤΗΡΗΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΣΤΟΝ ΟΠΟΙΟ Η ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΔΕΣΜΕΥΕΤΑΙ ΝΑ ΚΑΤΑΒΑΛΛΕΙ ΠΟΣΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ, ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΕΙ ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ, ΚΑΙ Ο ΟΠΟΙΟΣ ΕΙΝΑΙ ΕΝΕΧΥΡΑΣΜΕΝΟΣ ΥΠΕΡ ΤΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΓΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ.

ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΟΥΣ ΕΚ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΠΟΥ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΑΣΜΕΝΟΥ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ DSRΑ ΔΕΝ ΕΠΑΡΚΕΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥΣ, ΟΙ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΟΙ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΕΓΧΕΙΡΟΓΡΑΦΟΥΣ ΠΙΣΤΩΤΕΣ, ΟΙ ΟΠΟΙΟΙ ΚΑΤΑΤΑΣΣΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΙΔΙΑ ΤΑΞΗ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΡΑ ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΤΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΕΓΧΕΙΡΟΓΡΑΦΩΝ, ΜΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΩΝ, ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΕΚΕΙΝΩΝ ΠΟΥ ΑΠΟΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΤΑΞΗΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ.

Η ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΑΙΤΗΘΕΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΠΙΣΤΟΛΗΠΤΙΚΗΣ ΔΙΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΥΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΕΠΩΣ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΑΠΟΔΟΘΕΙ ΠΙΣΤΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΒΑΘΜΙΣΗ ΣΕ ΑΥΤΕΣ. ΩΣΤΟΣΟ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΧΕΙ ΛΑΒΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ.Ε.» ΤΗΝ ΑΠΟ 09.09.2025 ΠΙΣΤΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΒΑΘΜΙΣΗ ΜΕ ΒΑΘΜΟ «ΑΑ».

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου, μόνον όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, και του Ν. 4706/2020, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν. Η επένδυση σε εταιρικές ομολογίες ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια ενός (1) έτους 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 της διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, η Εκδότρια 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 Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εκδότρια και την ποιότητα των Ομολογιών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Ελληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας, Οι Ομολογίες δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας.

#### ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ALPHA BANK



#### ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



#### ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



#### ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ



Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 23.03.2026

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	Περιληπτικό Σημείωμα .....	4
2	Παράγοντες Κινδύνου .....	11
2.1	Παράγοντες κινδύνου που ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος .....	11
2.2	Κίνδυνοι που σχετίζονται με το νομικό, θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο .....	26
2.3	Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα .....	31
2.4	Παράγοντες Κινδύνου που επηρεάζουν σημαντικά τις Ομολογίες που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση. 34	
3	Πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη .....	42
4	Δήλωση Ευθύνης και δήλωση σχετικά με την αρμόδια αρχή .....	42
4.1	Δήλωση ευθύνης .....	42
4.2	Δήλωση σχετικά με την αρμόδια αρχή .....	48
5	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες .....	48
5.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσης 2025 .....	48
5.1.1	Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων της χρήσης 2025 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2024.....	49
5.1.2	Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου της 31.12.2025 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2024 50	
5.1.3	Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ομίλου της χρήσης 2025 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2024 51	
5.1.4	Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου της χρήσης 2025 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2024 53	
5.1.5	Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης .....	55
5.2	Έλεγχος των χρηματοοικονομικών πληροφοριών .....	57
5.3	Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου .....	58
6	Πληροφορίες για τις Τάσεις.....	59
7	Λεπτομέρειες της Δημόσιας Προσφοράς / Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση .....	60
7.1	Όροι και προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς .....	60
7.1.1	Συνοπτικά στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς και Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα.....	60
7.1.1.1	Συνοπτικά στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς .....	60
7.1.1.2	Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα .....	66
7.1.2	Διαδικασία Διάθεσης, Εγγραφής .....	67
7.2	Πρόγραμμα διανομής και κατανομή .....	70
7.3	Καθορισμός Τελικής Απόδοσης και Επιτοκίου των Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά μέσω Βιβλίου Προσφορών 72	

7.4	Πληροφορίες σχετικά με την Αναδοχή / Τοποθέτηση - Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριος Ανάδοχος, Ανάδοχος και Σύμβουλοι Έκδοσης .....	73
7.5	Εισαγωγή προς Διαπραγμάτευση .....	75
8	Ουσιώδεις πληροφορίες σχετικά με τις Ομολογίες που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς	75
8.1	Όροι και προϋποθέσεις των Ομολογιών .....	75
8.1.1	Βασικά Στοιχεία της Έκδοσης του ΚΟΔ .....	75
8.1.2	Χαρακτηριστικά της Έκδοσης του ΚΟΔ .....	76
8.1.3	Καταβολή Χρηματικών Ποσών στους Ομολογιούχους .....	78
8.1.3.1	Καταβολή Τόκου .....	78
8.1.3.2	Εξόφληση Ομολογιών .....	81
8.1.3.3	Διαγραφή των Ομολογιών από το Σ.Α.Τ. ....	83
8.1.3.4	Υπερημερία της Εκδότριας .....	83
8.1.3.5	Παραγραφή Αξιώσεων για Αποπληρωμή Κεφαλαίου και Καταβολή Τόκων .....	84
8.1.4	Φορολογία Ομολογιών .....	84
8.1.4.1	Φορολόγηση σε Καταβολές Κεφαλαίου/Εξόφληση των Ομολογιών .....	84
8.1.4.2	Φορολόγηση σε Καταβολές Τόκων .....	84
8.1.4.3	Φορολόγηση κατά την Πώληση Ομολογιών στη Δευτερογενή Αγορά .....	85
9	Λόγοι της Δημόσιας Προσφοράς / Δαπάνες της Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση .....	85
9.1	Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων .....	85
9.2	Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ .....	87
10	Συγκρούσεις συμφερόντων .....	87
11	Διαθέσιμα Έγγραφα .....	92
12	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ .....	94
12.1	ΓΛΩΣΣΑΡΙ .....	94
12.2	ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΜΕΣΩ ΠΑΡΑΠΟΜΠΗΣ .....	103
12.3	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΟΔ .....	104

# **1 Περιληπτικό Σημείωμα**

## **Ενότητα Α - Εισαγωγή**

**Ταυτότητα, στοιχεία επικοινωνίας και αναγνωριστικός κωδικός νομικής οντότητας (LEI) του εκδότη** Η Εκδότρια είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (διακριτικός τίτλος «PREMIA PROPERTIES»), με έδρα τον Δήμο Αθηναίων, Αττικής, διεύθυνση Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας, αριθμός 59, Τ.Κ. 115 21 Αθήνα, τηλ.: 210 6967600, ιστοσελίδα: [www.premia.gr](http://www.premia.gr). Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) είναι 213800MU91F1752AVM79.

Οι Ομολογίες του ΚΟΔ θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α και έχουν λάβει, κατόπιν σχετικής αίτησης στο Χ.Α., τον κωδικό ISIN (International Security Identification Number) με στοιχεία GRC4971264D9.

**Αρμόδια αρχή για την έγκριση του ενημερωτικού δελτίου** Αρμόδια αρχή για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Ιπποκράτους 3-5, 106 79 Αθήνα, 210 3377100, τηλεφωνικό κέντρο: 210 3377100, ιστοσελίδα: <http://www.hcmc.gr/>).

**Ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου** Η ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 23.03.2026.

**Προειδοποιήσεις** Το παρόν περιληπτικό σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Ο επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε επενδυτική απόφασή του για κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου ως συνόλου. Κατά περίπτωση, ο επενδυτής θα μπορούσε να χάσει το σύνολο ή μέρος του επενδυμένου κεφαλαίου. Σε περίπτωση που αξίωση σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο φέρεται ενώπιον δικαστηρίου, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, βάσει της εθνικής νομοθεσίας των κρατών μελών, να υποχρεωθεί να αναλάβει τα έξοδα μετάφρασης του Ενημερωτικού Δελτίου πριν από την έναρξη της νομικής διαδικασίας. 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.

## **Ενότητα Β – Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη**

### **B.1 – «Ποιος είναι ο εκδότης των κινητών αξιών;»**

#### **1 – «Ποιος είναι ο εκδότης των κινητών αξιών;»**

**Ταυτότητα του Εκδότη** Η επωνυμία της Εκδότριας είναι «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός τίτλος «PREMIA PROPERTIES» (με προηγούμενη επωνυμία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» και με διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.»). Η Εταιρεία συστάθηκε το 1991 στην Ελλάδα ως ανώνυμη εταιρεία, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και η διάρκειά της, σύμφωνα με το Καταστατικό της, είναι 95 έτη από τη σύστασή της. Στις 04.01.2008 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 ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με τις διατάξεις του τότε ισχύοντος Ν. 2778/1999. 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»), καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν. Για τις σχέσεις και τις συναλλαγές της με το εξωτερικό η επωνυμία της Εκδότριας ορίζεται ως «Premia Real Estate Investment Company Sociéte Anonyme». Η Εκδότρια έχει έδρα τον Δήμο Αθηναίων, διεύθυνση Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας, αριθμός 59, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ.: 210 6967600 και κωδικό LEI (Legal Entity Identifier) 213800MU91F1752AVM79.

**Κύριες δραστηριότητες** Η κύρια δραστηριότητα του Ομίλου περιλαμβάνει την αγορά και ανάπτυξη μέσω της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων στην Ελλάδα. Ο Όμιλος διαθέτει 65 επενδυτικά ακίνητα κατά την 31.12.2025 συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €626,36 εκατ. Ο Όμιλος συμμετέχει επίσης σε κοινοπραξίες, οι οποίες ανέρχονται συνολικά σε €31,25 εκατ. κατά την 31.12.2025. Περαιτέρω, μέσω της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας JPA, δυνάμει της Σύμβασης ΣΔΙΤ (Partnership Agreement) μεταξύ της JPA με την «ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε.» ο Όμιλος διαχειρίζεται τη λειτουργία και συντήρηση 10 σχολικών μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής για 27 έτη (έως το 2041).

**Βασικοί Μέτοχοι** Οι βασικοί μέτοχοι του Εκδότη, ήτοι μέτοχοι με ποσοστό >5% των δικαιωμάτων ψήφου, με βάση το μετοχολόγιο της Εταιρείας με ημερομηνία 19.03.2026, είναι: (α) Sterner Stenhus Greece AB, κάτοχος 42.264.824 μετοχών (ήτοι, 33,41% του συνόλου των μετοχών), (β) Fastighets AB Balder, κάτοχος 24.854.750 μετοχών (ήτοι, 19,65% του συνόλου των μετοχών), (γ) Nequiter Invest AB, κάτοχος 9.574.000 μετοχών (ήτοι, 7,57% του συνόλου των μετοχών), (δ) NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε., κάτοχος 9.191.177 μετοχών (ήτοι, 7,27% του συνόλου των μετοχών), (ε) ΝΟΕ Μεταλλικά Κατασκευαί Α.Ε. κάτοχος 6.930.505 μετοχών (ήτοι, 5,48% του συνόλου των μετοχών). Επιπλέον μέτοχοι του Εκδότη είναι η Airtours Resort Ownership Espana S.L.U., κάτοχος 4.230.769 μετοχών (ήτοι, 3,34% του συνόλου των μετοχών), και η Elias Tsiklos Holdings Ltd κάτοχος 1.703.300 μετοχών (ήτοι, 1,35% του συνόλου των μετοχών).

**Διοικητικό Συμβούλιο** Το ισχύον Δ.Σ. της Εταιρείας εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 31.05.2024 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 31.05.2027, παρατεινόμενη αυτοδικαίως, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 31.05.2024 απόφαση του Δ.Σ. και αποτελείται από τους κάτωθι:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Frank Roseen του Αναστασίου	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Gustav III Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Βας. Σοφίας 59, Αθήνα
Καλλιόπη Καλογερά του Σταματίου	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος	Ιπποκράτους 48, Διόνυσος
Ηλίας Τσίκλος του Κυριάκου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Θέση Δύο Πεύκα, , Ασπρόπυργος
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Εθνικής Αντιστάσεως 9-11, Χαλάνδρι
Ρεβέκκα Πιτσικά του Γεωργίου Ταξιάρχη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Παραδείσου 17, Μαρούσι

#### Ορκωτοί ελεγκτές

Ο έλεγχος των ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 2025 διενεργήθηκε από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα. Ελεονόρα Σέκα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131) της ελεγκτικής εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. (Α.Μ. ΣΟΕΛ: 107) (Διεύθυνση Χειμάρρας 8B, 151 25, Μαρούσι).

#### B.2 – «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον εκδότη;»

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

<i>(ποσά σε € χιλ.) *</i>		
<b>Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Συνολικών Αποτελεσμάτων</b>	<b>01.01-31.12.2024</b>	<b>01.01-31.12.2025</b>
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	37.109	56.974
<b>Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (Συνολικός Δανεισμός μείον Δεσμευμένες καταθέσεις και Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα)	288.355	396.869
<b>Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
Δείκτης Μόχλευσης	59,11%	58,88%
<b>Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών</b>	<b>01.01-31.12.2024</b>	<b>01.01-31.12.2025</b>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.126	11.257
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	(80.079)	(145.732)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	53.118	131.791

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

#### B.3 – «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τον εκδότη;»

##### Κίνδυνοι που σχετίζονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου

1. 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, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών από τους οποίους έχει εξάρτηση ο Όμιλος (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

2. Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

3. Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και ενδέχεται να οδηγήσουν σε παραβίαση συγκεκριμένων όρων του Προγράμματος ή/και άλλων υφιστάμενων ή μελλοντικών συμβάσεων χρηματοδότησης επηρεάζοντας τη μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις έναντι των Ομολογιούχων αναφορικά με το Χρέος.

4. Η συγκέντρωση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου, όσον αφορά τη χρήση των ακινήτων με το 60% του χαρτοφυλακίου να αφορά ξενοδοχεία και αποθηκευτικούς χώρους εφοδιαστικής αλυσίδας – logistics, καθώς και οι συνθήκες στις εν λόγω αγορές, ενδέχεται να τον εκθέσουν σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά ως προς τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν και να επηρεάσουν δυσμενώς τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

5. Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι, καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα του Ομίλου. Ο Όμιλος 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 δύναται να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

6. Μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει στο πλαίσιο συμβάσεων μίσθωσης στις οποίες είναι συμβαλλόμενα μέρη (είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής) ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία των συμβάσεων από τους αντισυμβαλλόμενους τους, ή/και σε υποχρεώσεις αποζημίωσης των αντισυμβαλλομένων μερών και, περαιτέρω, να οδηγήσουν σε γεγονότα καταγγελίας των συμβάσεων χρηματοδότησης των εταιρειών του Ομίλου, επηρεάζοντας τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και ως εκ τούτου επηρεάζοντας την ικανότητα της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

#### ***Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA***

7. Βάσει της Σύμβασης ΣΔΙΤ, προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της λειτουργίας και συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA, και συνακόλουθα τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, επηρεάζοντας τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και ως εκ τούτου επηρεάζοντας την ικανότητα της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

#### ***Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου***

8. Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εκδότριας και των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων. Επιπλέον, η μη εξασφάλιση αναχρηματοδότησης ή αναχρηματοδότησης των δανείων με το ίδιο ελκυστικούς όρους θα είχε, μεταξύ άλλων, ως συνέπεια ο Όμιλος να διαθέσει ένα σημαντικό μέρος των ταμειακών ροών του ή/και να διαθέσει περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να ανταποκριθεί στις δανειακές του υποχρεώσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις ταμειακές ροές και την ελευθερία διαχείρισης των διαθεσίμων και του Χαρτοφυλακίου και, κατά συνέπεια, να τεθεί σε κίνδυνο η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

### **Κίνδυνοι που σχετίζονται με το νομικό, θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο**

9. Ο Όμιλος υπόκειται σε σύνθετη νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ και υπόκειται στην εποπτεία των αρμόδιων εποπτικών αρχών. Τυχόν μελλοντική αδυναμία συμμόρφωσης ή και τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή διαφοροποίηση της νομολογίας ή/και της αρμόδιας εποπτικής αρχής ως προς την ερμηνεία υφιστάμενων νομοθετημάτων, ή/και τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες εποπτικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

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

10. Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του Χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την εύλογη αξία των ακινήτων καθώς και την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις λειτουργικές ταμειακές ροές, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

### **Ενότητα Γ – Βασικές πληροφορίες για τις κινητές αξίες**

#### **Γ.1 – «Ποια είναι τα κύρια χαρακτηριστικά των κινητών αξιών;»**

Οι Ομολογίες του ΚΟΔ είναι κοινές, ονομαστικές, άυλες έντοκες ομολογίες, έχουν λάβει από το Χ.Α. τον κωδικό ISIN (International Security Identification Number) με στοιχεία GRC4971264D9 και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. Το ΚΟΔ θα ανέλθει σε ποσό έως €150 εκατ., με ελάχιστο ποσό τα €105 εκατ. Οι Ομολογίες θα ανέλθουν σε έως 150.000 με διάρκεια επτά (7) έτη και ονομαστική αξία €1.000 εκάστη. Θα είναι εκπεφρασμένες σε ευρώ (€) και θα εξοφλούνται κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του ΚΟΔ στην ονομαστική τους αξία, με δικαίωμα της Εκδότριας κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να εξοφλεί πρόωρα σύνολο ή μέρος της Ονομαστικής Αξίας των Ομολογιών, αρχής γενομένης από την ημερομηνία λήξης της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής) έως και την ημερομηνία λήξης της δέκατης τρίτης (13<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής) υπό την προϋπόθεση καταβολής στους Ομολογιούχους των ποσών που προβλέπονται στον όρο 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ.

Η Περίοδος Εκτοκισμού αποτελείται από διαδοχικές χρονικές περιόδους διάρκειας έξι (6) μηνών από την Ημερομηνία Έκδοσης έως και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, στη λήξη των οποίων καταβάλλονται οι τόκοι του Δανείου. Επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών λογίζεται τόκος που υπολογίζεται σύμφωνα με το Επιτόκιο για κάθε Περίοδο Εκτοκισμού, για πραγματικό αριθμό διαδραμουςών ημερών και με βάση έτος τριακοσίων εξήντα ημερών (360), και ο οποίος καταβάλλεται την τελευταία ημέρα εκάστης Περιόδου Εκτοκισμού. Το Επιτόκιο και η τελική απόδοση θα ανακοινωθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και στο διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου Αθηνών το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς.

Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει ορισθεί η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Οι Ομολογίες αποτελούν αξιόγραφα που ενσωματώνουν υπόσχεση χρηματικής παροχής της Εκδότριας προς τον Ομολογιούχο. Η υποχρέωση αυτή συνίσταται στην πληρωμή του κεφαλαίου κατά τη λήξη του ΚΟΔ και του τόκου στη λήξη των Περιόδων Εκτοκισμού. Οι Ομολογίες παρέχουν τα δικαιώματα που αναφέρονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, ως εκάστοτε ισχύει.

Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με άλλες ασφάλειες, εμπράγματα ή προσωπικές, με εξαίρεση το Ενέχυρο Λογαριασμού DSRΑ, και για τις απαιτήσεις τους εκ των Ομολογιών, κατά την έκταση που το υπόλοιπο του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRΑ δεν επαρκεί για την ικανοποίησή τους, οι Ομολογιούχοι αποτελούν εγχειρόγραφους, ήτοι μη εμπραγμάτως ασφαλισμένους πιστωτές της Εταιρείας, οι οποίοι κατατάσσονται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (pari passu), μετά των απαιτήσεων των λοιπών εγχειρόγραφων πιστωτών της Εκδότριας, εξαιρέσει των απαιτήσεων εκείνων που απολαμβάνουν ιδιαίτερης τάξης ικανοποίησης κατά την ελληνική νομοθεσία, σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα). Η Εκδότρια οφείλει να τηρεί κατατεθειμένα στον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRΑ τα ποσά που προβλέπονται στους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ. Δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι το εκάστοτε υπόλοιπο του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRΑ θα επαρκεί για την αποπληρωμή των Ομολογιών. Οι αξιώσεις από την Ομολογία παραγράφονται του μεν κεφαλαίου σε είκοσι (20) έτη των δε τόκων σε πέντε (5) έτη.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη διαπραγμάτευση και ελεύθερη μεταβίβαση των Ομολογιών. Αναφορικά με τη διανομή μερισμάτων, η Εκδότρια εφαρμόζει τις διατάξεις του καταστατικού της, το οποίο έχει εναρμονιστεί με τις διατάξεις του Ν.4548/2018.

### **Γ.2 – «Πού πραγματοποιείται η διαπραγμάτευση των κινητών αξιών;»**

Υποβλήθηκε η από 18.03.2026 αίτηση εισαγωγής των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. και το Χ.Α. στις 20.03.2026 διαπίστωσε την καταρχήν πλήρωση των προϋποθέσεων εισαγωγής και ενέκρινε την εισαγωγή των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. έως 150.000 κοινών ονομαστικών Ομολογιών της Εκδότριας, οι οποίες θα προκύψουν από την έκδοση του ΚΟΔ, υπό την αίρεση έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς των Ομολογιών της Εκδότριας. Δεν προβλέπεται αίτηση εισαγωγής και διαπραγμάτευσης των Ομολογιών σε άλλες αγορές ή πολυμερείς μηχανισμούς διαπραγμάτευσης του εσωτερικού ή του εξωτερικού.

### **Γ.3 – «Έχει προσαρτηθεί εγγύηση στις κινητές αξίες;»**

Δεν συντρέχει.

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

1. Η επένδυση στις Ομολογίες ενέχει επενδυτικούς κινδύνους, όπως ενδεχόμενη αδυναμία καταβολής κεφαλαίου ή και τόκου για παράδειγμα λόγω πτώχευσης. Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα ασφάλειες ή εγγυήσεις, με εξαίρεση την τήρηση λογαριασμού στον οποίο η Εκδότρια δεσμεύεται να καταβάλει ποσά σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου στις περιστάσεις που εκεί προβλέπεται και ο οποίος είναι ενεχυριασμένος υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για λογαριασμό των Ομολογιούχων. Το δε εκάστοτε υπόλοιπο του Ενεχυριασμένου Λογαριασμού δεν θα επαρκεί για την αποπληρωμή του συνόλου του Χρέους εκ των Ομολογιών.

2. Σε ενδεχόμενη περίπτωση άσκησης από την Εταιρεία, αρχής γενομένης από την ημερομηνία λήξης της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής) και έως και την ημερομηνία λήξης της δέκατης τρίτης (13ης) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής), του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης (call option) του συνόλου ή μέρους της Ονομαστικής Αξίας των Ομολογιών, αναλόγως των συνθηκών της αγοράς, ενδέχεται να υπάρξει για τους επενδυτές που θα αποκτήσουν δευτερογενώς Ομολογίες, μερική απώλεια κεφαλαίου και, βεβαίως, μη είσπραξη των μη δεδουλευμένων τόκων των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού. Οι επενδυτές που θα αποκτήσουν πρωτογενώς Ομολογίες, ήτοι επενδύσουν σε Ομολογίες μέσω της παρούσας δημόσιας προσφοράς, δεν διατρέχουν κίνδυνο απώλειας του αρχικώς καταβληθέντος κεφαλαίου, αλλά λόγω της πρόωρης εξόφλησης των Ομολογιών δεν θα εισπράξουν τους μη δεδουλευμένους τόκους των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού.

3. Οι Ομολογιούχοι δεν έχουν δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης των Ομολογιών τους (put option)

4. Ενδέχεται να μην υπάρχει ιδιαίτερα ενεργή αγορά διαπραγμάτευσης για τις Ομολογίες, και κατά συνέπεια η εμπορευσιμότητα των Ομολογιών ενδέχεται να είναι περιορισμένη.

5. Η τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών της Εταιρείας στο Χ.Α. ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις.

### **Ενότητα Δ – Βασικές πληροφορίες για τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών και/ή την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά**

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

Προϋπόθεση έκδοσης των Ομολογιών είναι η κάλυψη σε ποσό τουλάχιστον €105 εκατ., ενώ το ανώτερο όριο ορίζεται σε €150 εκατ. Η διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς ορίζεται σε 3 εργάσιμες ημέρες. Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €105 εκατ., θα ματαιωθεί η έκδοση και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο Ιδιώτη Επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός 2 εργάσιμων ημερών ατόκως. Το ελάχιστο και ανώτατο όριο εγγραφής στην Δημόσια Προσφορά είναι 1 προσφερόμενη Ομολογία και 150.000 Ομολογίες αντίστοιχα.

Η διάθεση των προσφερόμενων προς κάλυψη Ομολογιών θα πραγματοποιηθεί με Δημόσια Προσφορά αυτών στο επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Η Τιμή Διάθεσης έχει οριστεί στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Το επιτόκιο και η τελική απόδοση θα προσδιοριστεί από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, με τη διαδικασία του Η.ΒΙ.Π. Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά θα πρέπει να απευθύνονται στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, τον Κύριο Ανάδοχο και τον Ανάδοχο υποβάλλοντας τη σχετική Αίτηση Κάλυψης. Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα εγγράφονται στην κατώτατη απόδοση του εύρους που θα ανακοινωθεί την προτεραία της πρώτης ημέρας της Δημόσιας Προσφοράς.

Μετά τον προσδιορισμό της τελικής απόδοσης και του Επιτοκίου, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι θα καθορίσουν το ύψος της Έκδοσης και στη συνέχεια, θα πραγματοποιηθεί η κατανομή των Ομολογιών στους επενδυτές, ως εξής:

- ποσοστό τουλάχιστον 30% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 45.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 150.000 Ομολογιών) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
- ποσοστό έως και 70% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, έως και 105.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 150.000 Ομολογιών) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών Επενδυτών και των Ιδιωτών Επενδυτών.

**Κατανομή σε Ειδικούς Επενδυτές:** Για την κατανομή των Ομολογιών σε Ειδικούς Επενδυτές, που θα συμμετάσχουν στη διαδικασία του Η.ΒΙ.Π., θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση των υποβληθεισών προσφορών, κατά την οποία θα συνεκτιμηθούν τα εξής ενδεικτικά κριτήρια: (α) ο εκτιμώμενος, κατά την κρίση των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, χρονικός ορίζοντας διακράτησης των Ομολογιών ανά Ειδικό Επενδυτή, με απόδοση υψηλότερου συντελεστή κατανομής σε Ειδικούς Επενδυτές, οι οποίοι εκτιμάται ότι θα διακρατήσουν τις Ομολογίες για μακρότερο διάστημα (β) το μέγεθος της προσφοράς (γ) η προσφερόμενη απόδοση (δ) ο χρόνος υποβολής της Αίτησης Κάλυψης, κατά τρόπο ώστε να αποδοθεί υψηλότερος συντελεστής κατανομής στις προσφορές που θα υποβληθούν νωρίτερα (ε) τα ειδικά χαρακτηριστικά ορισμένων Ειδικών Επενδυτών (π.χ. Υπερεθνικοί Οργανισμοί) και (ζ) οι Ειδικοί Επενδυτές που εγγράφονται μέσω οποιουδήποτε Διαμεσολαβητή, θα έχουν την ίδια μεταχείριση στη διαδικασία κατανομής.

**Κατανομή σε Ιδιώτες Επενδυτές:** Μετά τον προσδιορισμό του συνολικού αριθμού των Ομολογιών που θα κατανεμηθούν στους Ιδιώτες Επενδυτές (ήτοι ποσοστό τουλάχιστον 30% και τυχόν επιπλέον που προκύπτει από τη διαδικασία κατανομής) από τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στην παρούσα ενότητα, σε περίπτωση υπερβάλλουσας ζήτησης, θα πραγματοποιηθεί κατανομή ανά Ιδιώτη Επενδυτή αναλογικά (pro rata) με βάση το ύψος της ζήτησης.

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής, έχει ως εξής:

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΓΕΓΟΝΟΣ
20.03.2026	Διαπίστωση της καταρχήν πλήρωσης των προϋποθέσεων Εισαγωγής και έγκριση Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών από το Χ.Α. (υπό την αίρεση Έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς)
23.03.2026	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
23.03.2026	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς και εγγραφής των επενδυτών (ανακοίνωση πρόσκλησης στο επενδυτικό κοινό), στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας
23.03.2026	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου
30.03.2026	Ανακοίνωση του εύρους απόδοσης στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας
31.03.2026	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα 10 π.μ. ώρα Ελλάδος)
02.04.2026	Λήξη δημόσιας προσφοράς -εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 16:00)
02.04.2026	Ανακοίνωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων έκδοσης του ΚΟΔ, της τελικής απόδοσης, και του Επιτοκίου στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας*
08.04.2026	Δημοσίευση αναλυτικής ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς
08.04.2026	Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων και έκδοσης του ΚΟΔ από την Εταιρεία Παράδοση των Ομολογιών στους επενδυτές μέσω καταχώρισης σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ.. Δημοσίευση ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς και ανακοίνωσης για την έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών
09.04.2026	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

\*Σε περίπτωση ματαίωσης της Έκδοσης, θα ενημερωθεί το επενδυτικό κοινό για τον τρόπο και την ημερομηνία αποδέσμευσης των κεφαλαίων εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών.

Σημειώνεται ότι το ως άνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση, θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση της Εταιρείας.

Οι Ομολογίες θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλου Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Η ημερομηνία Εισαγωγής θα καθορισθεί από την Εταιρεία και η τιμή έναρξης διαπραγμάτευσης των Ομολογιών θα ισούται με την Τιμή Διάθεσης. Η διαπραγμάτευση των Ομολογιών θα γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του Χ.Α. ή/ και εξωχρηματιστηριακά, εφόσον το επιτρέπουν οι εκάστοτε ισχύουσες χρηματιστηριακές διατάξεις. Οι Ομολογίες θα διαπραγματεύονται ελεύθερα, με όριο διακύμανσης  $\pm 30\%$  επί της τιμής εκκίνησης του αξιογράφου (τιμής αναφοράς). Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι η μία (1) Ομολογία.

Οι εκτιμώμενες δαπάνες έκδοσης αναμένεται να ανέλθουν σε €5 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.). Δεν χρεώνονται έξοδα στον επενδυτή από την Εκδότρια.

#### **Δ.2 – «Γιατί καταρτίζεται το παρόν ενημερωτικό δελτίο;»**

Τα συνολικά αντληθσόμενα κεφάλαια που θα προκύψουν από την Έκδοση, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €150 εκατ. Οι δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται σε έως €5 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. όπου προβλέπεται) και θα αφαιρεθούν από τα συνολικά αντληθσόμενα κεφάλαια. Ως εκ τούτου, τα καθαρά αντληθσόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €145 εκατ. Τα καθαρά αντληθσόμενα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

- (Α) Ποσό €100 εκατ., για την πλήρη αποπληρωμή του ΚΟΔ 2022, μέσω άσκησης δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης (call option), πριν από την 31.07.2026.
- (Β) Ποσό €38 εκατ. θα διατεθεί εντός 24 μηνών για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (είτε προσθήκες/βελτιώσεις/ανακαινίσεις σε υφιστάμενα κτίρια, είτε επενδύσεις σε υπό ανάπτυξη και νέα ακίνητα), δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται με τις εν λόγω επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους συμπεριλαμβανομένων και πιστούμενων τιμημάτων για πραγματοποιηθείσες επενδύσεις.
- (Γ) Ποσό €7 εκατ. θα διατεθεί εντός 24 μηνών για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών του Ομίλου σε κεφάλαιο κίνησης.

Σε περίπτωση μερικής κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου, τα συνολικά καθαρά αντληθσόμενα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα για τον υπό (Α) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι πλήρους εξάντλησης του εκεί προβλεπόμενου ποσού και στη συνέχεια για τον υπό (Β) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι εξάντλησής των εκεί προβλεπόμενων ποσών. Εφόσον, κατόπιν της ανωτέρω διάθεσης, εξακολουθούν να υπολείπονται αντληθσόμενα κεφάλαια, αυτά θα χρησιμοποιηθούν μέχρι εξάντλησής τους για τον υπό (Γ) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό.

Κεφάλαια τα οποία δεν χρησιμοποιούνται σύμφωνα με την υπό (Β) χρήση, θα δύναται να χρησιμοποιηθούν, κατόπιν σχετικής απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας, σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή μέχρι την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου - σύμφωνα με την υπό (Γ) χρήση.

Διευκρινίζεται ότι τα κεφάλαια για επενδύσεις και για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης θα χρησιμοποιηθούν είτε από την Εταιρεία ή/και από θυγατρικές του Ομίλου ή/και άλλες εταιρείες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία ή/και εταιρείες του Ομίλου, μέσω αύξησης κεφαλαίου ή μέσω ενδοομιλικού δανεισμού.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, ο Κύριος Ανάδοχος και ο Ανάδοχος έχουν αναλάβει τη διάθεση και τοποθέτηση, χωρίς δέσμευση ανάληψης, των προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά. Σε περίπτωση που δεν καλυφθεί πλήρως ο αριθμός των Ομολογιών της Έκδοσης, που προσφέρονται με Δημόσια Προσφορά στο επενδυτικό κοινό, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, ο Κύριος Ανάδοχος και ο Ανάδοχος δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες Ομολογίες. Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, ο Κύριος Ανάδοχος και ο Ανάδοχος έχουν αναλάβει μόνο τη διάθεση των Ομολογιών στο επενδυτικό κοινό.

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (ήτοι της «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.», της δικηγορικής εταιρείας «Ποταμίτης Βεκρής Δικηγορική Εταιρεία» και της «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»), με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τους Βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα, σε σχέση με την Εταιρεία, και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά.

Οι Σύμβουλοι Έκδοσης, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, ο Κύριος Ανάδοχος και ο Ανάδοχος δηλώνουν ότι λαμβάνοντας υπόψιν, ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχουν μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχουν άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχουν κάποια συμφωνία με Βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, δεν έχουν συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά.

## **2 Παράγοντες Κινδύνου**

Η επένδυση στις Ομολογίες της Εταιρείας ενέχει κινδύνους. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις Ομολογίες της Εταιρείας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται παρακάτω και τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και των σημειώσεων αυτών.

Οι κίνδυνοι που περιγράφονται στην παρούσα ενότητα αποτελούν εκείνους που έχει αναγνωρίσει η Εταιρεία κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά τον Όμιλο και την επιχειρηματική δραστηριότητά του, τη χρηματοδότησή του, το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον, καθώς και κινδύνους που η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σχετίζονται με την επένδυση στις Ομολογίες της.

Η κατωτέρω σειρά παράθεσης των κινδύνων ανά κατηγορία είναι με βάση την πιθανότητα επέλευσής τους και την εκτιμώμενη ένταση του αρνητικού αντικτύπου που δύναται να έχει η επέλευσή τους.

Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα ή οποιαδήποτε από τις αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω, μεμονωμένα ή συνδυαστικά με άλλα περιστατικά, ενδέχεται να έχει σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και/ή τις ταμειακές ροές της Εταιρείας, οι οποίες (επιπτώσεις) ενδέχεται να επηρεάσουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας, και κατά συνέπεια την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων, καθώς και την τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών της Εταιρείας στο Χ.Α.

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

### **2.1 Παράγοντες κινδύνου που ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος**

#### **2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου**

1. 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, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών από τους οποίους έχει εξάρτηση ο Όμιλος (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Η Εταιρεία, κατά την 31.12.2025, διαθέτει συνολικά 75 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 576 χιλ. τ.μ..

Πιο αναλυτικά διαθέτει:

- α. εξήντα πέντε (65) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας €626,36 εκατ., εκ των οποίων:
  - πενήντα ένα (51) ακίνητα εισοδήματος συνολικής Μ.Ε.Ε. 481.466 τ.μ. η Εκτιμηθείσα Αξία των οποίων ανέρχεται σε €546,92 εκατ. και συγκεκριμένα:
    - σαράντα εννέα (49) ακίνητα εισοδήματος συνολικής Μ.Ε.Ε. 421.527 τ.μ. και Εκτιμηθείσας Αξίας €506,22 εκατ.,
    - ένα (1) ακίνητο logistics το οποίο μισθώθηκε μετά την 31.12.2025 Μ.Ε.Ε. 35.237 τ.μ. και Εκτιμηθείσας Αξίας €24,85 εκατ.,
    - ένα (1) ακίνητο logistics διαθέσιμο προς πώληση Μ.Ε.Ε. 24.703 τ.μ. και Εκτιμηθείσας Αξίας €15,85 εκατ.
  - δέκα τέσσερα (14) ακίνητα προς αξιοποίηση συνολικής εύλογης αξίας €79,44 εκατ.:
    - τρία (3) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφάνειας 4.869 τ.μ. και Εκτιμηθείσας Αξίας €1,51 εκατ.,
    - τρία (3) οικόπεδα συνολικής επιφάνειας 126.203 τ.μ. και Εκτιμηθείσας Αξίας €4,29 εκατ.,

- πέντε (5) ακίνητα εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων συνολικής επιφάνειας 30.040 τ.μ. και Εκτιμηθείσας Αξίας €20,52 εκατ.,
- ένα (1) κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 4.052 τ.μ. και Εκτιμηθείσας Αξίας €7,55 εκατ.,
- ένα (1) εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας 2.194 τ.μ. και Εκτιμηθείσας Αξίας €4,56 εκατ. και
- ένα (1) ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 16.997 τ.μ. και Εκτιμηθείσας Αξίας €41,01 εκατ.
- δέκα (10) σχολικές μονάδες, συνολικής επιφάνειας 36.505 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω της Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε €33,11 εκατ.
- συμμετοχές σε κοινοπραξίες η αξία των οποίων αποτιμάται σε €31,25 εκατ. κατά την 31.12.2025.

Περισσότερες πληροφορίες για το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2025 αναφέρονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας της 31.12.2025. Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2025, η αξία αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα και συμμετοχές της Εταιρείας ανέρχεται σε €621.505 χιλ. Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2025, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ που έχει εκδοθεί για αυτή είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: [https://premia.properties/wp-content/uploads/2026/02/Premia\\_Katastasi\\_Ependyseon\\_31\\_12\\_2025\\_27022026.pdf](https://premia.properties/wp-content/uploads/2026/02/Premia_Katastasi_Ependyseon_31_12_2025_27022026.pdf).

Τα συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα της 31.12.2025 δυνάμει των μισθωτικών συμβάσεων του Ομίλου ανέρχονται σε περίπου €35,41 εκατ. ενώ την 31.12.2024 σε περίπου €29,57 εκατ., ενώ η απόδοση κυμαίνεται σε 7,0% και η Πληρότητα σε 99,7%. Επιπλέον, τα έσοδα από μισθώματα αντιπροσωπεύουν περίπου το 87,4% των συνολικών εσόδων του Ομίλου για την χρήση 01.01-31.12.2025.

Η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια μισθωτικών συμβάσεων του Ομίλου (εφεξής «WAULT») ανέρχεται σε 10,76 έτη κατά την 31.12.2025.

Λαμβάνοντας υπόψη την μίσθωση που πραγματοποιήθηκε τον Φεβρουάριο του 2026 και αφορά το ακίνητο που βρίσκεται στην Ελευσίνα, Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου με μισθωτή την εταιρεία «ΑΛΦΑ-ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε.», τα συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα ανέρχονται στο ποσό των €37,45 εκατ., η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια μισθωτικών συμβάσεων του Ομίλου («WAULT») ανέρχεται σε 10,51 έτη, ενώ η απόδοση στο 7,1%.

Αναφορικά με την προέλευση των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων, κατά την 31.12.2025, το 38% προέρχεται από ξενοδοχεία, το 23% από ακίνητα εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics centre), το 14% από ακίνητα γραφείων, το 7% από βιομηχανικά ακίνητα, το 5% από ακίνητα κοινωνικού χαρακτήρα (σχολεία), το 8% από εξυπηρετούμενα διαμερίσματα, και το 5% από εμπορικά ακίνητα (big boxes).

Σημειώνεται ότι, το 84,1% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου λήγουν από το 2031 και μετέπειτα.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στο ενδεχόμενο αναπροσαρμογής (μείωσης) των μισθωμάτων είτε κατόπιν διαπραγμάτευσης, είτε μέσω δικαστικών ενεργειών των μισθωτών αυτών, ή μέσω έκτακτων νομοθετικών ρυθμίσεων, όπως ενδεικτικά είχε συμβεί κατά την πανδημία της COVID-19, είτε λόγω του υψηλού πληθωρισμού και της μείωσης της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών, είτε λόγω πτώσης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (με τον οποίο σε πολλές περιπτώσεις είναι άμεσα συνυφασμένη η ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων) κάτω του μηδενός, καθώς και μη ανανέωσής τους κατά το χρόνο λήξης της διάρκειάς τους, ενώ, στην περίπτωση αυτή, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι ο Όμιλος θα βρει έγκαιρα νέους μισθωτές και με εύλογους εμπορικούς όρους. Σε περίπτωση που ορισμένες ιδιοκτησίες παραμείνουν κενές, μπορεί να οδηγήσουν σε πρόσθετες δαπάνες, που σχετίζονται με υπηρεσίες προστασίας ακινήτων και υψηλό διαχειριστικό κόστος συντήρησης. Επιπρόσθετα, υπάρχει το ενδεχόμενο οι μισθώσεις να καταγγελθούν για σπουδαίο λόγο. Ο σπουδαίος λόγος ερμηνεύεται από τα ελληνικά δικαστήρια αντικειμενικά, χωρίς να εξαρτάται από την ύπαρξη ή μη πταίσματος εκείνου προς τον οποίο απευθύνεται η καταγγελία και θεωρείται κάθε γεγονός που καθιστά τη μίσθωση υπερβολικά επαχθή και δυσβάσταχτη με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Εάν ένας μισθωτής καταγγείλει μια μίσθωση για σπουδαίο λόγο, το ελληνικό δικαστήριο θα εξετάσει αν ο μισθωτής ενεργεί καλόπιστα και αν η καταγγελία θα είχε ως αποτέλεσμα δυσανάλογη δυσμενή επίπτωση στα δικαιώματα της

Εταιρείας και τα δικά του από τη σχετική μίσθωση. Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 288 και 388 του ελληνικού Αστικού Κώδικα, τα ελληνικά δικαστήρια μπορούν να αναπροσαρμόσουν το ποσό του μισθώματος ή να λύσουν τη μίσθωση εάν κριθεί εξαιρετικά επαχθής για τον μισθωτή, λόγω απρόβλεπτης ουσιώδους δυσμενούς μεταβολής των συνθηκών της συγκεκριμένης περίπτωσης ή των συνθηκών της αγοράς.

Σύμφωνα με το Δίκαιο των Εμπορικών Μισθώσεων, για τις μισθώσεις που συνήφθησαν, παρατάθηκαν ή ανανεώθηκαν, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν τεθεί σε ισχύ ο Ν. 4242/2014, όπως ισχύει, ήτοι πριν την 28.02.2014 (παλαιές μισθώσεις), εφαρμόζεται το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 (Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων), όπως ισχύει, δυνάμει του οποίου, οι μισθωτές έχουν τη δυνατότητα να καταγγείλουν πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης χωρίς την ύπαρξη σπουδαίου λόγου (καταγγελία λόγω μεταμέλειας), μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης και τα αποτελέσματα της οποίας επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της, εκτός εάν έχουν παραιτηθεί από το δικαίωμα αυτό με μεταγενέστερη συμφωνία ή δήλωση. Στις μισθώσεις που συνήφθησαν μετά την 28.02.2014 (νέες μισθώσεις), στις οποίες εφαρμόζεται ο ως άνω Ν. 4242/2014, όπως ισχύει, δεν παρέχεται στο μισθωτή η δυνατότητα πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης λόγω μεταμέλειας. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 το 10% των συνολικών συμβάσεων μίσθωσης του Ομίλου συνήφθησαν πριν την 28.02.2014.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο σύναψης συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων συνήθης πρακτική του Ομίλου είναι η εκχώρηση των εν λόγω συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων, σε εξασφάλιση χρηματοδοτικών υποχρεώσεων των αντίστοιχων εκμισθωτριών εταιριών του Ομίλου. Περαιτέρω, σε ορισμένες συμβάσεις χρηματοδότησης εταιριών του Ομίλου, η λύση συμβάσεων μίσθωσης και η μη αντικατάστασή τους εντός συγκεκριμένων προθεσμιών, συνιστά, υπό ειδικότερους όρους, γεγονός καταγγελίας.

Οι κυριότεροι μισθωτές του Ομίλου, με ποσοστό (%) άνω του 4% του Ετησιοποιημένου Μισθώματος είναι ο όμιλος NLTG με ποσοστό 37,6%, η «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)» με ποσοστό 12,4%, ο όμιλος «Ελληνικά Οινοποιεία»<sup>1</sup> με ποσοστό 5,1%, και η «Friesland Campina Hellas A.E.» με ποσοστό 4,1%, τα μισθώματα από τους οποίους αντιστοιχούν συνολικά στο 59%, επί των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου κατά την 31.12.2025. Όπως παρατηρείται, σημαντικό τμήμα των εισπραττόμενων από τον Όμιλο μισθωμάτων καταβάλλεται από τον όμιλο NLTG και την «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων», τα μισθώματα από τους οποίους αντιστοιχούν συνολικά στο 50,0%, επί των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου κατά την 31.12.2025. Ως εκ τούτου, τα εισοδήματα του Ομίλου από τα επενδυτικά ακίνητα εξαρτώνται σημαντικά από την οικονομική κατάσταση των δύο συγκεκριμένων μισθωτών και τη δυνατότητά τους να εκπληρώνουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι αυτής. Επισημαίνεται ότι τον Φεβρουάριο του 2026 υπογράφηκε νέα μίσθωση για το ακίνητο που βρίσκεται στην Ελευσίνα, Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου με μισθωτή τον ΑΛΦΑ-ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε. Λαμβανομένης υπόψη της νέας μίσθωσης, τα μισθώματα από τους δύο βασικούς μισθωτές αντιστοιχούν συνολικά στο 47,2%, επί των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου κατά την 31.12.2025.

Σημειώνεται, ωστόσο, η πρόθεση του Ομίλου, με βάση την πολιτική επενδύσεων που εφαρμόζει, είναι να επεκτείνει το Χαρτοφυλάκιό του. Στο πλαίσιο αυτό, επικεντρώνεται σε κλάδους στους οποίους έχει ήδη παρουσία και μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές, όπως τα ξενοδοχεία και η φοιτητική κατοικία. Σχετικά με νέες επενδύσεις βλέπε ενότητα 6 «Πληροφορίες για τις Τάσεις».

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο αφερεγγυότητας των σημαντικότερων μισθωτών της (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος) και, ως εκ τούτου, σε περίπτωση που τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση των εν λόγω μισθωτών επιδεινωθούν σημαντικά, ενδέχεται να επηρεασθεί η δυνατότητά τους να ανταποκριθούν στις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι του Ομίλου και να περιέλθουν σε αδυναμία καταβολής του μισθώματος, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν σημαντικά αρνητικά τα οικονομικά αποτελέσματα, οι εύλογες αξίες των

---

<sup>1</sup> Ο όμιλος Ελληνικά Οινοποιεία αποτελείται από τις εταιρείες ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ Α.Ε., ΣΕΜΕΛΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΙΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΣΚΑΛΑΡΕΑ ΚΡΗΤΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

επενδυτικών ακινήτων, η δυνατότητα εξυπηρέτησης των δανείων και η εν γένει χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Σχετικά σημειώνεται πως ο όμιλος NLTG και το Ελληνικό Δημόσιο μέσω της «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων», έχουν μηδενικό ληξιπρόθεσμο υπόλοιπο οφειλών σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου καθώς εξοφλούν τις υποχρεώσεις τους εγκαίρως. Οι λήξεις που αφορούν τις τρεις συμβάσεις μίσθωσης με τον όμιλο NLTG είναι μεταξύ της περιόδου 14.11.2039 και 08.09.2040, και η λήξη που αφορά τη σύμβαση μίσθωσης με την «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων» είναι η 31.05.2036.

Επιπλέον, σε περίπτωση που ορισμένες ιδιοκτησίες 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. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί σε δικαστικές διαδικασίες και αξιώσεις αποζημίωσης, σε περίπτωση επέλευσης κινδύνων σχετιζόμενων με την υγεία και την ασφάλεια στα κενά ακίνητα.

Για όσο χρόνο τα έσοδα του Ομίλου συνεχίζουν να εξαρτώνται σημαντικά από περιορισμένο αριθμό μισθωτών (ήτοι δεν προστίθενται στο Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου άλλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία να αντιπροσωπεύουν μεγάλο ποσοστό των εσόδων του), και στο βαθμό που υφίστανται οι ανωτέρω εξασφαλίσεις του Ομίλου στο πλαίσιο των χρηματοδοτικών συμβάσεων, τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δυνάμει νομοθετικών μέτρων ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ενδέχεται να οδηγήσει σε πιθανή μείωση εσόδων του Ομίλου, καθώς και σε πιθανή μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και περαιτέρω να προκαλέσει καταγγελία των δανείων της Εταιρείας από τις δανείστριες τράπεζες, και κατ'επέκταση να επηρεάσει ουσιωδώς αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως τούτου εν συνεχεία να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

**2. Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Ένας από τους βασικούς πυλώνες της επενδυτικής στρατηγικής του Ομίλου είναι η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου, με απώτερο σκοπό την αύξηση της αξίας και την αύξηση της κερδοφορίας. Η Εταιρεία επενδύει, άμεσα ή έμμεσα, σε εκμετάλλευση ή/και ανάπτυξη ακινήτων που αφορούν κυρίως σε τομείς τους οποίους έχει ήδη παρουσία: στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics centre) και σε βιομηχανικά ακίνητα (οινοποιία) με ισχυρή παρουσία, στον ξενοδοχειακό τομέα, αξιοποιώντας τη στρατηγική συνεργασία με τον όμιλο NLTG, στον τομέα των ακινήτων γραφείων, σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης (σχολεία), στον τομέα εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων κυρίως φοιτητικών κατοικιών – εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), και στον τομέα των εμπορικών ακινήτων (big boxes).

Επίσης ο Όμιλος εξετάζει επιλεκτικά την ενίσχυση της παρουσίας του σε άλλες υφιστάμενες κατηγορίες ακινήτων ή/και την είσοδο σε νέες, οι οποίοι εκτιμάται ότι θα έχουν ζήτηση και προοπτικές ανάπτυξης. Εξακολουθεί να εστιάζει σε ακίνητα εισοδήματος ενώ κατά περίπτωση εξετάζει τη συμμετοχή σε έργα ανάπτυξης (re-development), προκειμένου να επιτευχθούν αυξημένες αποδόσεις και υπεραξίες. Σχετικά με τις σημαντικές επενδύσεις στο στάδιο της υλοποίησης κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και τις σημαντικές επενδύσεις για τις οποίες έχουν ήδη αναληφθεί ισχυρές δεσμεύσεις, βλ. και ενότητα 6 «Πληροφορίες για τις Τάσεις». Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων από το ΚΟΔ για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (βλ. και ενότητα 9.1 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων»).

Ο Όμιλος στοχεύει στην περαιτέρω ενίσχυση και τον εμπλουτισμό του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του με υψηλής ποιότητας ακίνητα. Ωστόσο, 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, καθώς και η διαχείριση διαφορετικών/νέων τύπων ακινήτων ή ακινήτων σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές, με αντίκτυπο στην έγκαιρη και επιτυχή σύναψη συμφωνιών μίσθωσης και στα διαχειριστικά κόστη.

Περαιτέρω, οι συνθήκες της αγοράς ενδέχεται να επιδεινωθούν με αποτέλεσμα ο Όμιλος να μην είναι σε θέση να αποκτήσει νέες ιδιοκτησίες. Η αδυναμία ολοκλήρωσης οποιασδήποτε εξαγοράς ή η πραγματοποίησης εξαγορών με όρους που μπορεί να είναι σημαντικά δυσμενέστεροι από αυτούς που αναμένονταν, ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου. Σε περίπτωση που ο Όμιλος δεν ολοκληρώσει τις επενδύσεις που βρίσκονται επί του παρόντος υπό εξέταση, η Εταιρεία ενδεχομένως αναγκασθεί να καταφύγει στην απόκτηση ή ανάπτυξη άλλων περιουσιακών στοιχείων, τα έσοδα από τα μισθώματα των οποίων, δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν στο παρόν στάδιο.

Αναφορικά με την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε ενδεχόμενες υπερβάσεις κόστους ή ματαιώσεις ή καθυστερήσεις οι οποίες προκύπτουν, για παράδειγμα, λόγω απροσδόκητων αυξήσεων στο κόστος πρώτων υλών και οικοδομικών υλικών, λόγω απρόβλεπτων συνθηκών κατά την κατασκευή, βλαβών στον εξοπλισμό ή μηχανικών αστοχιών, επιπρόσθετων εργασιών που τυχόν απαιτηθούν ή λόγω αλλαγών στο σχέδιο ή στο χρονοδιάγραμμα του έργου, οι οποίες ενδέχεται να αυξήσουν τις δαπάνες του Ομίλου. Επιπλέον κίνδυνοι προκύπτουν και από καθυστερήσεις ως προς την αδειοδότηση των έργων από τις εκάστοτε αρμόδιες διοικητικές αρχές. Πολεοδομικοί περιορισμοί ή περιορισμοί στην αδειοδότηση θα μπορούσαν να αποτρέψουν ή να εμποδίσουν τον Όμιλο να προχωρήσει σε ορισμένες επενδύσεις ή να εκμεταλλευτεί τις υφιστάμενες ιδιοκτησίες του. Η αδυναμία λήψης των ανωτέρω εγκρίσεων, καθώς και η ενδεχόμενη σημαντική καθυστέρηση στη διαδικασία απόκτησής τους μπορεί να οδηγήσουν σε αποτυχία ή καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση νέων έργων. Ο Όμιλος επιδιώκει να περιορίσει τους ανωτέρω κινδύνους συνάπτοντας συμβάσεις με αξιόπιστους κατασκευαστές, με προσυμφωνημένους όρους κόστους κατασκευής και χρόνους παράδοσης των έργων, όπου είναι εφικτό.

Επιπρόσθετα, αναφορικά με την απόκτηση νέων ακινήτων, ο Όμιλος αντιμετωπίζει ανταγωνισμό και υπάρχει περιορισμένη προσφορά ακινήτων που διατίθενται προς πώληση στην Ελλάδα. Οι ανταγωνιστές του Ομίλου περιλαμβάνουν θεσμικούς επενδυτές και εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων ξένων και διεθνών οντοτήτων. Οι ανταγωνιστές μπορεί να είναι σε θέση να δημιουργήσουν περισσότερες σχέσεις, να εντοπίσουν περισσότερα ακίνητα ή να υποβάλουν προσφορά ανταγωνιστική προς τον Όμιλο, αυξάνοντας έτσι τις τιμές που ο Όμιλος πρέπει να καταβάλει για την απόκτηση των ακινήτων. Επιπλέον, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, διαφορετικές εκτιμήσεις κινδύνου ή πρόσβαση σε διάφορες πηγές χρηματοδότησης, οι οποίες θα μπορούσαν να τους επιτρέψουν να εξετάσουν ευρύτερη ποικιλία επενδύσεων με διαφορετική βάση κόστους.

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 και φορολογικό έλεγχο του ακινήτου, και, στην περίπτωση της επένδυσης σε εταιρεία, επιπλέον των ανωτέρω, νομικό, οικονομικό και φορολογικό έλεγχο της εταιρείας. Ο Όμιλος αναθέτει τη διενέργεια των εν λόγω ελέγχων σε αρμόδιους επαγγελματίες παροχής των σχετικών υπηρεσιών.

Ωστόσο, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι έλεγχοι που θα διενεργούνται από συνεργαζόμενους επαγγελματίες σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα και σε σχέση με εταιρεία που θα έχει στην κυριότητά της ακίνητα, στα οποία ενδέχεται να επενδύσει ο Όμιλος, θα αναδεικνύουν όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με τη συγκεκριμένη επένδυση. Για παράδειγμα, ο τεχνικός έλεγχος μπορεί να μην αναδείξει αφανή κατασκευαστικά ελαττώματα του ακινήτου ή ελαττώματα σχετικά με αδειοδοτήσεις κλπ. ή ενδέχεται να ευδοκιμήσουν τυχόν διεκδικήσεις κατά των δικαιωπαρόχων των ακινήτων του Ομίλου, παρά την εκτίμηση των νομικών συμβούλων του Ομίλου για την μη ευδοκίμησή τους, ή/και να εγερθούν νέες διεκδικήσεις. Επιπλέον, σημειώνεται, ότι η απόκτηση ακινήτων ενδέχεται να οδηγήσει σε αναδοχή από τις αποκτούσες εταιρείες του Ομίλου τυχόν οφειλών των πωλητών προς την ΕΥΔΑΠ ή/και δημοτικών τελών, ενώ, υπό

ορισμένες προϋποθέσεις, ενδέχεται οι αποκτούσες εταιρείες του Ομίλου να καθίστανται οφειλέτιδες για τυχόν οφειλές των πωλητών των ακινήτων έως την αξία των μεταβιβαζόμενων στοιχείων για τα χρέη που ανήκουν στην περιουσία ή στην επιχείρηση που αποκτάται, σύμφωνα με το άρθρο 479 του Αστικού Κώδικα.

Στον βαθμό που ο Όμιλος ή οι συνεργάτες διενεργούντες τους σχετικούς ελέγχους υποτιμήσουν ή δεν εντοπίσουν κινδύνους και υποχρεώσεις οι οποίοι σχετίζονται με μια επένδυση, ο Όμιλος ενδέχεται να αναλάβει υποχρεώσεις που δεν είχε υπολογίσει όπως αναγκαίες επισκευές που δεν είχε προϋπολογίσει, αδυναμία έκδοσης αδειών για τη χρήση για την οποία προορίζεται η ιδιοκτησία σύμφωνα με τον σχεδιασμό του Ομίλου, ελαττώματα που αφορούν στην ασφάλεια, στην υγεία ή στο περιβάλλον και απαιτούν θεραπεία κλπ.

Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέταση ή μελλοντικών επενδύσεων, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη ή και υποχρεώσεις σχετιζόμενων με μια επένδυση με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

**3. Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και ενδέχεται να οδηγήσουν σε παραβίαση συγκεκριμένων όρων του Προγράμματος ή/και άλλων υφιστάμενων ή μελλοντικών συμβάσεων χρηματοδότησης επηρεάζοντας τη μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις έναντι των Ομολογιούχων αναφορικά με το Χρέος.**

Ο Νόμος ΑΕΕΑΠ απαιτεί την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας την 30<sup>η</sup> Ιουνίου και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε έτους, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, και κάθε αύξηση ή μείωση της αξίας αυτών των στοιχείων καταγράφεται σαν κέρδος ή ζημία λόγω αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας τους στα αποτελέσματα χρήσης για την περίοδο κατά την οποία πραγματοποιείται η επανεκτίμηση. Σαν αποτέλεσμα, μπορεί ο Όμιλος να έχει σημαντικά μη ταμειακά κέρδη ή ζημίες σε διαφορετικές περιόδους, ανάλογα με την αλλαγή στην εύλογη αξία των ακινήτων του, ανεξαρτήτως αν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία έχουν πωληθεί ή όχι.

Η εκτιμώμενη αξία των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου μεταβάλλεται για διάφορους λόγους, όπως αναφέρεται και στον κίνδυνο της ενότητας 2.3 «Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα» του Ενημερωτικού Δελτίου συμπεριλαμβανομένων της ικανότητας ρευστοποίησης κάθε περιουσιακού στοιχείου, της φύσης του ακινήτου, της τοποθεσίας, των τροποποιήσεων των πολεοδομικών κανονισμών, των τρεχουσών τιμών των ενοικίων και των ποσοστών πληρότητας, της προοπτικής αύξησης των μισθώσεων, της διάρκειας των μισθώσεων, της πιστοληπτικής ικανότητας και της φερεγγυότητας των μισθωτών και της μεθόδου αποτίμησης, η οποία θα χρησιμοποιηθεί.

Οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου χρησιμοποιούν συγκεκριμένες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, αλλά αυτές οι μέθοδοι είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη, θα πρέπει να εκτιμηθεί και ενδέχεται να τροποποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. 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 31.12.2025, το προεξοφλητικό 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 €20,38 εκατ. χαμηλότερη ή €22,70 εκατ. υψηλότερη. Ομοίως, εάν κατά την 31.12.2025, 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 €17,69 εκατ. χαμηλότερη ή €20,07 εκατ. υψηλότερη.

Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρέαζε αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου της Εταιρείας και με ενδεχόμενο αποτέλεσμα την παραβίαση συγκεκριμένων όρων του Προγράμματος ΚΟΔ, όπως οι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες: «Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό» και «Δείκτης Κάλυψης Τόκων» οι οποίοι περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων σε αυτό (βλ. σχετικά τον όρο 15 του Προγράμματος ΚΟΔ), ή/και άλλων υφιστάμενων ή μελλοντικών χρηματοδοτικών συμβάσεων και ως εκ τούτου την αθέτηση υποχρεώσεων ή / και τη σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross default) με συνέπεια την αναστολή της χρηματοδότησης από τους δανειστές ή ακόμα και την καταγγελία του ΚΟΔ και των λοιπών συμβάσεων χρηματοδότησης των εταιρειών του Ομίλου επηρεάζοντας την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις έναντι των Ομολογιούχων αναφορικά με το Χρέος.

**4. Η συγκέντρωση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου, όσον αφορά τη χρήση των ακινήτων με το 60% του χαρτοφυλακίου να αφορά ξενοδοχεία και αποθηκευτικούς χώρους εφοδιαστικής αλυσίδας – logistics, καθώς και οι συνθήκες στις εν λόγω αγορές, ενδέχεται να τον εκθέσουν σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά ως προς τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν και να επηρεάσουν δυσμενώς τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του κατάσταση και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου (μισθωμένα και μη), τα οποία εμπίπτουν στον κλάδο των ξενοδοχείων αναλογούν στο 37% της συνολικής αξίας αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων με ημερομηνία 31.12.2025, και αντίστοιχα στον κλάδο των logistics στο 23%.

Ως εκ τούτου, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στους κινδύνους που απορρέουν από τη συγκέντρωση των επενδύσεών του στις ως άνω κατηγορίες ακινήτων (ξενοδοχεία – αποθήκες logistics), σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μία άλλη εταιρεία η οποία επενδύει σε ακίνητα από περισσότερο διαφοροποιημένες κατηγορίες ακινήτων.

Σύμφωνα με τον επιχειρηματικό του σχεδιασμό, ο Όμιλος σκοπεύει να συνεχίσει την επενδυτική του δραστηριότητα σε υφιστάμενους κλάδους, με έμφαση στα ξενοδοχεία και τα εξυπηρετούμενα διαμερίσματα (φοιτητικές κατοικίες), ενώ προτίθεται να εξετάσει επιλεκτικά την είσοδο του σε νέες κατηγορίες, αποσκοπώντας, μεταξύ άλλων, και στην ενίσχυση της διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου του ως προς τη χρήση των ακινήτων. Οι επενδύσεις του Ομίλου πραγματοποιούνται 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. Επομένως, οι αποδόσεις του Ομίλου εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνθήκες στην αγορά των συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων στις οποίες επενδύει και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον. Τυχόν πτωτική τάση της αγοράς ή δυσμενείς συνθήκες που επηρεάζουν τα ακίνητα ή/και τους μισθωτές στους ως άνω κλάδους ακινήτων (ξενοδοχεία – αποθήκες logistics) δύναται να επηρεάσει δυσμενώς τα έσοδα του Ομίλου, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του κατάσταση και ως εκ τούτου να επηρεαστεί σημαντικά η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

**5. Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι, καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα του Ομίλου. Ο Όμιλος 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 δύναται να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου 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.

- 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 στην ασφαλιστική αγορά. Το κόστος τέτοιου είδους ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με το συγκεκριμένο κίνδυνο. Αλλαγές στην πολεοδομική και περιβαλλοντική νομοθεσία, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες που δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν κατά τον παρόντα χρόνο, ενδέχεται 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, ο Όμιλος μπορεί να παραμείνει υπεύθυνος για κάθε δανειακή του υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή του σε σχέση με τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

Τα ακίνητα του Ομίλου είναι ασφαλισμένα σύμφωνα με το άρθρο 57 του Ν. 5193/2025 και τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Ε.Κ.. Ενδεικτικά, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας κατά την 31.12.2025 για τα ακίνητα του Ομίλου ανέρχεται στο ποσό των €592,9 εκατ., καλύπτοντας το κόστος αποκατάστασης τυχόν ζημιάς 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 τουλάχιστον 12 μήνες, με συνολικό ποσό €58,9 εκατ., κατά την 31.12.2025. Σημειώνεται ότι, η συνολική εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε συνολικό ποσό € 626,36 εκατ. την 31.12.2025 (με βάση τις εκθέσεις αποτίμησης αξίας ανεξάρτητων εκτιμητών με κρίσιμη ημερομηνία την 31.12.2025).

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, και, σε αυτή την περίπτωση, η Εταιρεία θα πρέπει να εξεύρει κεφάλαια για την αποκατάσταση του ακινήτου, η δε 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 ουσιωδώς αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Επίσης, για τα περισσότερα ακίνητα του Ομίλου υπάρχει ασφαλιστική κάλυψη για την απώλεια ενοικίου σε περίπτωση επέλευσης συγκεκριμένων κινδύνων για κεφάλαιο που σε άλλες ασφαλιστικές συμβάσεις προσδιορίζεται χρονικά σε άλλες με μέγιστο ποσό αποζημίωσης. Παρόλα αυτά, η αποκατάσταση του ακινήτου ενδέχεται χρονικά να ξεπεράσει το χρονικό διάστημα στο οποίο αντιστοιχεί η αποζημίωση ή ενδέχεται να υπάρξει απώλεια ενοικίων από άλλο κίνδυνο, πέραν όσων περιλαμβάνονται στην κάλυψη απώλειας ενοικίων, με αποτέλεσμα να υφίσταται κίνδυνος απώλειας εσόδων για το χρονικό διάστημα για το οποίο ενδεχομένως τα ακίνητα να μην είναι δυνατόν να μισθωθούν, σε περίπτωση επέλευσης οποιουδήποτε εκ των ανωτέρω κινδύνων.

Επιπλέον σημειώνεται ότι οι πανδημίες, όπως αυτή της πανδημίας COVID-19, πόλεμοι και άλλα γεγονότα ανωτέρας βίας, αποτελούν κινδύνους που δεν καλύπτονται από τα εν ισχύ ασφαλιστήρια που έχει συνάψει η Εταιρεία. Επιπλέον, δεν υφίσταται ασφαλιστική κάλυψη για έμμεσες, αποθετικές ζημιές, όπως τα διαφυγόντα κέρδη, που ενδέχεται να υποστεί η Εταιρεία σε περίπτωση επέλευσης ασφαλισμένων κινδύνων. 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. Σημαντικές ζημιές από ανασφάλιστους κινδύνους ή/και μη καλυπτόμενες ζημιές από κινδύνους που έχουν ασφαλιστεί δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας. Επιπλέον, τυχόν επέλευση ανασφάλιστου κινδύνου ή/και πρόκληση υλικών ζημιών σε ακίνητα της Εταιρείας, η οποία απαιτεί εργασίες αποκατάστασης παρατεταμένης διάρκειας, ενδέχεται να προκαλέσει σημαντική απώλεια εσόδων μισθωμάτων, γεγονός που θα μείωνε τη κερδοφορία της Εταιρείας και ως εκ τούτου ενδέχεται να επηρεάσει την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

- 6. Μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει στο πλαίσιο συμβάσεων μίσθωσης στις οποίες είναι συμβαλλόμενα μέρη (είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής) ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία των συμβάσεων από τους αντισυμβαλλόμενους τους, ή/και σε υποχρεώσεις αποζημίωσης των αντισυμβαλλομένων μερών και, περαιτέρω, να οδηγήσουν σε γεγονότα καταγγελίας των συμβάσεων χρηματοδότησης των εταιρειών του Ομίλου, επηρεάζοντας τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και ως εκ τούτου επηρεάζοντας την ικανότητα της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Οι εταιρείες του Ομίλου εκμεταλλεύονται τα ακίνητά τους συνάπτοντας συμβάσεις επαγγελματικής μίσθωσης. Ως εκμισθώτριες, οι εταιρείες του Ομίλου οφείλουν να τηρούν τις συνήθεις υποχρεώσεις με τις οποίες βαρύνεται ο εκμισθωτής στις επαγγελματικές μισθώσεις.

Για παράδειγμα, σε σύμβαση μίσθωσης, η εκμισθώτρια εταιρεία αναλαμβάνει έναντι του μισθωτή της την ευθύνη και δαπάνες για ανανέωση των υφιστάμενων αδειών λειτουργίας του μισθίου. Επιπλέον, τυχόν λύση μισθώσεων από υπαιτιότητα της εκμισθώτριας εταιρείας, δύναται να οδηγήσει σε υποχρέωση της τελευταίας να αποζημιώσει τη μισθώτρια ή/και να καταβάλει συμφωνηθείσες ποινικές ρήτρες. Για παράδειγμα, σε σύμβαση μίσθωσης ακινήτου εκμισθώτριας εταιρείας έχει συμφωνηθεί ποινική ρήτρα ίση με μισθώματα 12 μηνών, αν η μίσθωση λυθεί με υπαιτιότητα της εκμισθώτριας. Επιπλέον, τυχόν λύση ή/και τροποποίηση των συμβάσεων μίσθωσης του Ομίλου ενδέχεται να γεννά δικαίωμα καταγγελίας ορισμένων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πέραν αυτών, ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης περιλαμβάνουν περαιτέρω υποχρεώσεις των εκμισθωτριών εταιρειών του Ομίλου (βλέπε και παράγοντα κινδύνου «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, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών από τους οποίους έχει εξάρτηση ο Όμιλος (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.»).

- 7. Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω σε συνδυασμό με τυχόν αδυναμία άντλησης κεφαλαίων από λοιπές πηγές, ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Σε περίπτωση που ο Όμιλος προσπαθήσει να διαθέσει κάποιο ακίνητο του Χαρτοφυλακίου του είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση ή για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων θα είναι ευνοϊκές για μια τέτοια πώληση ή ότι το προσφερόμενο από ενδιαφερόμενο αγοραστή τίμημα θα είναι το αναμενόμενο ή ακόμα και ότι θα είναι δυνατή η εξεύρεση οποιουδήποτε αγοραστή. Σημειώνεται ότι οι αποτιμήσεις που υποδεικνύονται στις εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων του Ομίλου ενέχουν υποκειμενικότητα και βασίζονται σε συγκεκριμένες υποθέσεις, που προϋποθέτουν την ελεύθερη διάθεσή τους στην αγορά για επαρκές χρονικό διάστημα, ενώ δεν αντικατοπτρίζουν τις τιμές πώλησης που θα μπορούσαν να επιτύχουν υπό συνθήκες πίεσης.

Κατά τη διάρκεια περιόδων χαμηλής ζήτησης, χαμηλών τιμών, οικόπεδα και ακίνητα μπορεί να καταστούν εν μέρει μη ρευστοποιήσιμα, γεγονός το οποίο θα μπορούσε να φέρει αντιμέτωπο τον Όμιλο με δυσκολίες στην επιτυχή διάθεση των ακινήτων σε εύθετο χρόνο, χωρίς εκτεταμένες προσπάθειες προώθησης, ή χωρίς μείωση των τιμών πώλησης αυτών των ακινήτων. Επιπλέον, η συγκέντρωση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου, όσον αφορά τη χρήση των ακινήτων μπορεί να συμβάλει στην αδυναμία ρευστοποίησης και στη μεταβλητότητα των τιμών εκτίμησης ως αποτέλεσμα της αδυναμίας ρευστοποίησης και της μεταβλητότητας των αγορών για τις κατηγορίες ακινήτων. Κατ' αποτέλεσμα, το μέγεθος και οι εν γένει οικονομικές συνθήκες των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος είναι και αυτοί παράγοντες που επηρεάζουν την δυνατότητα ρευστοποίησης των επενδύσεών του.

Η αξία που μπορεί να επιτευχθεί κατά τη ρευστοποίηση του Χαρτοφυλακίου των ακινήτων σε κάθε δεδομένη στιγμή θα εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως:

- την προσφορά και τη ζήτηση εμπορικών ακινήτων και τη ρευστότητα της σχετικής αγοράς
- σημαντικές μειώσεις στα μισθώματα
- δαπάνες σε σχέση με την ανακαίνιση και την επαναμίσθωση ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της παροχής οικονομικών κινήτρων σε νέους μισθωτές (επί παραδείγματι, περίοδοι χάριτος ως προς το μίσθωμα)
- ο τίτλος ιδιοκτησίας ενδέχεται να υπόκειται σε αμφισβήτηση
- αλλαγή πολεοδομικού σχεδιασμού ή/και νομοθεσία που επηρεάζει τα υπάρχοντα ακίνητα
- παράνομη κατοχή από τρίτα μέρη κενών ακινήτων που ανήκουν στον Όμιλο (με την επακόλουθη επιβάρυνση του Ομίλου με δικαστικά έξοδα για την εκ νέου κατοχή αυτών των ακινήτων) ή άρνηση από τους μισθωτές να εγκαταλείψουν το μισθωμένο ακίνητο μετά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης ή την καταγγελία αυτής
- διακυμάνσεις των επιτοκίων και του πληθωρισμού
- γενικές οικονομικές τάσεις, όπως η αύξηση/μείωση του ΑΕΠ, τα επίπεδα απασχόλησης και οι επενδύσεις
- τη διαθεσιμότητα και την πιστοληπτική ικανότητα των μισθωτών
- την ελκυστικότητα των ακινήτων σε σχέση με άλλες επενδυτικές επιλογές
- αυξήσεις σε φόρους και τέλη επί ακινήτων (για παράδειγμα, φόροι ακινήτων), καθώς και άλλες δαπάνες και δαπάνες που συνδέονται με την κυριότητα ακινήτων (για παράδειγμα, ασφαλιστικές και δημοτικές δαπάνες)
- αλλαγές στις κανονιστικές απαιτήσεις και την ισχύουσα νομοθεσία και
- τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης σε υποψήφιους αγοραστές.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω σε συνδυασμό με τυχόν αδυναμία άντλησης κεφαλαίων από λοιπές πηγές, ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

**8. Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας, και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητά της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με αξιώσεις λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων του. Η ανωτέρω ευθύνη μπορεί να αφορά ζημιές και κατασκευαστικά ελαττώματα που είναι άγνωστα στον Όμιλο, αλλά που θα μπορούσαν να είχαν εντοπιστεί κατά τη στιγμή ολοκλήρωσης των εν λόγω εργασιών. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί σε ουσιαστικές υποχρεώσεις που δεν έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί σχετικά με τα ακίνητα και προέκυψαν ή επήλθαν πριν από την ολοκλήρωση της απόκτησης των εν λόγω ακινήτων ή κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης/κατασκευής τους (π.χ. υποχρεώσεις τρίτων μερών). Παρόλο που ο Όμιλος δύναται να εξασφαλίσει συμβατική προστασία 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, ενδέχεται να μην παρέχουν επαρκή προστασία λόγω 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 αφερεγγυότητας του πωλητή ή του εργολάβου/κατασκευαστή.

Στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς του, ο Όμιλος ενδέχεται να συνάψει συμβάσεις για την ανέγερση, κατασκευή και ανακαίνιση ακινήτων του ή να συνάψει συμβόλαια μελλοντικής απόκτησης για την ανάπτυξη ή την ανέγερση ακινήτων με τρίτους εργολάβους, γεγονός που τον εκθέτει σε κίνδυνο που οφείλεται σε αυτούς.

Οποιαδήποτε συνεργασία με τρίτους εργολάβους για την εκτέλεση έργων σε σχέση με τα ακίνητα θα εκθέσει τον Όμιλο σε διάφορους κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά:

- απόκλιση κόστους σε σχέση με τις υπηρεσίες που παρέχονται από τους τρίτους,
- αδυναμία των εν λόγω τρίτων εργολάβων να εκτελέσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις,
- αφερεγγυότητα των εν λόγω τρίτων μερών,
- καθυστερήσεις στη διαθεσιμότητα ακινήτων προς χρήση/εμπορική λειτουργία, κακή ποιότητα εργασιών και δυνητική ευθύνη για τον Όμιλο που απορρέει από αυτήν (μεταξύ άλλων, π.χ., όσον αφορά ρήτρες από χρήστες/μισθωτές, την ενδεχόμενη επιλογή κακής ποιότητας δομικών υλικών και μη συμμόρφωσης με ορισμένα τεχνικά χαρακτηριστικά των κατασκευαστικών έργων),
- απάτη ή αδικοπρακτική συμπεριφορά από στέλεχος, υπάλληλο ή αντιπρόσωπο τρίτου μέρους, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα ζημίες και δυσφήμιση του Ομίλου
- διενέξεις μεταξύ του Ομίλου και των εν λόγω τρίτων μερών.

Τυχόν αδυναμία των αντισυμβαλλομένων του Ομίλου να τηρήσουν τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει έναντι του ή/και σε περίπτωση που ο Όμιλος κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά στο πλαίσιο αξιώσεων λόγω ελαττωμάτων 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 οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας, και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητά της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

### **2.1.2 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA**

- 1. Βάσει της Σύμβασης ΣΔΙΤ, προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της λειτουργίας και συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA, και συνακόλουθα τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, επηρεάζοντας τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και ως εκ τούτου επηρεάζοντας την ικανότητα της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Η εταιρεία JPA συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής. Δεδομένης της ολοκλήρωσης της φάσης κατασκευής των σχολικών μονάδων κατά το έτος 2017, βρίσκεται σε εξέλιξη η φάση της λειτουργίας και συντήρησης των σχολικών μονάδων. Η φάση αυτή απαιτεί συνεχή επίβλεψη, παρακολούθηση και τήρηση των διαδικασιών που προβλέπονται στη Σύμβαση ΣΔΙΤ και τα παραρτήματα αυτής προκειμένου να τηρούνται οι προδιαγραφές των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Όσον αφορά στην τήρηση των προδιαγραφών των υπηρεσιών, σημειώνεται ότι εφαρμόζεται πρόγραμμα διαχείρισης στο οποίο οι επιστάτες των σχολείων δηλώνουν τα προβλήματα, τις βλάβες, τις καταστροφές, τις απαιτούμενες επισκευές και εν γένει όλες τις ενέργειες που απαιτούνται προκειμένου τα σχολεία να είναι πλήρως λειτουργικά. Ο διαχειριστής του έργου (υπεργολάβος) και η ΚΤΥΠ ελέγχουν ανά τακτά χρονικά διαστήματα το εν λόγω σύστημα προκειμένου να διαπιστώσουν το εάν υφίστανται σχετικές αναφορές. Εφόσον υφίστανται οποιουδήποτε είδους αναφορές από τους επιστάτες των σχολείων, ο διαχειριστής προβαίνει στις απαιτούμενες ενέργειες προκειμένου να αποκαταστήσει τα περιεχόμενα σε αυτές ζητήματα και ενημερώνει το σύστημα με τις ενέργειες που έχουν πραγματοποιηθεί. Η ΚΤΥΠ ελέγχει την ανταπόκριση του διαχειριστή και τον τρόπο αποκατάστασης των δηλωθέντων ζητημάτων. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει ενημέρωση για την αποκατάσταση ή/και δεν έχει πραγματοποιηθεί αποκατάσταση, η ΚΤΥΠ έχει τη δυνατότητα να θεωρήσει ότι δεν τηρούνται οι σχετικές προδιαγραφές και να καλέσει τον διαχειριστή να προβεί άμεσα σε ενέργειες.

Παρόλο που η εργολάβος εταιρεία που έχει αναλάβει την λειτουργία και συντήρηση διαθέτει μεγάλη εμπειρία στην παροχή της συγκεκριμένης υπηρεσίας, δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο να προκύψουν στο μέλλον προβλήματα λόγω σφαλμάτων στην παροχή των υπηρεσιών ή/και λόγω άλλων απρόβλεπτων καταστάσεων.

Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ή έγκαιρη συμμόρφωση με τις συστάσεις της ΚΤΥΠ ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία της Σύμβασης ΣΔΙΤ, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA, και συνακόλουθα τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

**2. Ο βασικός πελάτης της JPA είναι η ΚΤΥΠ, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία ή πρόωρη καταγγελία της Σύμβασης ΣΔΙΤ από πλευράς ΚΤΥΠ, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της JPA και τα αποτελέσματά της, και κατ' επέκταση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, επηρεάζοντας τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και ως εκ τούτου επηρεάζοντας την ικανότητα της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Εντός των πρώτων ημερών κάθε μήνα αποστέλλεται στην ΚΤΥΠ επιστολή που συμπεριλαμβάνει την ανάλυση των μηνιαίων χρεώσεων ανά σχολική μονάδα καθώς και το σχετικό τιμολόγιο για το τρέχοντα μήνα. Κατόπιν ελέγχου του τιμολογίου, η ΚΤΥΠ εκδίδει προς το τέλος του μήνα την απόφαση έγκρισης της πληρωμής και εν συνεχεία προχωρά στην εξόφληση του τιμολογίου με κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό της JPA. Σημειώνεται ότι η πορεία των εισπράξεων, η οποία ξεκίνησε στην περίοδο λειτουργίας, συνεχίζεται ομαλά μέχρι σήμερα.

Σε περίπτωση επιδείνωσης των μακροοικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα (για της οποίες βλ. παρακάτω τον κίνδυνο υπό 2.3 «Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα»), δυνητικά πιστωτικός κίνδυνος θα μπορούσε να προκύψει αν το Ελληνικό Δημόσιο εκδηλώσει αδυναμία να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του, ήτοι καθυστερήσει τις πληρωμές στις οποίες προβαίνει κατά την περίοδο της λειτουργίας.

Τέλος με βάση Σύμβαση ΣΔΙΤ, η ΚΤΥΠ έχει το δικαίωμα να καταγγείλει πρόωρα τη σύμβαση, χωρίς να απαιτείται υπαιτιότητα της JPA, οποτεδήποτε πριν από την ημερομηνία λήξης της σύμβασης, τα αποτελέσματα της οποίας επέρχονται μετά την πάροδο είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από την κοινοποίηση της σχετικής ειδοποίησης.

Τυχόν αδυναμία της ΚΤΥΠ να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις της έναντι της εταιρείας ή πρόωρη καταγγελία της Σύμβασης ΣΔΙΤ, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ενδέχεται μακροπρόθεσμα να επηρεάσει τη ρευστότητα της JPA και τη δυνατότητά της να αποπληρώσει με τη σειρά της τον υπερβολικό λειτουργίας και συντήρησης καθώς και τις δανειακές της υποχρεώσεις. Το γεγονός αυτό ενδέχεται να επηρεάσει τις προοπτικές της εταιρείας JPA, τη χρηματοοικονομική της κατάσταση και συνακόλουθα τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

**3. Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA, 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 στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Η δραστηριότητα της εταιρείας JPA αντιμετωπίζει κινδύνους που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, κρυφά κατασκευαστικά ελαττώματα που μπορεί να έχουν επίπτωση στην λειτουργία των σχολικών κτιρίων, ατυχήματα μαθητών/εργαζομένων/ τρίτων που μπορεί να προκύψουν από την πλημμελή συντήρηση των κτιρίων, τραυματισμούς (μαθητών, εργαζομένων ή/ και τρίτων) από τις ως άνω αιτίες, ζημιές σε εξοπλισμό και περιουσίες τρίτων από τις ως άνω αιτίες, ελλιπή συντήρηση των σχολικών κτιρίων. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις σχετικά με τα ανωτέρω θέματα, ενδέχεται, να επηρεάσουν την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της εταιρείας και συνακόλουθα του Ομίλου, κατά την έκταση που δεν καλύπτονται σύμφωνα με την ασφαλιστική πολιτική της εταιρείας JPA και την κάλυψη κάποιων κινδύνων. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η εταιρεία JPA

προβαίνει στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας των έργων και δραστηριοτήτων της, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια, αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης, μηχανημάτων, οχημάτων κ.λ.π. σε αναγνωρισμένους Διεθνείς Ασφαλιστικούς Οίκους, ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα επιβαρύνοντας τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

### 2.1.3 Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου

- 1. Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εκδότριας και των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων. Επιπλέον, η μη εξασφάλιση αναχρηματοδότησης ή αναχρηματοδότησης των δανείων με το ίδιο ελκυστικούς όρους θα είχε, μεταξύ άλλων, ως συνέπεια ο Όμιλος να διαθέσει ένα σημαντικό μέρος των ταμειακών ροών του ή/και να διαθέσει περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να ανταποκριθεί στις δανειακές του υποχρεώσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις ταμειακές ροές και την ελευθερία διαχείρισης των διαθεσίμων και του Χαρτοφυλακίου και, κατά συνέπεια, να τεθεί σε κίνδυνο η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Ο Όμιλος, στο πλαίσιο, της κάλυψης των τρεχουσών αναγκών του για κεφάλαιο κίνησης, για την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων που αφορούν τη δραστηριότητά και τη χρηματοδότηση, μεταξύ άλλων, της πρόσφατης αγοράς νέων επενδυτικών ακινήτων, έχει συνάψει χρηματοδοτικές συμβάσεις και ενδέχεται στο μέλλον να προβεί στη σύναψη περαιτέρω χρηματοδοτικών συμβάσεων.

Οι συμβάσεις χρηματοδότησης παρέχουν συνήθως στις δανείστριες τράπεζες, μεταξύ άλλων, και σταυροειδή δικαιώματα καταγγελίας (cross-default) σύμφωνα με τα οποία η αθέτηση όρων άλλων χρηματοδοτικών συμβάσεων ενεργοποιεί το δικαίωμα των δανειστών να καταγγείλουν τις συμβάσεις αυτές. Η πλειοψηφία των υφιστάμενων χρηματοδοτικών συμβάσεων περιλαμβάνουν περιοριστικές ρήτρες και ρήτρες σταυροειδούς αθέτησης των υποχρεώσεων (cross-default). Οι κίνδυνοι που περιγράφονται στην παρούσα ενότητα, συμπεριλαμβανομένων των μακροοικονομικών κινδύνων και γεγονότων εκτός ελέγχου του Ομίλου, θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα των εταιριών του Ομίλου να συμμορφώνονται με περιοριστικές ρήτρες που ενσωματώνονται στους όρους των συμβάσεων χρηματοδότησης. Επίσης, σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Ενδεικτικά, σε υφιστάμενες συμβάσεις χρηματοδότησης περιλαμβάνονται ρήτρες (covenants), όπως ορίζονται στις αντίστοιχες συμβάσεις χρηματοδότησης: Συνολικός (Εταιρικός) Δανεισμός / Καθαρή Θέση και Συνολικός Καθαρός Δανεισμός / Αξία Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου, Συνολικό Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανείου/ Εμπορική Αξία Ακινήτου, Δείκτης Κάλυψης Τόκων, Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού / Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες όπως προβλέπεται από τους όρους των δανειακών συμβάσεων.

Επίσης, σε επίπεδο Εκδότριας σύμφωνα με το Πρόγραμμα ΚΟΔ, περιλαμβάνονται οι εξής χρηματοοικονομικοί δείκτες (covenants) που πρέπει να τηρούνται από αυτή και ελέγχονται με βάση τις εταιρικές ετήσιες και εξαμηνιαίες ελεγμένες ή επισκοπημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της για συγκεκριμένα έτη: α) ο Δείκτης Κάλυψης Τόκων θα είναι μεγαλύτερος ή ίσος με 2x και β) ο Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό δεν θα υπερβαίνει το 70%.

Κατά την 31.12.2025, οι συνολικές δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια συμπεριλαμβανομένων, των επιχορηγήσεων δανείων και των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) με βάση τις οικονομικές καταστάσεις, ανέρχονταν σε ποσό €433.810 χιλ., σε σχέση με την αντίστοιχη χρήση για το 2024 (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια συμπεριλαμβανομένων, των επιχορηγήσεων δανείων και των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων), για την οποία ανέρχονταν σε €310.299 χιλ. Επιπλέον, για την εξασφάλιση των δανειστριών τραπεζών, έχουν παρασχεθεί εξασφαλίσεις επί ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου, όπως ενδεικτικά εκχώρηση

μισθωμάτων και ασφαλιστηρίων, ενέχυρα επί λογαριασμών. Σημειώνεται ότι υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις υποθήκης εγγεγραμμένες επί του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ύψους €419,02 εκατ.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, απαγορεύονται, μεταξύ άλλων, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί – εκτός εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις –, η διανομή μερίσματος ή προμερίσματος ή επιστροφής κεφαλαίου ή οποιασδήποτε άλλης διανομής (σε μετρητά ή σε είδος) που υπερβαίνει το 50% των ετήσιων ενοποιημένων καθαρών κερδών του Ομίλου. Κατ' εξαίρεση, ο Εκδότης θα δύναται να διανέμει, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ποσά που αντιστοιχούν σε έως το 60% των ετήσιων ενοποιημένων καθαρών κερδών του Ομίλου, εφόσον, κατόπιν της σχετικής διανομής, τα ίδια κεφάλαια, σε ενοποιημένη βάση, του Ομίλου, μετρούμενα βάσει των τελευταίων δημοσιευθεισών Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων ή της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, ισούνται με ή είναι ανώτερα του ποσού των €250 εκατ., βάσει pro-forma ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που ο Εκδότης υποβάλλει στον Εκπρόσωπο πριν από τη σχετική διανομή.

Η τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις, και τυχόν αδυναμία των εταιρειών του Ομίλου να θεραπεύσουν τους όρους που παραβιάζονται, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) των εταιρειών του Ομίλου με συνέπεια την αναστολή χρηματοδότησης από τους δανειστές ή και ακόμα την καταγγελία των συμβάσεων χρηματοδότησης. Σε μία τέτοια περίπτωση δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι οι εταιρείες του Ομίλου θα μπορέσουν να δημιουργήσουν επαρκείς ταμειακές ροές ή να εξασφαλίσουν με άλλους τρόπους, όπως ενδεικτικά ενίσχυση ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια προκειμένου να τηρήσουν τις ανωτέρω αναφερόμενες συμβατικές υποχρεώσεις.

Επιπλέον, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι τα δάνεια του Ομίλου θα αναχρηματοδοτηθούν ή ότι θα αναχρηματοδοτηθούν με το ίδιο ελκυστικούς όρους. Αναφορικά με την πρώτη περίπτωση, η μη εξασφάλιση αναχρηματοδότησης θα είχε ως συνέπεια ο Όμιλος να διαθέσει ένα σημαντικό μέρος των ταμειακών ροών του προκειμένου να ανταποκριθεί στις δανειακές της υποχρεώσεις ή/και να διαθέσει περιουσιακά στοιχεία. Όσον αφορά στη δεύτερη περίπτωση, η μη εξασφάλιση αναχρηματοδότησης με το ίδιο ελκυστικούς όρους, ενδέχεται να έχει ως συνέπεια τον περιορισμό των ταμειακών ροών του Ομίλου.

Τα παραπάνω θα μπορούσαν ενδεχομένως να οδηγήσουν τους πιστωτές να απαιτήσουν την άμεση επιστροφή του συνόλου του δανεισμού τους, να λάβουν μέτρα για την είσπραξη των απαιτήσεων τους, καθώς και μέτρα για την ικανοποίησή τους από εξασφαλίσεις που έχουν στη διάθεσή τους, όπου συντρέχει κατά περίπτωση, και επομένως, θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτές τις σχετικές υποχρεώσεις, καθώς και τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων και να επηρεάσουν αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.

**2. Ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει επιτοκιακό κίνδυνο που συνδέεται με τον υφιστάμενο και με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για την επέκταση του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του σε περίπτωση ακραίας αύξησης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, ή/και κίνδυνο αδυναμίας διασποράς των πηγών χρηματοδότησής του, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάστασή και τις προοπτικές του και, κατά συνέπεια, να τεθεί σε κίνδυνο η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Με βάση τις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2024, κατά την 31.12.2024 οι συνολικές δανειακές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχορηγήσεων δανείων και των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) του Ομίλου ανέρχονταν στο ποσό των €310.299 χιλ. και ανερχόταν σε 59,11% του ενεργητικού του. Με βάση τις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, κατά την 31.12.2025, οι συνολικές δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των

επιχορηγήσεων δανείων και των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) ανέρχονταν στο ποσό των €433.810 χιλ. και ανερχόταν σε 58,88% του ενεργητικού του. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, ο Όμιλος μπορεί να δανειζεται μέχρι το 75% του ενεργητικού του. Σημειώνεται ότι κατά την 31.12.2025 το 43,04% των δανειακών υποχρεώσεων (εξαιρουμένων των δεδουλευμένων τόκων και των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) του Ομίλου, είναι σε κυμαινόμενο επιτόκιο.

Ο Όμιλος αξιολογεί την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης του μέσω ενδεικτικά, βελτίωσης των όρων ή/και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων. Σημειώνεται ότι α) το διαπραγματεύσιμο στο Χρηματιστήριο Αθηνών ομόλογο, 5ετούς διάρκειας αξίας €99,0 εκατ. (εξαιρουμένων των εξόδων έκδοσης δανείων) κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου, β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας €64,3 εκατ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου, γ) για δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας €52,7 εκ κατά την 31.12.2025 ο Όμιλος έχει υπογράψει συμβάσεις αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου, καθώς και δ) το μέρος του δανεισμού που έχει συνάψει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, και Ανθεκτικότητας (εφεξής «ΤΑΑ») το οποίο ανερχόταν συνολικά σε αξία €26,7 εκατ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου και συνεπώς δεν υπόκειται στο σχετικό κίνδυνο.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο κατά την 31.12.2025 ήταν 3,323% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου €1,9 εκατ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού).

Παρόλο που ο Όμιλος παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τη διάρκεια και τη φύση των χρηματοδοτικών αναγκών των θυγατρικών εταιρειών, τυχόν απρόβλεπτη ή ακραία μεταβολή των κυμαινόμενων επιτοκίων, δύναται να επηρεάσει αρνητικά τις ταμειακές ροές του και δυσμενώς τα οικονομικά του αποτελέσματα.

**3. Η Εταιρεία έχει λάβει την από 09.09.2025 πιστοληπτική διαβάθμιση με βαθμό «ΑΑ» από την εταιρεία με επωνυμία «ICAP A.E.». Τυχόν μελλοντική πιστοληπτική διαβάθμιση σε βαθμό χαμηλότερο του τρέχοντος ή των προσδοκίων της αγοράς, ενδέχεται να οδηγήσει σε αύξηση του κόστους δανεισμού της Εταιρείας, σε δυσχέρεια αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων και να επηρεάσει αρνητικά την τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στο Χ.Α., και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας που αποδίδεται σε μία εταιρεία ή και σε ομολογίες αυτής από οργανισμό πιστοληπτικής αξιολόγησης, αποτελεί εκτίμηση της πιστοληπτικής ικανότητας της εταιρείας σε σχέση με την πιθανότητα εμφάνισης ασυνέπειας ή και πτώχευσής της σε χρονικό διάστημα ενός έτους. Η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας μιας εταιρείας ή και μιας ομολογίας δεν συνιστά σύσταση αγοράς, πώλησης ή διακράτησης επενδυτικών τίτλων και μπορεί να υπόκειται σε αναστολή, μείωση ή απόσυρση ανά πάσα στιγμή από τον πιστοποιημένο οίκο αξιολόγησης.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εκδότρια διατηρεί πιστοληπτική διαβάθμιση (solicited credit rating) με βαθμό «ΑΑ» που έλαβε στις 09.09.2025 από την εταιρεία με την επωνυμία «ICAP A.E.» (βλ. σχετικά ενότητα 11 «Διαθέσιμα έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου). Σε περίπτωση που η Εκδότρια στο μέλλον λάβει βαθμό αναφορικά με την πιστοληπτική της ικανότητα χαμηλότερο από αυτόν που έχει ήδη λάβει ή ο βαθμός πιστοληπτικής διαβάθμισης που της αποδοθεί είναι κατώτερος των προσδοκίων των συμμετεχόντων στις αγορές κεφαλαίων στη δεδομένη χρονική συγκυρία, ενδέχεται να βρεθεί η Εκδότρια αντιμέτωπη με αύξηση του κόστους δανεισμού της, με δυσχέρεια στη λήψη νέων δανείων ή και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων, καθώς και με αρνητικές επιδράσεις στην τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στο Χ.Α. Σημειώνεται ότι η Εκδότρια υποχρεούται να τηρεί πιστοληπτική διαβάθμιση, ετησίως, από πιστοποιημένο οίκο αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, σύμφωνα με τον όρο 14.1(κ) του Προγράμματος ΚΟΔ (βλ. ενότητα 12 - «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 12.3: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου) καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου. Η ίδια υποχρέωση προβλέπεται και στον όρο 8.1 (xxii) του Προγράμματος ΚΟΔ

2022 καθ' όλη τη διάρκεια ΚΟΔ 2022 (όπου ορίζεται ειδικώς ότι η αξιολόγηση θα διενεργείται από την εταιρεία «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»).

## 2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με το νομικό, θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο

1. Ο Όμιλος υπόκειται σε σύνθετη νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ και υπόκειται στην εποπτεία των αρμόδιων εποπτικών αρχών. Τυχόν μελλοντική αδυναμία συμμόρφωσης ή και τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή διαφοροποίηση της νομολογίας ή/και της αρμόδιας εποπτικής αρχής ως προς την ερμηνεία υφιστάμενων νομοθετημάτων, ή/και τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες εποπτικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

Η Εταιρεία υποχρεούται να τηρεί τις νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται στις ΑΕΕΑΠ, ενώ ορισμένες επενδύσεις της Εταιρείας, όπως προβλέπονται στο άρθρο 46 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, μπορεί να υπόκεινται και σε ειδικότερες διατάξεις. Ο Νόμος ΑΕΕΑΠ ορίζει, μεταξύ άλλων, τις επιτρεπόμενες επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ, το πλαίσιο για την αποτίμηση αυτών, και περιλαμβάνει περαιτέρω ρυθμίσεις αναφορά, μεταξύ άλλων, με την ασφαλιστική κάλυψη, τη διανομή μερισμάτων τη διενέργεια συναλλαγών με συνδεδεμένα πρόσωπα.

Σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, η αρμόδια εποπτική αρχή, στην οποία υπόκειται ο Όμιλος, ήτοι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, έχει τη διακριτική ευχέρεια να ελέγχει σε διαρκή βάση τους τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται ο Όμιλος, απαιτώντας μέτρα εφαρμογής και εποπτείας, τα οποία ενδέχεται να επιφέρουν πρόσθετο κόστος για την Εταιρεία.

Παράλληλα, ο Όμιλος οφείλει να συμμορφώνεται με τους ελληνικούς νόμους και τους νόμους και κανονισμούς της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και με τους νόμους οποιασδήποτε άλλης δικαιοδοσίας στην οποία ενδέχεται να διατηρεί περιουσιακά στοιχεία, οι οποίοι σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τα ακίνητα, τη χρήση της γης, την ανάπτυξη, τη χωροταξία, κανόνες για την υγεία, την ασφάλεια και τη στατικότητα και την περιβαλλοντική συμμόρφωση.

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

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις ή υιοθέτηση νέων κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες εποπτικές αρχές, ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να επηρεάσουν αρνητικά το κόστος διακράτησης, την αξία των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και τα έσοδά του. Οι τροποποιήσεις αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα του Ομίλου να χρησιμοποιήσει τα περιουσιακά του στοιχεία όπως είχε αρχικά σχεδιάσει και να προκαλέσουν αύξηση των εξόδων προκειμένου να διασφαλισθεί η συμμόρφωση με το νέο θεσμικό πλαίσιο, με αποτέλεσμα τη μείωση της κερδοφορίας του.

Ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται επί του παρόντος θα τροποποιηθούν ή θα αντικατασταθούν στο μέλλον, καθώς και τι αντίκτυπο θα μπορούσε να έχει αυτό στη δραστηριότητά του.

Επιπρόσθετα, τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας μπορεί να οδηγήσουν σε παρέμβαση των αρμόδιων εποπτικών 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 της άδειας λειτουργίας της ως ΑΕΕΑΠ. Ειδικότερα, τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης του Ομίλου με συγκεκριμένες απαιτήσεις ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα ο Όμιλος να απωλέσει την άδεια της ΑΕΕΑΠ. Σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ, παύουν εφεξής τα προβλεπόμενα για αυτήν φορολογικά οφέλη. Ενδεικτικά, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς

δύναται να ανακαλέσει την άδεια λειτουργίας που έχει χορηγήσει σε ΑΕΕΑΠ, αν η ΑΕΕΑΠ δεν πληροί πλέον τις προϋποθέσεις, βάσει των οποίων χορηγήθηκε η άδεια λειτουργίας της, ή αν έχει υποπέσει σε σοβαρές ή επανειλημμένες παραβάσεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ή εν γένει παραβιάζει συστηματικά διατάξεις της νομοθεσίας, έτσι ώστε να τίθεται σε κίνδυνο η προστασία των επενδυτών ή η εύρυθμη λειτουργία της κεφαλαιαγοράς.

Ο Όμιλος καταβάλλει προσπάθειες να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης με τις εφαρμοστέες διατάξεις, ωστόσο τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης του Ομίλου ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες εποπτικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Οποιοδήποτε από τα ανωτέρω μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

**2. Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.**

Η Εταιρεία έχει συσταθεί ως ΑΕΕΑΠ και οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύονται και προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 53 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, με συντελεστή δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το Επιτόκιο Αναφοράς ανέρχεται σε 2,4%<sup>2</sup> και επομένως, ο σχετικός φορολογικός συντελεστής ανέρχεται σε 0,34%. Αν μεταβληθεί το Επιτόκιο Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται στη Φορολογική Διοίκηση μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων της παρ. 1 του άρθρου 53 του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία αφορά μόνο τη μητρική και τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου στην Ελλάδα. Σε σχέση με τη θυγατρική της Εταιρείας στις Κανάριες Νήσους, ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με τη σχετική εθνική νομοθεσία.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία είναι πολύπλοκη και υπόκειται σε υποκειμενικές αξιολογήσεις και ερμηνευτικές αποφάσεις. Ο Όμιλος θα υποβάλλεται περιοδικά σε φορολογικούς ελέγχους στην Ελλάδα, με στόχο την αξιολόγηση της συμμόρφωσής του με τους άμεσους και έμμεσους φόρους. Οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην συμφωνούν με την ερμηνεία του Ομίλου ή με τις θέσεις που έχει λάβει ή σκοπεύει να λάβει σχετικά με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν για τη συνήθη δραστηριότητά του ή/και για έκτακτες εταιρικές πράξεις. Σε περίπτωση που οι φορολογικές αρχές αντιταχθούν στην ερμηνεία του Ομίλου, ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει μακροχρόνιες φορολογικές διαδικασίες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην καταβολή προστίμων ή κυρώσεων και να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματά του. Είναι, επίσης, πιθανόν ακούσια ή για λόγους πέρα από τον έλεγχο του Ομίλου, να παραλείψει να συμμορφωθεί με ορισμένους φορολογικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με μια συγκεκριμένη συναλλαγή. Αυτό μπορεί να έχει αρνητικό φορολογικό αντίκτυπο και μπορεί επίσης να οδηγήσει στην επιβολή προστίμων ή κυρώσεων. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο οι ισχυρισμοί των φορολογικών αρχών να προκαλέσουν επαχθή και μακρά φορολογική

<sup>2</sup> [https://www.ecb.europa.eu/stats/policy\\_and\\_exchange\\_rates/key\\_ecb\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html)

διένεξη και την καταβολή σημαντικών ποσών για φόρους, ποινές και τόκους υπερημερίας. Αυτό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

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

Η HOTELES SUNWING, προτού αποκτηθεί από την Εταιρεία, υπαγόταν στο γενικό καθεστώς Φόρου Εισοδήματος Νομικών Προσώπων (Corporate Income Tax – CIT) στην Ισπανία, με εφαρμοζόμενο φορολογικό συντελεστή 25%. Ο φόρος αυτός προσδιορίζεται βάσει των Ισπανικών Γενικών Παραδεκτών Λογιστικών Αρχών (Spanish GAAP) και προσαρμόζεται μέσω των αντίστοιχων περιορισμένων φορολογικών αναμορφώσεων. Η υποχρέωση καταβολής του CIT καθίσταται απαιτητή τον Ιούλιο του ημερολογιακού έτους που έπεται της λήξης της οικείας χρήσης.

Ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, η HOTELES SUNWING θα υπαχθεί στο ισπανικό καθεστώς των Εταιρειών Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία (Real Estate Investment Trust – REIT ή Sociedades Cotizadas de Inversión En El Mercado Inmobiliario – SOCIMI) για το 2026 και στο εξής, εντός των προθεσμιών που προβλέπονται από την Ισπανική φορολογική νομοθεσία. Στην περίπτωση αυτή, ο συντελεστής CIT θα μειωθεί σε 0%, υπό την προϋπόθεση ότι τα θετικά λογιστικά κέρδη, όπως προσδιορίζονται σύμφωνα με το ισπανικό εταιρικό δίκαιο, διανέμονται στον μέτοχο υπό μορφή μερίσματος (και φορολογούνται με πραγματικό συντελεστή τουλάχιστον 10%). Υπό το εν λόγω σενάριο, το σύνολο των μερισμάτων που θα διανέμονται προς την Εταιρεία θα υπόκειται σε παρακράτηση φόρου 19% στην Ισπανία.

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τις προοπτικές του Ομίλου και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους.

**3. Ως αποτέλεσμα των νόμων και των κανόνων που εφαρμόζονται για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των περιουσιακών του στοιχείων, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.**

Οι νόμοι και κανονισμοί που εφαρμόζονται για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό καθώς και οι ειδικές ρυθμίσεις που ισχύουν σε περιοχές με ιδιαίτερο νομικό καθεστώς, όπως ζώνες αιγιαλού και παραλίας ή άλλες προστατευόμενες περιοχές ή ειδικές ρυθμίσεις για συγκεκριμένες ζώνες, όπως ισχύουν επί του παρόντος και όπως εκάστοτε τροποποιούνται, επιβάλλουν ευθύνες και πιθανές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες επενδυτικών ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων που επήλθαν ή γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων). Οι εν λόγω ευθύνες και υποχρεώσεις ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των προβλημάτων, την απομάκρυνση ή αποκατάσταση, ανεξάρτητα από το εάν οι σχετικοί κίνδυνοι ή ζημιές στο περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό προκλήθηκαν από τον Όμιλο. Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα του Ομίλου να κατασκευάζει, να διαχειρίζεται, να πουλά, να εκμισθώνει ή να αναπτύσσει ένα ακίνητο ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία ως εξασφάλιση. Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα και αναφορικά με ξενοδοχείο σε ακίνητο κυριότητας της HOTELES SUNWING στις Κανάριες Νήσους (Γκραν Κανάρια), και το οποίο είναι εκμισθωμένο και λειτουργεί από το μισθωτή, εκκρεμεί διοικητική διαδικασία για την παραχώρηση και τακτοποίηση της χρήσης μικρής έκτασης αιγιαλού/παραλίας, στην οποία έχουν κατασκευαστεί και λειτουργούν βοηθητικές εγκαταστάσεις. Η Εταιρεία εκτιμά ότι τυχόν αρνητική εξέλιξη, δεν θα επηρεάσει ουσιαδώς δυσμενώς τη λειτουργία του ξενοδοχείου ή την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη τον περιορισμένο χαρακτήρα της έκτασης και τις συμβατικές προβλέψεις αποζημίωσης από την πωλήτρια εταιρεία, ενώ περαιτέρω έχει συμφωνηθεί ότι η σύμβαση μίσθωσης διατηρείται σε ισχύ χωρίς μείωση του μισθώματος.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τους ισχύοντες περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, ο υφιστάμενος ή προηγούμενος ιδιοκτήτης ακινήτου μπορεί να ευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, για το κόστος της αφαίρεσης ή της αποκατάστασης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών που βρίσκονται επί, υπό ή εντός τέτοιων ακινήτων. Αυτές οι δαπάνες ενδέχεται να είναι σημαντικές.

Οι σχετικοί νόμοι συχνά προβλέπουν την ευθύνη ανεξάρτητα από το αν ο ιδιοκτήτης γνώριζε ή ήταν υπεύθυνος για την παρουσία τέτοιων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι μπορούν επίσης να επιβάλλουν περιορισμούς στον τρόπο με τον οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί η ιδιοκτησία ή να λειτουργούν οι επιχειρήσεις, και οι περιορισμοί αυτοί ενδέχεται να απαιτούν σημαντικές δαπάνες ή να εμποδίζουν τον Όμιλο να συνάψει μισθώσεις με υποψήφιους μισθωτές που μπορεί να επηρεάζονται από τέτοιους νόμους. Ενδέχεται να επιβληθούν στον Όμιλο πρόστιμα, διοικητικές ποινές ή άλλες κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης. Τρίτα μέρη ενδέχεται να ζητήσουν αποζημίωση από τον Όμιλο για σωματικές βλάβες ή υλικές ζημιές που σχετίζονται με την έκθεση σε επιβλαβείς ουσίες.

Περαιτέρω, τα ακίνητα του Ομίλου υπόκεινται σε διάφορους νόμους και κανονισμούς της Ε.Ε., καθώς και άλλων συναφών δικαιοδοσιών που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος, την υγεία και την ασφάλεια. Σύμφωνα με τους ως άνω νόμους και κανονισμούς, ενδέχεται να ζητηθεί από τον Όμιλο να αποκτήσει και να διατηρήσει περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις και οποιαδήποτε αδυναμία να το πράξει μπορεί να επιφέρει πρόστιμα, άλλες ποινές, πρόσθετες δαπάνες και δυνητική έκθεση σε δικαστικές διενέργειες. Επιπλέον, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανονισμούς της Ε.Ε., η Εταιρεία ενδέχεται να ευθύνεται για τα ακίνητα που της ανήκουν ή μισθώνονται από αυτήν σχετικά με τον εντοπισμό, την αφαίρεση ή την αποκατάσταση ρυπογόνων ουσιών, συμπεριλαμβανομένων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών, όπως ο αμιάντος, εάν οι περιβαλλοντικές υποχρεώσεις προκύψουν ή εντοπιστούν στο μέλλον. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί ενδέχεται να επιβάλλουν αυστηρές υποχρεώσεις που καθιστούν την Εταιρεία υπόχρεη, ανεξάρτητα από τυχόν αμέλεια ή πταίσμα της, και θα μπορούσαν να την καταστήσουν υπεύθυνη για τις πράξεις ή τις συνέπειες που προκαλούνται από άλλους ή ακόμη και για πράξεις που τελούσαν σε συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες νόμους κατά το χρόνο διενέργειάς τους. Επιπλέον, τα ακίνητα που έχουν υποστεί μόλυνση ενδέχεται να υποστούν μειώσεις στην αξία τους.

Οι ισχύοντες νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό μπορούν επίσης να αποτελέσουν τη βάση για υποχρεώσεις έναντι τρίτων για προσωπική ή άλλου τύπου ζημία (για παράδειγμα, στην περίπτωση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ως αποτέλεσμα της εκπομπής ή διαρροής ρυπογόνων προϊόντων). Σε περίπτωση που ο έλεγχος δέουσας επιμέλειας δεν αναδείξει ή δεν αξιολογήσει σωστά τυχόν σοβαρά ελαττώματα ή υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων, που δεν καλύπτονται από τα έσοδα από την ασφάλιση, ο Όμιλος ενδέχεται να χρειαστεί να επιβαρυνθεί οικονομικά για τα ως άνω ελαττώματα ή υποχρεώσεις.

Ως αποτέλεσμα των νόμων και κανόνων που ισχύουν για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο δύναται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

**4. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους ESG, οι οποίοι επηρεάζουν την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων του, την δημιουργία δυσχερών καταστάσεων σε λειτουργικό επίπεδο με νομικές επεκτάσεις, επιβολή προστίμων και αποζημιώσεων, κ.λπ. που επηρεάζουν την βιωσιμότητα της Εταιρείας ή/και του Ομίλου, την επίτευξη των στόχων του, την χρηματοοικονομική του κατάσταση και την φήμη του, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.**

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα περιβάλλον όπου οι απαιτήσεις περιβαλλοντικής συμμόρφωσης είναι ολοένα αυστηρότερες, συνδυάζοντας εθνικούς, ευρωπαϊκούς και διεθνείς κανόνες που διέπουν τη διαχείριση ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης και Περιβαλλοντικής Διαχείρισης εφαρμόζοντας συστηματικές διαδικασίες παρακολούθησης, ελέγχου και κανονιστικής συμμόρφωσης. Σε ευθυγράμμιση με το πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και διεθνών πρότυπων περιβαλλοντικής απόδοσης (π.χ. LEED, BREEAM), ενσωματώνει πρακτικές αξιολόγησης κλιματικών κινδύνων και ποιοτικής αναβάθμισης των ακινήτων που αποτελούν σημείο αναφοράς για τη συνεχή βελτίωση της ποιότητας και ανθεκτικότητας των κτιρίων και λειτουργούν ως κατευθυντήριες

γραμμές για έργα ανακαίνισης και ανάπτυξης. Σημειώνεται ότι κτίριο γραφείων του Ομίλου επιφανείας 59.000 τ.μ. διαθέτει πιστοποίηση LEED GOLD με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025..

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία εφαρμόζει συστηματικές διαδικασίες παρακολούθησης και κανονιστικής συμμόρφωσης, διασφαλίζοντας την απουσία ουσιωδών περιβαλλοντικών παραβάσεων ή εκκρεμοτήτων έναντι αρμόδιων δημόσιων αρχών. Παράλληλα, κατά την απόκτηση ακινήτων διενεργεί έλεγχο («due diligence»), αξιολογώντας την ενεργειακή απόδοση, την πολεοδομική νομιμότητα και τις σχετικές περιβαλλοντικές παραμέτρους που συνδέονται με τη χρήση και τη λειτουργία του ακινήτου.

Η Εταιρεία υλοποιεί σταδιακά τη στρατηγική απανθρακοποίησής της, δίνοντας προτεραιότητα σε παρεμβάσεις που μειώνουν το ανθρακικό αποτύπωμα και ενισχύουν την ενεργειακή αποδοτικότητα και ανθεκτικότητα των ακινήτων, σε ευθυγράμμιση με τις πολιτικές της Ευρωπαϊκή Ένωση για την κλιματική ουδετερότητα. Η εφαρμογή των πλαισίων GRESB και EPRA sBPR συμβάλλει στη συστηματική αξιολόγηση της απόδοσης της Εταιρείας σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνικής ευθύνης και εταιρικής διακυβέρνησης. Τα ESG frameworks λειτουργούν ως μηχανισμός διαφάνειας προς τους επενδυτές και τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη, ενθαρρύνοντας τη συνεχή βελτίωση και ενισχύοντας τη συγκρισιμότητα της επίδοσης με διεθνείς πρακτικές του κλάδου.

Βασική στρατηγική της Εταιρείας, αποτελεί και η προώθηση βιώσιμων επενδυτικών ευκαιριών που είναι επωφελείς προς το περιβάλλον, τους εργαζομένους και την κοινωνία στο σύνολό της και μπορούν να συνδυαστούν με ισχυρές επενδυτικές επιδόσεις. Η Εταιρεία συμμετέχει στο «Δείκτη ATHEX ESG Index» του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών, ο οποίος παρακολουθεί την χρηματιστηριακή απόδοση των εισηγμένων εταιρειών του Χ.Α. που υιοθετούν και προβάλλουν πρακτικές τους σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG). Η Εταιρεία συμμετέχει στην ετήσια αξιολόγηση μέσω συμπλήρωσης σχετικού ερωτηματολογίου. Στο πλαίσιο της ετήσιας αξιολόγησης, μέσω της συμπλήρωσης σχετικού ερωτηματολογίου, η Εταιρεία για το 2024 συγκέντρωσε ποσοστό 82% στο «ESG TRANSPARENCY Score».

Επιπλέον, εφαρμόζει πολιτικές για την προστασία των εργαζομένων και συνεργατών με έμφαση στα ανθρώπινα δικαιώματα, την ίση μεταχείριση, την υγεία και ασφάλεια και τη μηδενική ανοχή σε διακρίσεις ή παρενόχληση. Το 2024 έλαβε την πιστοποίηση «Great Place to Work» κατόπιν αξιολόγησης σύμφωνα με την μεθοδολογία του οργανισμού και επιτυχούς ανταπόκρισης στη δοκιμασία του «Trust Index®», και συμπεριλήφθηκε στη λίστα Best Workplaces™ for Women Hellas 2025, επιβεβαιώνοντας την δέσμευση της στην ισότητα και συμπερίληψη<sup>3</sup>.

Η Εταιρεία ενισχύει το πρόγραμμα κοινωνικής του στήριξης μέσω δράσεων, όπως χορηγίες, δωρεές, φιλανθρωπικό έργο, συμμετοχή σε προγράμματα εθελοντισμού, καταδεικνύοντας ευαισθησία και συνεισφορά σε βασικές κοινωνικές.

Παράλληλα, έχει υιοθετήσει ένα σύστημα εσωτερικής διακυβέρνησης, όπου η διοίκηση ασκείται κατά τρόπο διαφανή, διαχειριζόμενοι τα θέματα με αποτελεσματικότητα και με πλήρη εναρμόνιση με τον Κώδικα Ηθικής και Δεοντολογίας, με σεβασμό στο δίκαιο του ανταγωνισμού και με πλήρη αποτροπή περιστατικών διαφθοράς, προσθέτοντας αξία για όλα τα συνδεδεμένα μέρη. Παράλληλα, η Διοίκηση μεριμνά για την εναρμόνιση του μοντέλου εσωτερικής διακυβέρνησης στους επιχειρηματικούς στόχους και στην στρατηγική που ακολουθεί για την ασφαλή επίτευξη αυτών, στηριζόμενη σε βέλτιστες πρακτικές για αποφυγή κινδύνων και αναζήτηση επιχειρησιακών ευκαιριών.

Το σύστημα εσωτερικής διακυβέρνησης της Εταιρείας εκτίθεται σε εξωγενείς και εσωγενείς κινδύνους, όπως μεταβολές του θεσμικού πλαισίου, κακόβουλες ενέργειες, απάτη, ανθρώπινα σφάλματα ή ενδεχόμενες συγκρούσεις συμφερόντων, οι οποίοι ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα και τη φήμη της. Παρά την εφαρμογή κατάλληλων πολιτικών, στρατηγικών και μηχανισμών συμμόρφωσης για τη βιώσιμη ανάπτυξη, οι σχετικοί κίνδυνοι παραμένουν και, υπό ορισμένες συνθήκες, θα μπορούσαν να δημιουργήσουν λειτουργικές, νομικές ή κανονιστικές επιπτώσεις στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

---

<sup>3</sup> <https://premia.properties/eteriki-diakyvernisi/diikitiko-symvoulia/kanonismi-politikes/kodikas-ithikis-ke-deontologias/>

Παρ' όλα αυτά, ο Όμιλος δεν έχει μέχρι σήμερα επιβαρυνθεί με πρόστιμα ή παραβάσεις σχετικές με θέματα βιωσιμότητας. Ως αποτέλεσμα των κινδύνων ESG, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, να επηρεασθεί η επίτευξη των του Ομίλου, η χρηματοοικονομική τους κατάσταση και η φήμη του, τα οποία δύναται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και την ικανότητα της Εκδότης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της απέναντι στους Ομολογιούχους όσον αφορά το Χρέος. Περισσότερες πληροφορίες αναφέρονται στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης 2024, η οποία είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

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

- 1. Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του Χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την εύλογη αξία των ακινήτων καθώς και την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις λειτουργικές ταμειακές ροές, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Ο Όμιλος κατά την 31.12.2025 διαθέτει συνολικά 65 επενδυτικά ακίνητα, εκ των οποίων 49 ακίνητα είναι πλήρως μισθωμένα κατά την 31.12.2025, ενώ κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου τα μισθωμένα ακίνητα είναι 50. Όσον αφορά στα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα, αυτά είναι μεταξύ άλλων: α) αποθήκες (logistics) στην ευρύτερη περιοχή του Ασπρόπυργου/ Ελευσίνας Αττικής, τα οποία μισθώνονται σε μεγάλους ομίλους λιανεμπορίου (π.χ. «ΣΚΡΟΥΤΖ Α.Ε.»), εταιρείες logistics (π.χ. «SGB ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («LEROY MERLIN»)), μεγάλες εταιρείες τροφίμων/καταναλωτικών αγαθών (π.χ. «Friesland Campina Hellas A.E.»), β) γραφεία, τα οποία μισθώνονται και σε κρατικούς φορείς (π.χ. «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων») και γ) ξενοδοχεία, τα οποία μισθώνονται σε μεγάλους ξενοδοχειακούς ομίλους (π.χ. NTLG).

Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα, της αγοράς ακινήτων. Σημειώνεται ότι η πρόβλεψη της χρονικής στιγμής επέλευσης των μεταβολών είναι αβέβαιη. Η διακύμανση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

1. στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, επηρεάζοντας τη δυνατότητα του Ομίλου να εκμισθώσει τα κενά επενδυτικά ακίνητα ή να τα εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους (ύψος και διάρκεια των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων μίσθωσης) και σε φερέγγυους μισθωτές ή να αυξήσει τις δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη μισθώσεων (π.χ. κόστη διαμόρφωσης), λόγω μειωμένης ζήτησης ή αυξημένης προσφοράς ακινήτων ή συρρίκνωσης της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας, ή/και να διαθέσει κάποιο ακίνητο του Χαρτοφυλακίου του (είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας) σε ευνοϊκές συνθήκες αγοράς και με αναμενόμενο αντάλλαγμα (καθώς η εμπορευσιμότητα των ακινήτων επηρεάζεται εκτός από την τοποθεσία του ακινήτου, και από την προσφορά και τη ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας),
2. στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές,
3. στην επέκταση του Χαρτοφυλακίου λόγω ενδεχόμενης καθυστέρησης ή αδυναμίας ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας,
4. στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Η πολεμική σύγκρουση μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας προκάλεσε μεγάλες αναταραχές στην παγκόσμια οικονομία, κυρίως στις αγορές ενέργειας και τροφίμων, συμπιέζοντας την προσφορά, ανεβάζοντας τις τιμές σε πρωτοφανή επίπεδα και αυξάνοντας την οικονομική αβεβαιότητα. Ιδιαίτερα ευάλωτη στις ανωτέρω εξελίξεις ήταν η Ευρωπαϊκή Ένωση λόγω της υψηλής εξάρτησης εισαγωγών φυσικού αερίου από τη Ρωσία για παραγωγή ενέργειας. Ο πόλεμος συνέβαλε σημαντικά στην περαιτέρω ενίσχυση των πληθωριστικών πιέσεων που σημειώθηκαν στην Ευρωπαϊκή Ένωση μετά την

πανδημία COVID-19. Παρότι οι επιπτώσεις του Ρωσο-ουκρανικού πολέμου στις πληθωριστικές πιέσεις έχουν μετριαστεί σήμερα, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι στο μέλλον δεν θα εμφανιστούν ξανά πληθωριστικές πιέσεις. Επίσης, περαιτέρω γεωπολιτικές αναταραχές, όπως η σύγκρουση/κρίση στην Μέση Ανατολή, ενδέχεται να δημιουργήσουν προβλήματα στην εφοδιαστική αλυσίδα, να αυξήσουν τη μεταβλητότητα των τιμών και συνεπώς να μειώσουν την οικονομική αβεβαιότητα. Οι εν λόγω παράγοντες ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου και κατ' επέκταση τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του.

Για την Ευρωπαϊκή οικονομία, σύμφωνα με φθινοπωρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής του 2025, η αύξηση του ΑΕΠ της Ε.Ε. αναμένεται να ανέλθει σε 1,4% για το 2025 (από 1,1%, όπως προβλεπόταν στις εαρινές προβλέψεις 2025). Η ανάπτυξη στην Ε.Ε. αναμένεται να αυξηθεί σε 1,4% για το 2026. Αυτό αποτελεί οριακή υποβάθμιση σε σύγκριση με τις εαρινές προβλέψεις του 2025 (1,5%). Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, οι παραπάνω προβλέψεις επηρεάζονται από την ανθεκτική αγορά εργασίας, τη μείωση του πληθωρισμού και τις ευνοϊκές συνθήκες χρηματοδότησης. Επιπλέον, η στήριξη πολιτικής μέσω του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και άλλων χρηματοδοτικών πόρων της ΕΕ μετράζει τις επιπτώσεις της αυστηρότερης δημοσιονομικής πολιτικής σε αρκετά κράτη-μέλη. Συνολικά, η παρούσα πρόβλεψη εκτιμά ότι το πραγματικό ΑΕΠ θα αυξηθεί κατά 1,4% στην ΕΕ το 2025 και το 2026, πριν ενισχυθεί ελαφρώς στο 1,5% το 2027. Ο πληθωρισμός προβλέπεται να συνεχίσει την πτωτική του πορεία το 2025, υποχωρώντας στο 2,1% στη ζώνη του ευρώ, και στη συνέχεια να κυμανθεί γύρω στο 2% τα επόμενα δύο έτη. Στην ΕΕ, ο πληθωρισμός αναμένεται να παραμείνει οριακά υψηλότερος, υποχωρώντας στο 2,2% το 2027<sup>4</sup>.

Στο πλαίσιο της προσπάθειας διασφάλισης της έγκαιρης επαναφοράς του πληθωρισμού στον μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα είχε προχωρήσει στην αύξηση των βασικών επιτοκίων και στη διατήρησή τους σε επίπεδα που ήταν επαρκώς περιοριστικά. Συνέπεια των κινήσεων αυτών ήταν το κόστος όλων των τύπων χρηματοδότησης να επηρεαστεί δυσμενώς. Επισημαίνεται ότι εντός του τελευταίου έτους η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε σε σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων (μειώσεις στις 12.06.2024, 18.09.2024, 23.10.2024, 12.12.2024, 30.01.2025, 06.03.2025, 23.04.2025 και 11.06.2025), βελτιώνοντας το κόστος.

Κατά την 31.12.2025, το 88,35% της Εκτιμηθείσας Αξίας του Χαρτοφυλακίου βρισκόταν στην Ελλάδα και το 11,65% στην Ισπανία. Επιπλέον, το 86,9% των ετησιοποιημένων εσόδων από μίσθωση επενδυτικών ακινήτων κατά την 31.12.2025 (μη λαμβανομένων υπόψη των μη κατανεμημένων λειτουργικών εσόδων/εξόδων) προέρχονται από Ελλάδα και το 13,1% από την Ισπανία. Ως αποτέλεσμα, η επιχειρηματική και γενική οικονομική κατάσταση του Ομίλου επηρεάζεται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις και τις πολιτικές συνθήκες κυρίως της Ελλάδας.

Όσον αφορά στην ελληνική οικονομία, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο προβλέπει ανάκαμψη της οικονομίας της Ελλάδας με ρυθμό ανάπτυξης 2,0% το 2025<sup>5</sup>. Αντιστοίχως, σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Νοέμβριος 2025), συνολικά για το 2025 ο ρυθμός ανάπτυξης του πραγματικού ΑΕΠ προβλέπεται να διαμορφωθεί σε 2,1% και 2,2% το 2026, παραμένοντας υψηλότερος από το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, κυρίως λόγω της διατηρούμενης κατανάλωσης και την αύξηση των επενδύσεων που χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. Η Ελλάδα πέτυχε ένα σημαντικό δημοσιονομικό πλεόνασμα το 2024, το οποίο αναμένεται να διατηρηθεί κατά την περίοδο προβλέψεων. Με τη στήριξη της ισχυρής ονομαστικής αύξησης του ΑΕΠ, ο λόγος χρέους προς ΑΕΠ συνεχίζει να μειώνεται και εκτιμάται ότι θα φτάσει το 140,6% το 2026<sup>6</sup>.

Σύμφωνα με την Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας Οκτωβρίου 2025 της Τράπεζας της Ελλάδος, το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,0% το πρώτο εξάμηνο του 2025 σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2024. Η αγορά εργασίας βελτιώθηκε το πρώτο εξάμηνο του 2025. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,2% και η μισθωτή απασχόληση κατά 5,4%, ενώ οι αυτοαπασχολούμενοι μειώθηκαν κατά 6,1%, κυρίως λόγω της υποχώρησης των αυτοαπασχολούμενων χωρίς προσωπικό κατά 8,0%. Το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 9,5%, από 10,9% το πρώτο εξάμηνο του 2024. Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε το εννέαμηνο του 2025 σε 3,0% όπως και το 2024, δηλ. ήταν

<sup>4</sup> [Autumn 2025 Economic Forecast shows continued growth despite challenging environment - Economy and Finance](#)

<sup>5</sup> [Report for Selected Countries and Subjects, International Monetary Fund](#)

<sup>6</sup> [Economic forecast for Greece - European Commission](#)

σημαντικά υψηλότερος από τον μέσο όρο των χωρών της ζώνης του ευρώ. Οι κύριες συνιστώσες που συνέβαλαν στη μη αποκλιμάκωση του πληθωρισμού είναι τα μη επεξεργασμένα είδη διατροφής και οι υπηρεσίες. Ο πυρήνας του πληθωρισμού (που δεν περιλαμβάνει τα είδη διατροφής και την ενέργεια) αυξήθηκε κατά 3,9% την ίδια περίοδο. Σύμφωνα με τις τελευταίες προβλέψεις (Σεπτέμβριος 2025) της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2025 η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% και ο πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί στο 3,1%<sup>7</sup>.

Σχετικά με την ισπανική οικονομία, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο προβλέπει αποδυνάμωση της ανάπτυξης της οικονομίας της με ρυθμό ανάπτυξης 2,5% το 2025, έναντι 3,2% για το 2024<sup>8</sup>. Αντιστοίχως, σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Νοέμβριος 2025), συνολικά για το 2025 ο ρυθμός ανάπτυξης του πραγματικού ΑΕΠ προβλέπεται να διαμορφωθεί σε 2,9% και 2,3% το 2026<sup>9</sup>, παραμένοντας υψηλότερος από το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, κυρίως λόγω της διατηρούμενης κατανάλωσης και την αύξηση των επενδύσεων.

Επισημαίνεται ότι η χρηματοδότηση του Ομίλου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου προέρχεται από ελληνικές τράπεζες και συνεπώς, η δυνατότητά του να χρηματοδοτήσει τους στρατηγικούς αναπτυξιακούς του στόχους ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από τυχόν δυσμενείς εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον που θα επιδράσουν αρνητικά στο τραπεζικό σύστημα της χώρας. Δυσμενείς εξελίξεις που ενδέχεται να οδηγήσουν σε χρονική υστέρηση (α) είσπραξης των εσόδων ή/και (β) άντλησης νέων κεφαλαίων (είτε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, είτε μέσω νέας χρηματοδότησης με ευνοϊκούς όρους) ενδέχεται να μην επιτρέψουν στον Όμιλο να χρηματοδοτήσει επαρκώς τους στρατηγικούς και αναπτυξιακούς του στόχους.

Όλα τα παραπάνω, αποτελούν σύνθετα ενδεχόμενα, τα οποία απαιτούν σύμπραξη αρκετών παραγόντων, των οποίων η ταυτόχρονη επέλευση και επίδραση είναι ιδιαιτέρως δύσκολο να εκτιμηθεί εκ των προτέρων. Ωστόσο μια μελλοντική επιδείνωση των οικονομικών και πολιτικών συνθηκών τόσο σε επίπεδο Ευρωζώνης όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο, θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις δραστηριότητες του Ομίλου και ειδικότερα στον τομέα της εκμετάλλευσης ακινήτων. Συγκεκριμένα και όσον αφορά στον τομέα εκμετάλλευσης ακινήτων, σε περίπτωση επιδείνωσης των οικονομικών και πολιτικών συνθηκών στις γεωγραφικές περιοχές όπου δραστηριοποιείται, ενδέχεται η κτηματαγορά να περιέλθει σε κρίση και να επηρεαστεί αρνητικά η αναμενόμενη απόδοση από τις σχετικές επενδύσεις, καθώς και η αξία του σχετικού Χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Γενικότερα, ενδεχόμενες δυσμενείς συγκυρίες που επιφέρουν αντίκτυπο στις οικονομίες και τους κλάδους που δραστηριοποιείται ο Όμιλος, μπορεί να καθυστερήσουν την υλοποίηση των αναπτυξιακών και επενδυτικών σχεδίων της Εταιρείας και των θυγατρικών της και ως εκ τούτου, να επιφέρουν αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τις αναμενόμενες λειτουργικές ταμειακές ροές, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και την καθαρή θέση του Ομίλου, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

### **Γενική Σημείωση**

**Σε περίπτωση που η Εκδότρια αντιμετωπίσει οποιοδήποτε εκ των κινδύνων, όπως αυτοί αναφέρονται ανωτέρω στην παρούσα ενότητα 2.1 και δεν εξεύρει εναλλακτικούς τρόπους αναχρηματοδότησης κατά τη λήξη του ΚΟΔ, τότε θα έχει αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα έσοδα, στα αποτελέσματα, στις ταμειακές ροές και στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εκδότριας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί η ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.**

Η Εκδότρια υποχρεούται να καταβάλει στους Ομολογιούχους τους τόκους του Ομολογιακού Δανείου κατά τη λήξη των Περιόδων Εκτοκισμού, ήτοι των διαδοχικών εξαμηνιαίων περιόδων από την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογίων μέχρι την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, ενώ κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού

---

<sup>7</sup> Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας: Οκτώβριος 2025

<sup>8</sup> Report for Selected Countries and Subjects, International Monetary Fund

<sup>9</sup> Economic forecast for Greece - European Commission

Δανείου, ήτοι μετά την πάροδο επτά ετών από την έκδοση του ΚΟΔ, δηλαδή εντός του 2033, η Εκδότρια υποχρεούται να αποπληρώσει στους Ομολογιούχους ολοσχερώς το κεφάλαιο του ΚΟΔ.

Σε περίπτωση που η Εκδότρια αντιμετωπίσει οποιονδήποτε εκ των κινδύνων, όπως αυτοί αναφέρονται στην παρούσα ενότητα 2.1 «Παράγοντες κινδύνου που ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος», είναι ενδεχόμενο να επηρεαστούν δυσμενώς οι ταμειακές ροές της Εκδότριας. Στην περίπτωση αυτή, και έχοντας λάβει υπόψη και τη δυνατότητα χρηματοδότησης από την κεφαλαιαγορά με βάση τις εκάστοτε επικρατούσες συνθήκες, εάν οι διαθέσιμες ταμειακές ροές της Εκδότριας καθιστούν αβέβαιη τη δυνατότητά της να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις εξόφλησης των Ομολογιών σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, τότε η Εκδότρια θα εξετάσει εναλλακτικούς τρόπους χρηματοδότησης, όπως αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ή/και εξεύρεση πρόσθετου τραπεζικού δανεισμού υπό την επιφύλαξη των περιοριστικών όρων του παρόντος ΚΟΔ, ή αποπληρωμή του παρόντος ΚΟΔ μέσω της έκδοσης νέου ΚΟΔ. Ωστόσο, σε περίπτωση που οι ως άνω ενέργειες της Εκδότριας δεν τελεσφορήσουν, τότε θα υπάρξει αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα έσοδα, στα αποτελέσματα, στις ταμειακές ροές και στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εκδότριας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί η ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

## **2.4 Παράγοντες Κινδύνου που επηρεάζουν σημαντικά τις Ομολογίες που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση.**

- 1. Η επένδυση στις Ομολογίες ενέχει επενδυτικούς κινδύνους, όπως ενδεχόμενη αδυναμία καταβολής κεφαλαίου ή και τόκου για παράδειγμα λόγω πτώχευσης. Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματος ασφάλειες ή εγγυήσεις, με εξαίρεση την τήρηση λογαριασμού στον οποίο η Εκδότρια δεσμεύεται να καταβάλει ποσά σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου στις περιστάσεις που εκεί προβλέπεται και ο οποίος είναι ενεχυριασμένος υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για λογαριασμό των Ομολογιούχων. Το δε εκάστοτε υπόλοιπο του Ενεχυριασμένου Λογαριασμού δεν θα επαρκεί για την αποπληρωμή του συνόλου του Χρέους εκ των Ομολογιών.**

Οι Ομολογίες αποτελούν αξιόγραφα που ενσωματώνουν υπόσχεση χρηματικής παροχής της Εταιρείας προς το δικαιούχο – Ομολογιούχο. Η υποχρέωση αυτή συνίσταται στην αποπληρωμή του κεφαλαίου κατά τη λήξη του Δανείου και στην καταβολή του τόκου στις περιόδους που ορίζονται στους όρους του ΚΟΔ.

Με την έκδοση του ΚΟΔ η Εταιρεία αναλαμβάνει έναντι των Ομολογιούχων, μεταξύ άλλων, την υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου και τόκων κατά την Ημερομηνία Λήξεως του ΚΟΔ και κατά την Ημερομηνία Καταβολής Τόκων αντιστοίχως, όπως οι όροι αυτοί ορίζονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ.

Οι Ομολογίες παρέχουν τα δικαιώματα που αναφέρονται στους όρους έκδοσης των Ομολογιών και στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, ως εκάστοτε ισχύουν. Ωστόσο, πλην του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA, οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με ασφάλειες, εμπράγματος ή προσωπικές, και για τις απαιτήσεις τους εκ των Ομολογιών, κατά την έκταση που το υπόλοιπο του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA δεν επαρκεί για την ικανοποίησή τους, οι ομολογιούχοι αποτελούν εγχειρόγραφους, ήτοι μη εμπραγμάτως ασφαλισμένους πιστωτές της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, η Εκδότρια είναι το μοναδικό πρόσωπο που φέρει ευθύνη για την εξυπηρέτηση και εξόφληση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων αναφορικά με τις Ομολογίες και το ΚΟΔ, στο μέτρο που αυτό είναι εφικτό με τη δική της περιουσία και μόνο.

Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων εκ του Προγράμματος ΚΟΔ, θα συσταθεί ενέχυρο/ εξασφαλιστική εκχώρηση απαιτήσεων δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 73 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 και, κατ' εφαρμογή αυτού, του ν.δ. 17.07.1923, του Ν. 3301/2004 περί χρηματοοικονομικής ασφάλειας, και του Ν. 5123/2024 περί ενιαίου ηλεκτρονικού μητρώου ενεχύρου, υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για λογαριασμό των Ομολογιούχων επί των απαιτήσεων και των δικαιωμάτων της Εκδότριας που απορρέουν ή σχετίζονται με τον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA, στον οποίο η Εκδότρια δεσμεύεται να τηρεί κατατεθειμένα έως την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους κεφάλαια ύψους ίσου με το άθροισμα ποσού Ευρώ 100.000 (το

οποίο θα χρησιμοποιείται από τον Εκπρόσωπο αποκλειστικά για την κάλυψη εξόδων, δαπανών και τυχόν δικηγορικών αμοιβών) και συνολικώς μικτού πληρωτέου ποσού τόκων για το σύνολο του Ομολογιακού Δανείου κατά την επόμενη Ημερομηνία Πληρωμής, δεν θα επαρκεί για την αποπληρωμή του συνόλου του Χρέους εκ των Ομολογιών. Οι απαιτήσεις των Ομολογιούχων εκ των Ομολογιών ικανοποιούνται προνομιακά και κατά πλήρη και αποκλειστική προτεραιότητα από το εκάστοτε υπόλοιπο της κατάθεσης που τηρείται στον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA και, κατά την έκταση που το υπόλοιπο του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA δεν επαρκεί για την ικανοποίησή τους, αποτελούν εγχειρόγραφους, ήτοι μη εμπραγμάτως εξασφαλισμένους πιστωτές της Εταιρείας, οι οποίοι κατατάσσονται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (pari passu), μετά των απαιτήσεων των λοιπών εγχειρόγραφων πιστωτών της Εκδότριας, εξαιρείσει των απαιτήσεων εκείνων που απολαμβάνουν ιδιαίτερης τάξης ικανοποίηση κατά την ελληνική νομοθεσία, σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα).

Ως εκ τούτου, σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εταιρείας και της περιουσίας της, ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι Ομολογιούχοι, κατά την έκταση που το υπόλοιπο του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA δεν επαρκεί για την ικανοποίησή τους, θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το ΚΟΔ και τις Ομολογίες συμέτρως με όλους τους λοιπούς εγχειρόγραφους μη εξασφαλισμένους πιστωτές της Εταιρείας (δηλαδή, κατά το λόγο των απαιτήσεων εκάστου) όπως ορίζει η ισχύουσα νομοθεσία μετά την ικανοποίηση των προνομιούχων και μη εξασφαλισμένων πιστωτών.

Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος μίας ή περισσοτέρων από τις θυγατρικές της Εταιρείας και της περιουσίας της θυγατρικής/των θυγατρικών ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας της θυγατρικής/των θυγατρικών (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι πιστωτές (εμπραγμάτως ασφαλισμένοι, γενικώς ή ειδικώς προνομιούχοι και εγχειρόγραφοι) της/των εν λόγω θυγατρικής/θυγατρικών θα έχουν προτεραιότητα στην ικανοποίηση των αξιώσεών τους από τα περιουσιακά στοιχεία αυτής/αυτών, προτού η Εκδότρια, ως μέτοχος, ικανοποιήσει τις δικές της αξιώσεις. Υπάρχει επομένως ο επιπρόσθετος κίνδυνος μη επάρκειας των περιουσιακών στοιχείων της/των εν λόγω θυγατρικής/θυγατρικών για την ικανοποίηση των επενδυτών ομολογιούχων, οι οποίοι θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το ΚΟΔ και τις Ομολογίες μόνο μετά από την ικανοποίηση όλων των πιστωτών της/των εν λόγω θυγατρικής/θυγατρικών και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο προς ικανοποίηση των απαιτήσεων αυτών.

Συμπερασματικά, μόνο η περιουσία της Εταιρείας είναι υπέγγυα αναφορικά με τις υποχρεώσεις της Εκδότριας από τις Ομολογίες και το ΚΟΔ, οι δε απαιτήσεις από το ΚΟΔ, πλην του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA, δεν εξασφαλίζονται με περιουσιακά στοιχεία της Εκδότριας ή τρίτων. Περαιτέρω, στην εταιρική περιουσία της Εκδότριας δεν συμπεριλαμβάνεται ολόκληρη η περιουσία των Θυγατρικών της, αλλά μόνο τα ποσά εκείνα, τα οποία η Εκδότρια είναι κάθε φορά σε θέση να αντλήσει πράγματι από την περιουσία των Θυγατρικών της, με την ιδιότητα του μετόχου τους, μετά από την ικανοποίηση των πιστωτών των εν λόγω Θυγατρικών σε περίπτωση εκκαθάρισης αυτών. Επομένως, σε περίπτωση που η Εταιρεία δεν εκπληρώσει τις χρηματικές υποχρεώσεις της προς τους επενδυτές ομολογιούχους (όπως ενδεικτικά για την καταβολή τόκου ή κεφαλαίου) ή εν γένει δεν τηρήσει τις δεσμεύσεις της ή/και οι Ομολογίες καταστούν ληξιπρόθεσμες και απαιτητές, ή/και σε περίπτωση συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας της Εταιρείας (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα) υφίσταται ο κίνδυνος, στην περίπτωση και κατά την έκταση που το υπόλοιπο του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA, κατά τα οριζόμενα στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, δεν επαρκεί για την ικανοποίηση του συνόλου των απαιτήσεων των Ομολογιούχων και που η εταιρική περιουσία δεν επαρκεί για την ικανοποίηση των εγχειρόγραφων πιστωτών της, να μην ικανοποιηθούν στο σύνολό τους ή/και καθόλου οι απαιτήσεις των επενδυτών ομολογιούχων από κεφάλαιο, τόκους ή λοιπά καταβλητέα υπό του ΚΟΔ και των Ομολογιών ποσά.

2. Σε ενδεχόμενη περίπτωση άσκησης από την Εταιρεία, αρχής γενομένης από την ημερομηνία λήξης της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής) και έως και την ημερομηνία λήξης της δέκατης τρίτης (13ης) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής), του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης (call option) του συνόλου ή μέρους της Ονομαστικής Αξίας των Ομολογιών, αναλόγως των συνθηκών της αγοράς, ενδέχεται να υπάρξει για τους επενδυτές που θα αποκτήσουν δευτερογενώς Ομολογίες, μερική απώλεια κεφαλαίου και, βεβαίως, μη είσπραξη των μη δεδουλευμένων τόκων των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού. Οι επενδυτές που θα αποκτήσουν πρωτογενώς Ομολογίες, ήτοι επενδύσουν σε Ομολογίες μέσω της παρούσας δημόσιας προσφοράς, δεν διατρέχουν κίνδυνο απώλειας του αρχικώς καταβληθέντος κεφαλαίου, αλλά λόγω της πρόωρης εξόφλησης των Ομολογιών δεν θα εισπράξουν τους μη δεδουλευμένους τόκους των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού.

Η συμμετοχή στο ΚΟΔ και η απόκτηση των Ομολογιών ενδέχεται να μην είναι κατάλληλη επένδυση για όλους τους ενδιαφερόμενους επενδυτές.

Στους όρους του ΚΟΔ (όρος 9.3.2 του Προγράμματος ΚΟΔ) προβλέπεται ότι, κατά το χρονικό διάστημα που άρχεται από την ημερομηνία λήξης της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής) και έως και έξι (6) μήνες πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, ήτοι έως και την ημερομηνία λήξης της δέκατης τρίτης (13ης) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής), η Εκδότρια έχει δικαίωμα να προβεί, οποτεδήποτε, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών. Η Εκδότρια δύναται να προβαίνει, μια ή περισσότερες φορές, σε μερική πρόωρη εξόφληση της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών, ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της ονομαστικής αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (*pro rata*).

Η πρόωρη εξόφληση της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών με πρωτοβουλία της Εκδότριας προϋποθέτει έγγραφη ενημέρωση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και συνακόλουθα των Ομολογιούχων μέσω ανακοίνωσης της Εκδότριας στο Χ.Α., τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες από την προβλεπόμενη ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης, η οποία θα δεσμεύει ανέκκλητα την Εκδότρια να αποπληρώσει το ποσό του Χρέους που άγεται προς πρόωρη εξόφληση κατά το χρόνο και υπό τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω ανακοίνωση. Αναλόγως του χρόνου άσκησης του παραπάνω δικαιώματος, η Εκδότρια θα καταβάλλει στους Ομολογιούχους τα εξής ποσά:

Α. Εφόσον η ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης συμπίπτει με ημερομηνία λήξης Περιόδου Εκτοκισμού

Εφόσον λάβει χώρα πρόωρη αποπληρωμή κεφαλαίου Ομολογιών, μερικώς ή ολικώς, στη λήξη της πέμπτης (5<sup>ης</sup>), ή/και της έκτης (6<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια υποχρεούται επιπλέον να καταβάλει στους Ομολογιούχους πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία, ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%) επί της εξοφλούμενης Ονομαστικής Αξίας εκάστης Ομολογίας και στη λήξη της έβδομης (7<sup>ης</sup>), της όγδοης (8<sup>ης</sup>), της ένατης (9<sup>ης</sup>) ή/και της δέκατης (10<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια υποχρεούται επιπλέον να καταβάλει στους Ομολογιούχους πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία, ίσο με μισή ποσοστιαία μονάδα (0,50%) επί της εξοφλούμενης Ονομαστικής Αξίας εκάστης Ομολογίας.

Κατά τη λήξη της εντέκατης (11<sup>ης</sup>), της δωδέκατης (12<sup>ης</sup>) ή/και της δέκατης τρίτης (13<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, να προβαίνει στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, χωρίς προσαύξηση (*premium*) επί του προεξοφλούμενου κεφαλαίου.

Β. Εφόσον η ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης λαμβάνει χώρα σε οποιαδήποτε ημερομηνία εντός της Περιόδου Εκτοκισμού

Εφόσον λάβει χώρα πρόωρη αποπληρωμή κεφαλαίου Ομολογιών, μερικώς ή ολικώς, σε οποιαδήποτε ημερομηνία εντός της Περιόδου Εκτοκισμού μετά την λήξη της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού έως και πριν τη λήξη της δέκατης τρίτης (13<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εταιρεία, πέραν των ανωτέρω υπό (Α) αναφερομένων ποσών, υποχρεούται να καταβάλει στους Ομολογιούχους επιπλέον ένα ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην ημερομηνία λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη αποπληρωμή.

Για την πληρέστερη κατανόηση του συγκεκριμένου κινδύνου παρατίθενται τα κάτωθι ενδεικτικά σενάρια:

**Παράδειγμα επενδυτή της πρωτογενούς αγοράς σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών:**

#### **Ολική πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών**

Επενδυτής αποκτά εκατό (100) Ομολογίες, μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, καταβάλλοντας το εκατό τοις εκατό (100%) της ονομαστικής αξίας αυτών (όπου η ονομαστική αξία ισούται με €1.000 εκάστη). Αρχής γενομένης από την ημερομηνία λήξης της 5<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει οποτεδήποτε στην πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών, είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 5<sup>ης</sup> ή/και της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της πέμπτης 5<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών (ήτοι €1.000 ανά Ομολογία), τους δεδουλευμένους κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκους, πλέον πρόσθετου ποσού (*premium*) €10 ανά Ομολογία λόγω της υποχρέωσης της Εκδότριας να καταβάλει στους Ομολογιούχους πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%) επί των €1.000, και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις εναπομείνασες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 7<sup>ης</sup>, της 8<sup>ης</sup>, της 9<sup>ης</sup> ή/και της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών (ήτοι €1.000 ανά Ομολογία), τους δεδουλευμένους κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκους, πλέον πρόσθετου ποσού (*premium*) €5 ανά Ομολογία λόγω της υποχρέωσης της Εκδότριας να καταβάλει στους Ομολογιούχους πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία ίσο με μισή ποσοστιαία μονάδα (0,50%) επί των €1.000, και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις εναπομείνασες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 11<sup>ης</sup>, της 12<sup>ης</sup> ή/και της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών (ήτοι €1.000 ανά Ομολογία) και τους δεδουλευμένους κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκους. Δεν θα λάβει πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις εναπομείνασες Περιόδους Εκτοκισμού.

Επιπλέον στις παραπάνω περιπτώσεις, εφόσον η πρόωρη εξόφληση λαμβάνει χώρα σε οποιαδήποτε ημερομηνία που δεν συμπίπτει με την ημερομηνία λήξης της σχετικής Περιόδου Εκτοκισμού (ήτοι εντός της 6<sup>ης</sup>, της 7<sup>ης</sup>, της 8<sup>ης</sup>, της 9<sup>ης</sup>, της 10<sup>ης</sup>, της 11<sup>ης</sup>, της 12<sup>ης</sup> ή/και της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού), η Εκδότρια υποχρεούται να καταβάλει στους Ομολογιούχους πέραν των ανωτέρω ποσών και επιπρόσθετο ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην ημερομηνία λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση.

#### **Μερική πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών**

Επενδυτής αποκτά εκατό (100) Ομολογίες, μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, καταβάλλοντας το εκατό τοις εκατό (100%) της ονομαστικής αξίας αυτών (όπου η ονομαστική αξία ισούται με €1.000 εκάστη). Αρχής γενομένης από την ημερομηνία λήξης της 5<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει οποτεδήποτε στην πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 5<sup>ης</sup> ή/και της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 5<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη

συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από €1.000 σε €700 ανά Ομολογία, ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα λάβει €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει, τους δεδουλευμένους κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκους επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου, πλέον πρόσθετου ποσού (*premium*) €3 ανά Ομολογία, λόγω της υποχρέωσης της Εκδότριας να καταβάλει στους Ομολογιούχους πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%) επί των €300, και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα για τις εναπομείνασες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 7<sup>ης</sup>, της 8<sup>ης</sup>, της 9<sup>ης</sup> ή/και της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από €1.000 σε €700 ανά Ομολογία, ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα λάβει €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει, τους δεδουλευμένους κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκους επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου, πλέον πρόσθετου ποσού (*premium*) €1,5 ανά Ομολογία, λόγω της υποχρέωσης της Εκδότριας να καταβάλει στους Ομολογιούχους πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία ίσο με μισή ποσοστιαία μονάδα (0,50%) επί των €300, και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα για τις εναπομείνασες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 11<sup>ης</sup>, της 12<sup>ης</sup> ή/και της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από €1.000 σε €700 ανά Ομολογία, ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα λάβει €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει και τους δεδουλευμένους κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκους επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου. Δεν θα λάβει πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα για τις εναπομείνασες Περιόδους Εκτοκισμού.

Επιπλέον στις παραπάνω περιπτώσεις, εφόσον η πρόωρη εξόφληση λαμβάνει χώρα σε οποιαδήποτε ημερομηνία που δεν συμπίπτει με την ημερομηνία λήξης της σχετικής Περιόδου Εκτοκισμού (ήτοι εντός της 6<sup>ης</sup>, της 7<sup>ης</sup>, της 8<sup>ης</sup>, της 9<sup>ης</sup>, της 10<sup>ης</sup>, της 11<sup>ης</sup>, της 12<sup>ης</sup> ή/και της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού), η Εκδότρια υποχρεούται να καταβάλει στους Ομολογιούχους πέραν των ανωτέρω ποσών και επιπρόσθετο ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου (€300 ανά Ομολογία) που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην ημερομηνία λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση.

**Παράδειγμα επενδυτή της δευτερογενούς αγοράς σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών:**

#### **Ολική πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών (επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς)**

Επενδυτής αποκτά εκατό (100) Ομολογίες, μέσω της δευτερογενούς αγοράς, καταβάλλοντας ποσό υψηλότερο του εκατό τοις εκατό (100%) της ονομαστικής αξίας αυτών (όπου η ονομαστική αξία ισούται με €1.000 εκάστη) π.χ. εκατόν δύο τοις εκατό (102%). Αρχής γενομένης από την ημερομηνία λήξης της 5<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει οποτεδήποτε στην πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 5<sup>ης</sup> ή/και της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 5<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει, πλέον πρόσθετου ποσού (*premium*) €10 ανά Ομολογία λόγω της υποχρέωσης της Εκδότριας να καταβάλει στους Ομολογιούχους πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%) επί των €1.000, ήτοι συνολικά €1.010 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επομένως θα εισπράξει ποσό μικρότερο από τα €1.020 που κατέβαλε στο σχετικό παράδειγμα (ήτοι σχετική απώλεια

κεφαλαίου ύψους €10 για κάθε Ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζόμενων των δεδουλευμένων τόκων που καταβλήθηκαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα θα λάβει και το σύνολο των δεδουλευμένων κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκων και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις εναπομείνουσες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 7<sup>ης</sup>, της 8<sup>ης</sup>, της 9<sup>ης</sup> ή/και της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει, πλέον πρόσθετου ποσού (*premium*) €5 ανά Ομολογία λόγω της υποχρέωσης της Εκδότριας να καταβάλει στους Ομολογιούχους πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία ίσο με μισή ποσοστιαία μονάδα (0,50%) επί των €1.000, ήτοι συνολικά €1.005 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επομένως θα εισπράξει ποσό μικρότερο από τα €1.020 που κατέβαλε στο σχετικό παράδειγμα (ήτοι σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €15 για κάθε Ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζόμενων των δεδουλευμένων τόκων που καταβλήθηκαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα θα λάβει και το σύνολο των δεδουλευμένων κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκων και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις εναπομείνουσες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 11<sup>ης</sup>, της 12<sup>ης</sup>, ή/και της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει, και δεν θα λάβει πρόσθετο ποσό (*premium*) και επομένως θα εισπράξει ποσό μικρότερο από τα €1.020 που κατέβαλε στο σχετικό παράδειγμα (ήτοι σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €20 για κάθε Ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζόμενων των δεδουλευμένων τόκων που καταβλήθηκαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα θα λάβει και το σύνολο των δεδουλευμένων κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκων και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις εναπομείνουσες Περιόδους Εκτοκισμού.

Επιπλέον στις παραπάνω περιπτώσεις, εφόσον η πρόωρη εξόφληση λαμβάνει χώρα σε οποιαδήποτε ημερομηνία που δεν συμπίπτει με την ημερομηνία λήξης της σχετικής Περιόδου Εκτοκισμού (ήτοι εντός της 6<sup>ης</sup>, της 7<sup>ης</sup>, της 8<sup>ης</sup>, της 9<sup>ης</sup>, της 10<sup>ης</sup>, της 11<sup>ης</sup>, της 12<sup>ης</sup> ή/και της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού), η Εκδότρια υποχρεούται να καταβάλει στους Ομολογιούχους πέραν των ανωτέρω ποσών και επιπρόσθετο ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην ημερομηνία λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση.

#### **Μερική πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών (επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς)**

Επενδυτής αποκτά εκατό (100) Ομολογίες, μέσω της δευτερογενούς αγοράς, καταβάλλοντας ποσό υψηλότερο του εκατό τοις εκατό (100%) της ονομαστικής αξίας αυτών (όπου η ονομαστική αξία ισούται με €1.000 εκάστη) π.χ. εκατόν δύο τοις εκατό (102%). Αρχής γενομένης από την ημερομηνία λήξης της 5<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει οποτεδήποτε στην πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 5<sup>ης</sup> ή/και της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 5<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από €1.000 σε €700 ανά Ομολογία, ο επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (*premium*) ανά Ομολογία που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το 1% επί της ονομαστικής αξίας του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα, ήτοι συνολικά €303 για κάθε Ομολογία που κατέχει, με αποτέλεσμα να εισπράξει ανά Ομολογία ποσό χαμηλότερο από το αρχικώς καταβληθέν κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306 με βάση την τιμή αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά του παραδείγματος (ήτοι σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €3 για κάθε Ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζόμενων των δεδουλευμένων τόκων που καταβλήθηκαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, θα λάβει το σύνολο των δεδουλευμένων κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκων επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις εναπομείνουσες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 7<sup>ης</sup>, της 8<sup>ης</sup>, της 9<sup>ης</sup> ή/και της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από €1.000 σε €700 ανά Ομολογία, ο επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επιπρόσθετα θα λάβει πρόσθετο ποσό (*premium*) ανά Ομολογία που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το 0,50% επί της ονομαστικής αξίας του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα, ήτοι συνολικά €301,50 για κάθε Ομολογία που κατέχει, με αποτέλεσμα να εισπράξει ανά Ομολογία ποσό χαμηλότερο από το αρχικώς καταβληθέν κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306 με βάση την τιμή αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά του παραδείγματος (ήτοι σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €4,50 για κάθε Ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζόμενων των δεδουλευμένων τόκων που καταβλήθηκαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, θα λάβει το σύνολο των δεδουλευμένων κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκων επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις εναπομείνουσες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών είτε κατά την ημερομηνία λήξης της 11<sup>ης</sup>, της 12<sup>ης</sup>, ή/και της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού είτε σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία εντός του χρονικού διαστήματος μετά τη λήξη της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και έως πριν την λήξη της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού (μη συμπεριλαμβανομένων των ημερομηνιών λήξης των σχετικών Περιόδων Εκτοκισμού), τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από €1.000 σε €700 ανά Ομολογία, ο επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει και δεν θα λάβει πρόσθετο ποσό (*premium*), με αποτέλεσμα να εισπράξει ανά Ομολογία ποσό χαμηλότερο από το αρχικώς καταβληθέν κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306 με βάση την τιμή αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά του παραδείγματος (ήτοι σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €6 για κάθε Ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζόμενων των δεδουλευμένων τόκων που καταβλήθηκαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, θα λάβει το σύνολο των δεδουλευμένων κατά την ημερομηνία εξόφλησης τόκων επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις εναπομείνουσες Περιόδους Εκτοκισμού.

Επιπλέον στις παραπάνω περιπτώσεις, εφόσον η πρόωρη εξόφληση λαμβάνει χώρα σε οποιαδήποτε ημερομηνία που δεν συμπίπτει με την ημερομηνία λήξης της σχετικής Περιόδου Εκτοκισμού (ήτοι εντός της 6<sup>ης</sup>, της 7<sup>ης</sup>, της 8<sup>ης</sup>, της 9<sup>ης</sup>, της 10<sup>ης</sup>, της 11<sup>ης</sup>, της 12<sup>ης</sup> ή/και της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού), η Εκδότρια υποχρεούται να καταβάλει στους Ομολογιούχους πέραν των ανωτέρω ποσών και επιπρόσθετο ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου (€300 ανά Ομολογία) που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην ημερομηνία λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση.

### **3. Οι Ομολογιούχοι δεν έχουν δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης των Ομολογιών τους (put option)**

Οι Ομολογιούχοι δεν έχουν δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης των Ομολογιών τους (put option) Οι Ομολογιούχοι δεν έχουν δικαίωμα με οποιονδήποτε τρόπο να απαιτήσουν την πρόωρη εξόφληση των Ομολογιών από την Εκδότρια πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου. Εάν η εμπορευσιμότητα των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά είναι χαμηλή ή/και σε περίπτωση που η τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά, είναι μικρότερη από την αξία στην οποία αποκτήθηκαν οι Ομολογίες και ο επενδυτής, θελήσει να ρευστοποιήσει τις Ομολογίες πριν από την ημερομηνία λήξης τους, ήτοι πριν από τη συμπλήρωση επτά (7) ετών από την έκδοση των Ομολογιών, επίσης ενδέχεται να στερείται δυνατότητας ανάκτησης (μέσω ρευστοποίησης των Ομολογιών) των κεφαλαίων που έχει διαθέσει για την αγορά των Ομολογιών ή/και να έχει απώλεια κεφαλαίου, ενώ δεν θα εισπράξει τους μη δεδουλευμένους τόκους των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού. Η επέλευση οιασδήποτε Γεγονότος Καταγγελίας, ανεξαρτήτως γενεσιουργού λόγου θα παρέχει το δικαίωμα αλλά δεν θα υποχρεώνει τους Ομολογιούχους να καταγγείλουν το Ομολογιακό Δάνειο. Ως αποτέλεσμα της καταγγελίας, το σύνολο του κατά το χρόνο της καταγγελίας ανεξόφλητου υπολοίπου του κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου και οι επί του κεφαλαίου δεδουλευμένοι τόκοι θα καθίστανται αμέσως ληξιπρόθεσμα και απαιτητά και θα εκτοκίζονται μέχρι την ημέρα της πραγματικής αποπληρωμής τους, με το επιτόκιο υπερημερίας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους όρους 7.1, 7.2 και 7.3 του Προγράμματος ΚΟΔ. Τα Γεγονότα Καταγγελίας παρατίθενται αναλυτικά στον όρο 16.6 του Προγράμματος ΚΟΔ.

**4. Ενδέχεται να μην υπάρχει ιδιαίτερα ενεργή αγορά διαπραγμάτευσης για τις Ομολογίες, και κατά συνέπεια η εμπορευσιμότητα των Ομολογιών ενδέχεται να είναι περιορισμένη.**

Οι Ομολογιούχοι ενδέχεται να αντιμετωπίσουν δυσκολίες στη ρευστοποίηση των Ομολογιών, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να προχωρήσουν σε συναλλαγή σε μεγάλους όγκους, ενώ οι Ομολογιούχοι ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ρευστοποιήσουν τις Ομολογίες τους με ευνοϊκούς κατά την κρίση τους όρους στη δευτερογενή αγορά, για χρονικό διάστημα που μπορεί να εκτείνεται μέχρι την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου.

**5. Η τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών της Εταιρείας στο Χ.Α. ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις.**

Η τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών της Εταιρείας στο Χ.Α. μπορεί να υπόκειται σε σημαντικές διακυμάνσεις, όχι μόνο για λόγους που έχουν σχέση με τη δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική της κατάσταση αλλά και ως αποτέλεσμα πλήθους παραγόντων που επηρεάζουν τις επιδόσεις των κεφαλαιαγορών και της Εταιρείας. Μεταξύ των παραγόντων αυτών, περιλαμβάνονται και οι ακόλουθοι:

- Εγχώριες και διεθνείς οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις.
- Αλλαγές των γενικών συνθηκών των εγχώριων και διεθνών χρηματιστηριακών αγορών.
- Μειωμένη ζήτηση για εταιρικές ομολογίες.
- Μεταβολές στον τομέα δραστηριοποίησης της Εταιρείας ή/και τις προοπτικές της.
- Γενικότερη αστάθεια των αγορών του Χ.Α. ή/και γενικότερη αστάθεια στην απόδοσή τους.

Οι ως άνω παράγοντες ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών της Εταιρείας.

**6. Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, οι προσφερόμενες Ομολογίες θα έχουν σταθερό επιτόκιο. Η χρηματιστηριακή αξία των Ομολογιών και η πραγματική απόδοση (yield) αυτών εξαρτάται από την εξέλιξη των επιτοκίων της αγοράς εν γένει.**

Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, οι προσφερόμενες Ομολογίες θα έχουν σταθερό επιτόκιο. Η χρηματιστηριακή αξία των Ομολογιών και η πραγματική απόδοση (yield) αυτών για τους επενδυτές, εξαρτάται από την εξέλιξη των επιτοκίων εν γένει, όπως άλλωστε συμβαίνει σε όλες τις περιπτώσεις ομολογιών σταθερού επιτοκίου, με αποτέλεσμα η διακύμανση των επιτοκίων της αγοράς να έχει αντίκτυπο στην αξία και πραγματική απόδοση (yield) των Ομολογιών. Για παράδειγμα, ενδεχόμενη αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή/και συγκρίσιμων προς τις Ομολογίες κινητών αξιών δύναται να οδηγήσει σε μείωση της χρηματιστηριακής αξίας των Ομολογιών και αντιστρόφως. Κατά συνέπεια, η χρηματιστηριακή τιμή των Ομολογιών ενδέχεται να μειωθεί αν τα επιτόκια αυξηθούν, καθώς η απόδοσή τους δεν θα είναι εξίσου ελκυστική. Επιπλέον, η πραγματική απόδοση των Ομολογιών για τον επενδυτή θα εξαρτηθεί και από τις εκάστοτε διακυμάνσεις των επιτοκίων της αγοράς στις περιπτώσεις επανεπένδυσης του εισοδήματος των τόκων από τις Ομολογίες. Περαιτέρω επισημαίνεται ότι οι Ομολογίες και η απόδοσή τους δεν προσφέρουν οιαδήποτε προστασία στον επενδυτή από τον πληθωρισμό.

### **3 Πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη**

**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 γραφείων: 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 Α.Ε.») συστάθηκε το 1991 στην Ελλάδα ως ανώνυμη εταιρεία, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Η αγγλική επωνυμία της Εταιρείας είναι «Premia Real Estate Investment Company Société Anonyme». Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για ενενήντα πέντε (95) έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.).

Στις 4.1.2008 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση των κοινών μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά της Ρυθμιζόμενης Αγοράς 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 ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με τις διατάξεις του τότε ισχύοντος Ν. 2788/1999. Η Εταιρεία εποπτεύεται από την Ε.Κ. Η λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ, καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών και, συμπληρωματικά, τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 24<sup>Α</sup> του Ν. 4706/2020 για την εταιρική διακυβέρνηση, όπως ισχύουν.

Οι επενδυτές μπορούν να βρουν πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ηλεκτρονικές διευθύνσεις της ιστοσελίδας της Εταιρείας:

- Για τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες, τις υπηρεσίες που παρέχει, τις κύριες αγορές όπου δραστηριοποιείται και το Χαρτοφυλάκιο της: <https://premia.properties/chartofylakio/>
- Για τους Βασικούς Μετόχους της: <https://premia.properties/ependytikes-schisis/metochiki-synthesi/>
- Για τη σύνθεση των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της και των ανώτερων διευθυντικών κλιμακίων της: <https://premia.properties/eteriki-diakyvernisi/diikitiko-symvouliao/>, <https://premia.properties/eteriki-diakyvernisi/organogramma/>

Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής (βλ. ενότητα 12- «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 12.2: ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΜΕΣΩ ΠΑΡΑΠΟΜΠΗΣ» του Ενημερωτικού Δελτίου).

### **4 Δήλωση Ευθύνης και δήλωση σχετικά με την αρμόδια αρχή**

#### **4.1 Δήλωση ευθύνης**

##### **Υπεύθυνα Πρόσωπα**

Τα φυσικά πρόσωπα, εκ μέρους της Εκδότριας, που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου και είναι υπεύθυνα για το Ενημερωτικό Δελτίο, είναι τα εξής:

- Κωνσταντίνος Μαρκάζος – Διευθύνων Σύμβουλος & Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Μαρία Αναστασίου – Διευθύντρια Λογιστηρίου

Η επαγγελματική διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της Εταιρείας, στην Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ.: 210 6967600.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, όπως αυτά παρουσιάζονται στο Περιληπτικό Σημείωμα του Ενημερωτικού Δελτίου, τα φυσικά πρόσωπα από την πλευρά της Εταιρείας που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, οι Σύμβουλοι Έκδοσης και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, ήτοι η Εθνική Τράπεζα και η Τράπεζα

Πειραιώς, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι ήτοι η ALPHA BANK και η Optima bank, ο Κύριος Ανάδοχος Crediabank, και ο Ανάδοχος VIGOR είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου με βάση το άρθρο 60 του Ν. 4706/2020. Τα ανωτέρω φυσικά και νομικά πρόσωπα δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του 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 ΕΔ και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Οι Σύμβουλοι Έκδοσης, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, ο Κύριος Ανάδοχος και ο Ανάδοχος δηλώνουν ότι πληρούν όλες τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1(γ) του άρθρου 60 του Ν.4706/2020, ήτοι έχουν άδεια για την παροχή της επενδυτικής υπηρεσίας της αναδοχής χρηματοπιστωτικών μέσων ή της τοποθέτησης χρηματοπιστωτικών μέσων με ή χωρίς δέσμευση ανάληψης σύμφωνα με τους αριθμούς 6 και 7 αντιστοίχως του τμήματος Α' του Παραρτήματος Ι του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει.

### **Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων**

#### Νομικός Έλεγχος

Στο πλαίσιο σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, και τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, κατόπιν εντολής των Συμβούλων Έκδοσης και Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων προς τη Δικηγορική Εταιρεία με την επωνυμία «Ποταμίτης Βεκρής Δικηγορική Εταιρεία» (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 80019), που εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Ομήρου 11, Τ.Κ. 106 72, Αθήνα τηλ.: 21033 80000 διενεργήθηκε νομικός έλεγχος (εφεξής η «Εντολή» και ο «Νομικός Έλεγχος») για το χρονικό διάστημα από την 01.01.2024 έως και την 20.03.2026 (ο οποίος και θα εκτείνεται έως και την έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών).

Ο Νομικός Έλεγχος πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της επικείμενης Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής και με βάση τον κατάλογο αιτούμενων εγγράφων που συντάχθηκε βάσει της εντολής των Συμβούλων Έκδοσης και Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και υποβλήθηκε στην Εταιρεία. Τα αιτηθέντα έγγραφα και στοιχεία που παρασχέθηκαν θεωρήθηκαν επαρκή με βάση τη συνήθη πρακτική.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Νομικός Ελεγκτής διενέργησε νομικό έλεγχο της Εταιρείας και των θυγατρικών της Εταιρείας με τις επωνυμίες «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ», «ΣΑΝΓΟΥΙΝΓΚ ΧΟΤΕΛΣ ΕΛΛΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΑΣ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PRIMALAFT ATHENS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που έχουν συσταθεί και λειτουργούν σύμφωνα με το Ελληνικό δίκαιο (οι «Ελληνικές Θυγατρικές»), της συνδεδεμένης εταιρείας «P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (εφεξής η «Ελεγχόμενη Οντότητα») και συντόνισε τον νομικό έλεγχο της θυγατρικής «HOTELES SUNWING S.A.U.» (εφεξής η «Αλλοδαπή Θυγατρική» και από κοινού με τις Ελληνικές Θυγατρικές, οι «Ελεγχόμενες Θυγατρικές»). Ο Νομικός Έλεγχος οριοθετήθηκε, με βάση την Εντολή, σύμφωνα με συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια και παραμέτρους.

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρεία και τον Αλλοδαπό Νομικό Σύμβουλο με βάση τα ανωτέρω, τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεσή της η Εταιρεία, η Δικηγορική Εταιρεία συνέταξε την από 20.03.2026 Επιστολή Νομικού Ελέγχου, στην οποία ενσωματώνονται και τα πορίσματα του Αλλοδαπού Νομικού Συμβούλου (τα οποία προσαρτώνται και ως παράρτημα στην Επιστολή Νομικού Ελέγχου). Τα συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου είναι τα εξής:

- i) Τα στοιχεία που ζητήθηκαν και ελέγχθηκαν για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου στο πλαίσιο της Εντολής είναι πλήρη και επαρκή.
- ii) Δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδες νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσης, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξή του, που θα έπρεπε να έχει περιληφθεί σε

αυτό, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020 και τις εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

- iii) Τα στοιχεία του Ενημερωτικού Δελτίου που άπτονται του Νομικού Ελέγχου είναι πλήρη και ακριβή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και της χρηματιστηριακής νομοθεσίας, όπως ισχύουν.
- iv) Πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις για την εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο Ν. 3371/2005 και τον Κανονισμό του Χ.Α., όπως σήμερα ισχύουν, δηλαδή:
  - η νομική κατάσταση της Εκδότριας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, ιδίως, όσον αφορά στην ίδρυσή της και την καταστατική της λειτουργία,
  - η νομική κατάσταση των Ομολογιών, όταν εκδοθούν, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ (όπως αυτό ορίζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο), θα είναι σύμφωνη με το Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και με τους λοιπούς νόμους και κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, και
  - οι Ομολογίες, όταν εκδοθούν σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, θα είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες, ελεύθερα μεταβιβάσιμες, άυλες και δυνάμενες να καταχωρηθούν στο Σύστημα Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) που διαχειρίζεται η εταιρεία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΛΚΑΤ).
- v) Η νομική κατάσταση της Εκδότριας και των Ελεγχόμενων Θυγατρικών είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, ιδίως όσον αφορά στην ίδρυσή τους και την καταστατική λειτουργία τους.
- vi) Η Εκδότρια και οι Ελληνικές Θυγατρικές έχουν συσταθεί νόμιμα και υφίστανται σύμφωνα με τους ισχύοντες ελληνικούς νόμους και κανονισμούς.
- vii) Το καταστατικό της Εκδότριας δεν παραβιάζει τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη σύσταση και τη λειτουργία της και έχει εναρμονιστεί με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.
- viii) Η Εκδότρια συμμορφώνεται με τις διατάξεις των άρθρων 40 - 60 του Ν. 5193/2025, περί αναμόρφωσης του θεσμικού πλαισίου των ανωνύμων εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
- ix) Η Εκδότρια έχει υιοθετήσει και συμμορφώνεται με τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης, όπως ιδίως του Ν. 4706/2020 (συμπεριλαμβανομένων και των διατάξεων περί υιοθέτησης και εφαρμογής κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης), του Ν. 4548/2018, του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως έκαστος έχει τροποποιηθεί και ισχύει, των αποφάσεων 2/905/03.03.2021 και 916/07.06.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και της Εγκυκλίου 60/2025 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς καθώς και της νομοθεσίας ΑΕΕΑΠ. Η Εκδότρια διαθέτει επαρκή κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 14 του Ν. 4706/2020, και έχει καταρτισθεί κανονισμός λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει, και κανονισμός λειτουργίας της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 10 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει.
- x) Το μετοχικό κεφάλαιο της Εκδότριας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες.
- xi) Δεν διαπιστώθηκε κάποια παράβαση για την Εκδότρια και τις Ελληνικές Θυγατρικές ως προς οποιοσδήποτε ουσιώδεις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από εφαρμοστέο κανόνα δικαίου, συμπεριλαμβανομένης της νομοθεσίας των ΑΕΕΑΠ, ή ουσιώδη σύμβαση, που εμπίπτει στην περίμετρο του Νομικού Ελέγχου, στις οποίες είναι συμβαλλόμενες, και η οποία παράβαση θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς δυσμενώς την οικονομική

κατάσταση της Εκδότριας ή/και του Ομίλου και δεν διαπιστώθηκε διάταξη ή όρος που να εμποδίζει από νομική άποψη την έκδοση του ΚΟΔ.

Επιπλέον, με βάση την επιστολή πορισμάτων του Αλλοδαπού Νομικού Συμβούλου, δεν διαπιστώθηκε κάποια παράβαση για την Αλλοδαπή Θυγατρική ως προς οποιεσδήποτε ουσιώδεις υποχρεώσεις της που απορρέουν από εφαρμοστέο κανόνα δικαίου ή ουσιώδη σύμβαση, που εμπίπτει στην περίμετρο του Νομικού Ελέγχου, στην οποία είναι συμβαλλόμενη και η οποία παράβαση θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εκδότριας ή/και του Ομίλου και δεν διαπιστώθηκε διάταξη ή όρος που να εμποδίζει από νομική άποψη την έκδοση του ΚΟΔ.

- xii) Πλην των αναφερομένων στο Παράρτημα 2 της Επιστολής Νομικού Ελέγχου, η Εκδότρια ή/και λοιπές εταιρίες του Ομίλου, κατά περίπτωση, έχουν δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας επί των ακινήτων που αποτέλεσαν αντικείμενο του Νομικού Ελέγχου, χωρίς εμπράγματα βάρη (εξαιρουμένων όσων έχουν εγγραφεί συναινετικά στο πλαίσιο χρηματοδοτικών συμβάσεων με πιστωτικά ιδρύματα και ορισμένων προσημειώσεων για ποσά που δεν υπερβαίνουν τις €75.000 εκάστη, κατά δικαιωπαρόχων της Εκδότριας που έχουν αναλάβει συμβατικά έναντι της Εκδότριας την υποχρέωση πλήρους εξάλειψής τους), ή/και διεκδικήσεις επί αυτών.
- xiii) Οι Ελεγχόμενες Δανειακές Συμβάσεις του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένου και ομολογιακού δανείου της Εκδότριας που εκδόθηκε δυνάμει του από 12.01.2022 προγράμματος έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου έως €100.000.000, οι ομολογίες του οποίου έχουν εισαχθεί και διαπραγματεύονται στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.), δεν περιλαμβάνουν περιορισμούς ως προς την άντληση νέων δανείων, περιλαμβανομένου και του ΚΟΔ (με την εξαίρεση των χρηματοοικονομικών δεικτών για τους οποίους δεν εκφέρουμε άποψη).
- xiv) Το Πρόγραμμα ΚΟΔ δεν προβλέπει περιορισμούς στη μεταβίβαση Ομολογιών.
- xv) Η Εκδότρια, οι Ελληνικές Θυγατρικές και η Ελεγχόμενη Οντότητα δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση ή ανάλογη κατάσταση, δεν εκκρεμεί κατά αυτών αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή, δεν έχει ανακληθεί η άδεια λειτουργίας τους (όπου απαιτείται τέτοια) και δεν έχει ληφθεί απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής τους, όπως προέκυψε βάσει πιστοποιητικών εκδοθέντων εντός των τελευταίων τεσσάρων (4) μηνών, που τέθηκαν υπόψη μας. Με βάση την επιστολή πορισμάτων του Αλλοδαπού Νομικού Συμβούλου, η Αλλοδαπή Θυγατρική δεν τελεί υπό οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης οποιουδήποτε είδος και δεν έχει κατατεθεί καμία αίτηση υπαγωγής της Εκδότριας σε διαδικασία πτώχευσης, σύμφωνα με την έρευνα που διενεργήθηκε κατά την ημερομηνία της επιστολής πορισμάτων του Αλλοδαπού Νομικού Συμβούλου στο Ισπανικό Δημόσιο Μητρώο Αφερεγγυότητας και τα στοιχεία που αντλήθηκαν από το Εμπορικό Μητρώο Μαδρίτης την 24.02.2026 και δεν έχει ληφθεί εταιρική απόφαση περί λύσης ή θέσης αυτής σε εκκαθάριση.
- xvi) Η Εκδότρια, οι Ελεγχόμενες Θυγατρικές και η Ελεγχόμενη Οντότητα είναι ασφαλιστικά και φορολογικά ενήμερες, με βάση πιστοποιητικά ασφαλιστικής και φορολογικής ενημερότητας που τέθηκαν υπόψη μας ή την επιστολή πορισμάτων του Αλλοδαπού Νομικού Συμβούλου, αντίστοιχα.
- xvii) Η Εκδότρια και οι Ελεγχόμενες Θυγατρικές διαθέτουν τις απαιτούμενες από το νόμο άδειες λειτουργίας για τη διεξαγωγή της βασικής τους δραστηριότητας (όπου αυτό απαιτείται).
- xviii) Δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες στις οποίες εμπλέκεται ο Όμιλος, συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον του Ομίλου και έχει περιέλθει σε γνώση της Εκδότριας ή/και του Ομίλου, των οποίων πιθανή αρνητική έκβαση είναι πιθανό να επηρεάσει ουσιωδώς δυσμενώς τη νομική και την οικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εκδότριας ή/και του Ομίλου. Χωρίς να θίγεται το προαναφερθέν συμπέρασμα, στην επιστολή πορισμάτων του Αλλοδαπού Νομικού Συμβούλου περιλαμβάνεται η περιγραφή ορισμένων εκκρεμών δικαστικών διαδικασιών στις οποίες εμπλέκεται η Αλλοδαπή Θυγατρική.

- xi) Επίσης, από το Νομικό Έλεγχο δεν προέκυψε στοιχείο νομικής φύσης το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιαδώς δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εκδότριας και των Ελεγχόμενων θυγατρικών, που να μην αναφέρεται στο Ενημερωτικό Δελτίο, ιδίως στην ενότητα 2 «Παράγοντες Κινδύνου», που αφορούν ειδικά στον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν την δυνατότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Δικηγορική Εταιρεία δηλώνει ότι παρέχει τη συναίνεσή της για την παράθεση, αυτούσια ή αποσπασματική, της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο και για τη θέση της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, μέσω ιστοτόπου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο XI του Παραρτήματος V του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Το πλήρες κείμενο της από 20.03.2026 Επιστολής Νομικού Ελέγχου είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό (βλ. ενότητα 11 «Διαθέσιμα έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

#### Πρόσθετες Εργασίες της Ελεγκτικής Εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ

Κατόπιν σχετικής εντολής των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και των Συμβούλων Έκδοσης, διενεργήθηκαν από την ανεξάρτητη ορκωτό ελεγκτή λογιστή κα Ελεονόρα Σέκα, Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131, της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., Α.Μ. ΣΟΕΛ: 107 (Διεύθυνση: Χειμάρρας 8B, 151 25 Μαρούσι, Αττικής), συγκεκριμένες ελεγκτικές εργασίες:

- Η από 23.03.2026 Έκθεση ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Έργων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών».
- Η από 23.03.2026 Έκθεση Διασφάλισης Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή βάσει του Διεθνούς Προτύπου Εργασιών Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) «Έργα διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» για την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14, 15 και 16 του Ν. 4706/2020, το άρθρο 44 (εξαιρουμένων των παραγράφων 2, 4(α), 5 και 6) του Ν. 4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύουν και σύμφωνα με το πρόγραμμα ελέγχου που εκδόθηκε με την υπ' αριθμ. Ι'66/11β/08.11.2023 απόφαση του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Ελλάδος για την περίοδο 01.01.2024 - έως 31.12.2025 και με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2025.

Η ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ δηλώνει ότι, στο πλαίσιο των υπηρεσιών που παρείχε δυνάμει σχετικής εντολής των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και Συμβούλων Έκδοσης, η ευθύνη της αφορά αποκλειστικά και μόνο στα ανωτέρω δύο παραδοτέα.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες των προαναφερθεισών εκθέσεων της ελεγκτικής εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ αποτελούν διαθέσιμα έγγραφα, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας (βλ. ενότητα 11 «Διαθέσιμα έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

#### Πιστοληπτική Διαβάθμιση

Η πλέον πρόσφατη πιστοληπτική αξιολόγηση της Εκδότριας πραγματοποιήθηκε από την «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με ημερομηνία 09.09.2025. Στο πλαίσιο της ετήσιας αναθεώρησης, η εταιρεία με την επωνυμία «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (Διεύθυνση: Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου 2, Τ.Κ. 17676, Καλλιθέα, Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ: 178168501000, LEI: 213800V3MEF7Q5PKMI20) πραγματοποίησε επαναξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας (Credit Rating) της Εκδότριας και βελτίωσε τη διαβάθμιση της Εκδότριας στην κλίμακα «AA» (από «A» τα προηγούμενα 3 έτη), κατατάσσοντας την Εκδότρια σε κατηγορία χαμηλού πιστωτικού κινδύνου, για 4<sup>η</sup> συνεχόμενη χρονιά.

Συγκεκριμένα, σχετικά με τη βελτίωση αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας της Εκδότριας σε «AA» με ημερομηνία 09.09.2025, η οποία βρίσκεται αναρτημένη στον ιστότοπο του ομίλου της «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», αναφέρονται τα ακόλουθα:

*«Η αναβάθμιση της πιστοληπτικής διαβάθμισης της επιχείρησης αντανακλά (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά):*

- την υγιή χρηματοοικονομική διάρθρωση με την Καθαρή Θέση του Ομίλου να διαμορφώνεται σε 197,2 εκ. Ευρώ, τον καθαρό δανεισμό σε 288,4 εκ. Ευρώ και το συνολικό Ενεργητικό σε 524,3 εκ. Ευρώ
- το υψηλό *occuarcy rate*, την προνομιακή τοποθεσία των ακινήτων σε περιοχές υψηλής εμπορικής ζώνης καθώς και την προστασία έναντι του πληθωρισμού/ αναπάντεχου τερματισμού της περιόδου ενοικίασης
- το σημαντικό επενδυτικό πρόγραμμα ύψους 270 εκ. Ευρώ που υλοποιήθηκε την τριετία 2022-2024 και την επίτευξη του στόχου των 500 εκατ. με αποτέλεσμα τη δημιουργία ποιοτικού και διαφοροποιημένου χαρτοφυλάκιου μέσα από σύνθετες συναλλαγές και στρατηγικές συνεργασίες.
- τις θετικές προοπτικές από τη στρατηγική του Ομίλου για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων σε κλάδους με αναπτυξιακή δυναμική (αποθηκευτικοί χώροι/πράσινα κτήρια γραφείων, ξενοδοχεία, *logistics* κ.α.).

Η απόδοση του *Credit Rating* βασίζεται σε πιστωτικά υποδείγματα που έχει αναπτύξει η ICAP CRIF RATINGS βάσει διεθνών πρακτικών και στην ποιοτική αξιολόγηση των στοιχείων και ειδικών χαρακτηριστικών των εξεταζόμενων εταιρειών από Αναλυτές. Στην αξιολόγηση λαμβάνονται υπόψη τα μεγέθη και η πορεία εργασιών του κλάδου καθώς και τα ειδικά χαρακτηριστικά της επιχείρησης.»

Σημειώνεται ότι η Εκδότρια υποχρεούται να τηρεί πιστοληπτική διαβάθμιση, ετησίως, από πιστοποιημένο οίκο αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, σύμφωνα με τον όρο 14.1 (κ) του Προγράμματος ΚΟΔ (βλ. ενότητα 12 - «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 12.3: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου) καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου. Η ίδια υποχρέωση προβλέπεται και στον όρο 8.1 (xxii) του Προγράμματος ΚΟΔ 2022 καθ' όλη τη διάρκεια του ΚΟΔ 2022 (όπου ορίζεται ειδικώς ότι η αξιολόγηση θα διενεργείται από την εταιρεία «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»).

Σύμφωνα με την «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» η διαβάθμιση «ΑΑ»: «υποδηλώνει πάρα πολύ χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και αποδίδεται σε επιχειρήσεις οι οποίες έχουν τη δυνατότητα να ανταπεξέλθουν στις υποχρεώσεις τους ακόμα και υπό δυσμενείς οικονομικές συγκυρίες και επομένως η πιστοληπτική τους ικανότητα παραμένει σταθερά υψηλή. Οι επιχειρήσεις με διαβάθμιση ΑΑ χαρακτηρίζονται από τα πολύ σημαντικά οικονομικά μεγέθη τους, την ανοδική πορεία και τη σημαντική θέση τους στην αγορά.»

Η «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (θυγατρική της «ICAP CRIF Α.Ε.», προερχόμενη από τη διάσπαση της εταιρείας «ICAP CRIF Α.Ε.» με απόσχιση του κλάδου «αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας») είναι πιστοποιημένη από την ESMA ως «Οργανισμός Αξιολόγησης Πιστοληπτικής Ικανότητας» (Credit Rating Agency) και έχει αναγνωριστεί από την Τράπεζα της Ελλάδος ως «Εξωτερικός Οργανισμός Πιστοληπτικής Αξιολόγησης» (ΕΟΠΑ). Η εγγραφή της «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» ως "Credit Rating Agency" που πραγματοποιήθηκε στις 07.07.2011 και οι Αξιολογήσεις Πιστοληπτικής Ικανότητας (Credit Ratings) που αποδίδει είναι σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Κανονισμού (ΕΚ) 1060/2009 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Σεπτεμβρίου 2009 για τους «Οργανισμούς Αξιολόγησης Πιστοληπτικής Ικανότητας», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες της απόδοσης πιστοληπτικής διαβάθμισης της Εταιρείας από την «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» αποτελούν έγγραφο στη διάθεση του κοινού (βλ. ενότητα 11 «Διαθέσιμα έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου), κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω εταιρείας.

Επιπλέον, η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (ήτοι της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ, της δικηγορικής εταιρείας «Ποταμίτης Βεκρής Δικηγορική Εταιρεία» και της «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.») με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA (04/03/2021|ESMA32-382-1138): (α) κυριότητα μετοχών και ομολόγων της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τους Βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία, και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά.

## Πληροφορίες από Τρίτους

Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και προέρχονται από πηγές τρίτων επισημαίνονται με σχετική υποσημείωση στην οποία προσδιορίζονται οι πηγές των εν λόγω πληροφοριών και έχουν αναπαραχθεί πιστά και η Εκδότρια εξ όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από τρίτα μέρη, ότι 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, σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ιστοσελίδες:

- i. της «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. – Χρηματιστήριο Αθηνών»: <https://www.athexgroup.gr/en/raise-capital/list/how-to/new-listed-issuers>,
- ii. της Εταιρείας: <https://premia.properties/ependytikes-schesis/enimerotika-pliroforiaka-deltia/>,
- iii. της Εθνικής Τράπεζας: <https://www.nbg.gr/el/footer/enimerwtika-deltia>,
- iv. της Τράπεζας Πειραιώς: <https://www.piraeusgroup.gr/premia2026>,
- v. της ALPHA BANK: <https://www.alpha.gr/el/idiotes/ependuseis/metoxes-kai-xrimatistirio/enimerotika-deltia>,
- vi. της Optima bank: <https://www.optimabank.gr/business/investment-banking/enimerotikapliroforiaka-deltia>,
- vii. της Crediabank: <https://www.crediabank.com/idiotes/ependyseis/enimerotika-deltia/premia-properties>,
- viii. της VIGOR: <https://vigor.finance/investor-content/>.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία της Εταιρείας, στην οδό Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας, αρ. 59, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ.: 210 6967600 (αρμόδιος ο κ. Παντελής Βουτηράκης, Finance & IR Manager).

Επίσης, με πρωτοβουλία της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο δωρεάν στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα γραφεία της Εταιρείας, στην Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας, αριθμός 59, Αθήνα, Τ.Κ. 115 21, στα κεντρικά γραφεία και στο δίκτυο καταστημάτων των Συμβούλων Έκδοσης, των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, του Κυρίου Αναδόχου και των Αναδόχων.

## 4.2 Δήλωση σχετικά με την αρμόδια αρχή

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 23.03.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Ιπποκράτους 3-5, 106 79 Αθήνα, 210 3377100, <https://www.hcmc.gr/>) ως αρμόδια αρχή. Η εν λόγω έγκριση δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για την Εκδότρια και την ποιότητα των Ομολογιών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίνει το παρόν μόνο διότι πληροί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129. Τέλος, σημειώνεται ότι το Ενημερωτικό Δελτίο καταρτίστηκε ως ενημερωτικό δελτίο συνέχειας Ε.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 14α του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

## 5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

### 5.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσης 2025

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται μέσω παραπομπής στην ακόλουθη ιστοσελίδα της Εταιρείας [https://premia.properties/wp-content/uploads/2026/02/Premia\\_Ethsia\\_Xrhmatoikonomiki\\_Ekthesi\\_2025\\_27022026.pdf](https://premia.properties/wp-content/uploads/2026/02/Premia_Ethsia_Xrhmatoikonomiki_Ekthesi_2025_27022026.pdf) οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες της χρήσης 2025, όπως αυτές περιέχονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση, η οποία εγκρίθηκε με την από 26.02.2026 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2026.

**5.1.1 Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων της χρήσης 2025 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2024**

<b>(Ποσά σε € χιλ.) *</b>	<b>01.01. - 31.12.2024</b>	<b>01.01. - 31.12.2025</b>
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	18.865	32.790
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	3.489	3.408
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων	-	1.307
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>22.354</b>	<b>37.505</b>
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	1.491	289
Κόστος αποθεμάτων	-	(503)
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	23.002	33.027
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	(89)	(1.189)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(6.044)	(7.523)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(2.522)	(2.755)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(723)	(270)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.628)	(2.329)
Άλλα έσοδα	546	453
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>	<b>36.386</b>	<b>56.704</b>
Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	11.731	1.328
Κέρδη / (ζημιές) από αποτίμηση χρηματοπιστωτικών παραγώγων – χρηματοπιστωτικών μέσων	926	(504)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.773	2.150
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.992)	(12.094)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>42.824</b>	<b>47.584</b>
Φόρος	(1.954)	(2.057)
<b>Κέρδη Χρήσης</b>	<b>40.870</b>	<b>45.527</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>		
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>		
Αναλογιστικές ζημιές επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	(2)	(7)
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>(2)</b>	<b>(7)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) που μπορούν να αναταξινομηθούν στα αποτελέσματα:</b>		
Αναλογία Κερδών από αποτίμηση πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου κοινοπραξιών	-	124
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>124</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>40.868</b>	<b>45.645</b>
<b>Τα κέρδη αποδίδονται σε:</b>		
Μετόχους της Εταιρείας	40.668	45.259
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	202	268
<b>Κέρδη χρήσης</b>	<b>40.870</b>	<b>45.527</b>
<b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδίδονται σε:</b>		
Μετόχους της Εταιρείας	40.666	45.376
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	202	268
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>40.868</b>	<b>45.645</b>
<b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής</b>	<b>0,4716</b>	<b>0,4169</b>
<b>Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής</b>	<b>0,4643</b>	<b>0,4122</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

**5.1.2 Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου της 31.12.2025 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2024**

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Ενεργητικό</b>		
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	430.440	610.506
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	4.246	1.671
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	33.187	31.085
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	926	1.040
Ενσώματα πάγια στοιχεία	361	270
Δικαιώματα χρήσης παγίων	694	567
Άυλα πάγια στοιχεία	19	35
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	27.625	31.247
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.500	1.500
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	295	2.348
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>	<b>499.293</b>	<b>680.269</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>		
Εμπορικές απαιτήσεις	1.356	978
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	1.871	2.023
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	120
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	1.477	2.141
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.563	24.244
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13.882	11.197
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>	<b>25.150</b>	<b>40.704</b>
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	490	15.850
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>524.932</b>	<b>736.823</b>
<b>Ίδια Κεφάλαια Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	47.583	63.251
Ίδιες μετοχές	-79	-1.102
<b>Σύνολο</b>	<b>47.504</b>	<b>62.150</b>
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	19.220	42.599
Αποθεματικά	54.950	53.049
Αποτελέσματα εις νέον	76.237	121.029
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b>	<b>197.911</b>	<b>278.827</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	230	498
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>198.141</b>	<b>279.325</b>

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>		
Δανειακές υποχρεώσεις	288.980	403.461
Επιχορηγήσεις δανείων	7.049	7.065
Υποχρεώσεις μισθώσεων	2.050	6.266
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους	63	86
Προβλέψεις	249	32
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	674
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.875	9.208
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>307.266</b>	<b>426.793</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές	1.301	1.656
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.298	1.304
Δανειακές υποχρεώσεις	12.430	16.963
Επιχορηγήσεις δανείων	432	565
Υποχρεώσεις μισθώσεων	148	158
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	63
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.917	9.996
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>19.526</b>	<b>30.705</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>326.792</b>	<b>457.498</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>	<b>524.932</b>	<b>736.823</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 5.1.3 Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ομίλου της χρήσης 2025 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2024

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01. - 31.12.2024</b>	<b>01.01. - 31.12.2025</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Κέρδη προ φόρων	42.824	47.584
<b>Πλέον / (Μείον) προσαρμογές για:</b>		
Αποσβέσεις	723	270
Προβλέψεις προσωπικού	637	657
Λοιπές προβλέψεις	(76)	940
Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(23.002)	(33.027)
(Κέρδη) / ζημίες από αποτίμηση παραγώγων - χρηματοπιστωτικών μέσων	(926)	504
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(1.400)	(289)
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	(3.202)	(2.563)
Χρεωστικοί τόκοι	8.722	11.953
Χρεωστικοί Τόκοι Μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	270	141
Αναλογία (κερδών)/ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	(11.731)	(1.328)
<b>Πλέον/(μείον) προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</b>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(162)	(314)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	(1.887)	(1.151)
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	3.836	4.079
<b>Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>14.625</b>	<b>27.457</b>
<b>Μείον:</b>		
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(9.715)	(13.420)

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01. - 31.12.2024</b>	<b>01.01. - 31.12.2025</b>
Καταβλημένοι φόροι	(1.783)	(2.781)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>3.126</b>	<b>11.257</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Απόκτηση νέων θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	(38.838)	(64.489)
Συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξιών	(10.697)	(2.170)
Αποκτήσεις νέων επενδυτικών ακινήτων	(10.373)	(67.703)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(25.986)	(11.215)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(2.833)	(852)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(795)	(52)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	8.760	720
Τόκοι εισπραχθέντες	683	29
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(80.079)</b>	<b>(145.732)</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	40.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(14)	(1.236)
Απόκτηση ιδίων μετοχών	(465)	(3.123)
Πώληση ιδίων μετοχών	-	2.100
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	98.179	233.934
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων	(581)	(1.078)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(36.148)	(118.107)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(4.484)	(148)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	(756)	(17.681)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	(2.614)	(2.870)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>53.118</b>	<b>131.791</b>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(23.835)	(2.685)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	37.717	13.882
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>13.882</b>	<b>11.197</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

5.1.4 Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου της χρήσης 2025 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2024

(Ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά & Προγράμματος παροχής κινήτρων		Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών Μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
			Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων				
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024</b>	<b>42.048</b>	<b>12.674</b>	<b>57.270</b>	<b>35.229</b>	<b>147.221</b>	<b>28</b>	<b>147.249</b>	
Κέρδη χρήσης	-	-	-	40.668	40.668	202	40.870	
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)	
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.666</b>	<b>40.666</b>	<b>202</b>	<b>40.868</b>	
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.814	6.560	-	-	10.374	-	10.374	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(14)	-	-	(14)	-	(14)	
Τακτικό αποθεματικό	-	-	311	(311)	-	-	-	
Απόκτηση ιδίων μετοχών	(465)	-	-	-	(465)	-	(465)	
Πώληση ιδίων μετοχών	1.901	-	-	225	2.126	-	2.126	
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	-	-	(2.614)	-	(2.614)	-	(2.614)	
Εξάσκηση προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	206	-	(634)	428	-	-	-	
Αναγνώριση αποθεματικού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	-	617	-	617	-	617	
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>47.504</b>	<b>19.220</b>	<b>54.950</b>	<b>76.237</b>	<b>197.911</b>	<b>230</b>	<b>198.141</b>	

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών Μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025</b>	<b>47.504</b>	<b>19.220</b>	<b>54.950</b>	<b>76.237</b>	<b>197.911</b>	<b>230</b>	<b>198.141</b>
Κέρδη χρήσης	-	-	-	45.259	45.259	268	45.527
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	124	(7)	117	-	117
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>124</b>	<b>45.252</b>	<b>45.376</b>	<b>268</b>	<b>45.645</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15.385	24.615	-	-	40.000	-	40.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(1.236)	-	-	(1.236)	-	(1.236)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	795	(795)	-	-	-
Απόκτηση ίδιων μετοχών	(3.110)	-	-	-	(3.110)	-	(3.110)
Πώληση ίδιων μετοχών	2.088	-	-	12	2.100	-	2.100
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	-	-	(2.871)	-	(2.871)	-	(2.871)
Εξάσκηση προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	283	-	(606)	323	-	-	-
Αναγνώριση αποθεματικού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	-	657	-	657	-	657
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>62.150</b>	<b>42.599</b>	<b>53.049</b>	<b>121.029</b>	<b>278.827</b>	<b>498</b>	<b>279.325</b>

\*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.  
Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτή Ελεγκτή Λογιστή

### 5.1.5 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται οι εναλλακτικοί Δείκτες Αποδοτικότητας («Alternative Performance Measures»), βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015, που απορρέουν από τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Αποδοτικότητας δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ, καθώς και άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελεί χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με άλλων εταιρειών του κλάδου. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου. Καθώς τα μεγέθη αυτά δεν υπολογίζονται από όλες τις εταιρείες κατά τον ίδιο τρόπο, η παρουσίαση των μεγεθών αυτών μπορεί να μην είναι συνεπής με παρόμοια μεγέθη που χρησιμοποιούνται από άλλες εταιρείες.

Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών οι οποίοι δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα ΔΠΧΑ, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Στους ακόλουθους πίνακες παρατίθενται οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, καθώς και η αναλυτική παρουσίαση του τρόπου υπολογισμού τους.

#### 1. Συντελεστής Μόχλευσης (Loan to Value)

Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πλέον των επιχορηγούμενων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Ο Δείκτης Συνολικού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Loan to Value ή LTV), υπολογίζεται ως το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.

- ο Το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων πλέον των επιχορηγούμενων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων.
- ο Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες, και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος.

Ο Δείκτης Καθαρού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Net Loan to Value ή Net LTV), υπολογίζεται ως το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.

- ο Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων πλέον των επιχορηγούμενων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις.
- ο Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός των ανωτέρω:

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01. - 31.12.2024</b>	<b>01.01. - 31.12.2025</b>
Μακροπρόθεσμα Δάνεια και επιχορηγήσεις	296.029	410.526
Βραχυπρόθεσμα δάνεια και επιχορηγήσεις	12.863	17.528
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	1.381	5.730
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	26	26
<b>Συνολικός Δανεισμός (α)</b>	<b>310.299</b>	<b>433.810</b>
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	8.063	25.744
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	13.882	11.197
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)</b>	<b>288.355</b>	<b>396.869</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα / ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	430.930	626.356
Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων	4.246	1.671
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	27.625	31.247
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος)	35.058	33.108
<b>Σύνολο Επενδύσεων (ε)</b>	<b>497.859</b>	<b>692.382</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού (ζ)</b>	<b>524.932</b>	<b>736.823</b>
<b>Loan to Value - LTV (α/ε)</b>	<b>62,33%</b>	<b>62,65%</b>
<b>Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)</b>	<b>57,92%</b>	<b>57,32%</b>
<b>Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)</b>	<b>59,11%</b>	<b>58,88%</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

## 2. Στοιχεία Μετοχής και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), ορίζεται το σύνολο της καθαρής θέσης (προ των δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών).

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά Μετοχή, ορίζεται η Εσωτερική Λογιστική Αξία διαιρούμενη με τον αριθμό των κοινών ονομαστικών Μετοχών της Εταιρείας, μετά την αφαίρεση των Ιδίων Μετοχών.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του NAV και του NAV ανά μετοχή:

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01. - 31.12.2024</b>	<b>01.01. - 31.12.2025</b>
Εσωτερική Λογιστική Αξία <sup>(1)</sup> (α)	197.911	278.827
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης <sup>(2)</sup> (β)	95.105	125.688
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)</b>	<b>2,08</b>	<b>2,22</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

(1) προ δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών

(2) μετά την αφαίρεση των ιδίων μετοχών

## 3. Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)

Ως δείκτης κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), ορίζεται το σύνολο των κερδών χρήσης, πλέον τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, μείον / πλέον την αναλογία (κερδών) από συμμετοχή σε κοινοπραξίες, πλέον / μείον την αναλογία ζημιών / (κερδών) από αποτίμηση παραγώγων - χρηματοπιστωτικών μέσων, πλέον τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα και τους φόρους.

Ως δείκτη αναπροσαρμοσμένων κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA), ορίζεται το σύνολο των κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον / (μείον) το καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, πλέον / (μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι υπολογισμοί για τους δείκτες EBITDA και Adjusted EBITDA:

<b>(Ποσά σε € χιλ.)*</b>	<b>01.01. - 31.12.2024</b>	<b>01.01. - 31.12.2025</b>	<b>Μεταβολή %</b>
Κέρδη χρήσης	40.870	45.527	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	723	270	
Μείον / Πλέον: Αναλογία (κερδών) από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	(11.731)	(1.328)	
Πλέον/ Μείον: Αναλογία ζημιών / (κερδών) από αποτίμηση παραγώγων - χρηματοπιστωτικών μέσων	(926)	504	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	6.219	9.944	
Πλέον: Φόροι	1.954	2.057	
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>37.109</b>	<b>56.974</b>	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(23.002)	(33.027)	
Πλέον / (Μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα**	-	120	
<b>Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>14.107</b>	<b>24.067</b>	<b>70,60%</b>

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

\*\* Αφορούν μη-επαναλαμβανόμενα έξοδα προβολής.

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### 4. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operation - FFO)

Ως κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operation – FFO) ορίζονται τα κέρδη χρήσης που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, πλέον τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, μείον την αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες, μείον την αναλογία ζημιών / (κερδών) από αποτίμηση παραγώγων - χρηματοπιστωτικών μέσων, μείον το καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, μείον τα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα, πλέον τα μη ταμειακά έξοδα για προγράμματα παραχώρησης μετοχών, μείον το κέρδος από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων και πλέον το κέρδος που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός για τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) του Ομίλου:

<b>(Ποσά σε € χιλ.)</b>	<b>01.01. - 31.12.2024</b>	<b>01.01. - 31.12.2025</b>
Κέρδη χρήσης που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	40.668	45.259
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	723	270
Μείον: Αναλογία (κερδών) από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	(11.731)	(1.328)
(Μείον): Αναλογία ζημιών / (κερδών) από αποτίμηση παραγώγων - χρηματοπιστωτικών μέσων	(926)	504
Μείον: Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(23.002)	(33.027)
Μείον: (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(1.491)	(289)
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	-	120
Πλέον: Μη ταμειακά έξοδα για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	617	657
Μείον: Κέρδος από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	(967)	(2.645)
Πλέον: Κέρδος που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	202	268
<b>FFO</b>	<b>4.093</b>	<b>9.789</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### 5.2 Έλεγχος των χρηματοοικονομικών πληροφοριών

Η Εταιρεία ελέγχεται από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές. Οι Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, και έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα. Ελεονόρα Σέκα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131) της ελεγκτικής εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107) (Διεύθυνση Χειμάρρας 8B, 151 25, Μαρούσι). Η Έκθεση Ελέγχου της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση 2025 αποτελεί μέρος της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση 2025, η οποία

### 5.3 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει καμία σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και των θυγατρικών της, η οποία να έλαβε χώρα μετά τη λήξη της τελευταίας περιόδου για την οποία δημοσιεύθηκαν χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ήτοι από την 01.01.2026 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου πέραν των κατωτέρω:

- Την 26.01.2026 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνων που είχαν υπογραφεί την 02.10.2025 προχώρησε στην απόκτηση κτιριακού συγκροτήματος ξενοδοχείου 5 αστέρων που βρίσκεται στην περιοχή Μαστιχάρι στην Κώ, που θα λειτουργήσει ως προσθήκη στο ήδη υπάρχον επενδυτικό ακίνητο που απέκτησε στην διάρκεια της χρήσης 2025 στην Κω, έναντι τιμήματος €20,1 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης αξίας €0,1 εκατ.), για το οποίο είχε δοθεί προκαταβολή ύψους €0,8 εκατ. κατά την 31.12.2025. Επιπρόσθετα, έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες αξίας περίπου €3,88 εκατ. στην διάρκεια της περιόδου 01.01.2026 έως 19.03.2026. Η εν λόγω επένδυση καθώς και οι κεφαλαιουχικές δαπάνες χρηματοδοτήθηκαν μέσω τραπεζικού δανεισμού ύψους €19,35 εκατ. και τα υπόλοιπα με ίδια κεφάλαια.
- Την 19.01.2026, ο Όμιλος προχώρησε σε απόκτηση τετραώροφης κατοικίας στην Αθήνα έναντι τιμήματος €0,7 εκατ., μέσω της θυγατρικής εταιρείας «PANDORA INVEST A.E.». Την 23.01.2026 ολοκληρώθηκε η πώληση του ακινήτου έναντι τιμήματος €1 εκατ.
- Την 09.02.2026 η Εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση βραχυπρόθεσμου δανεισμού ύψους €0,91 εκατ. από αναχρηματοδότηση ομολογιακού δανείου που υπογράφηκε στις 23.10.2025 με σκοπό την αγορά δύο ακινήτων στην Ρόδο και Ξάνθη.
- Την 12.02.2026 η Εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση βραχυπρόθεσμου δανεισμού ύψους €6,72 εκατ. από αναχρηματοδότηση ομολογιακού δανείου με την Optima bank A.E. στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ύψους €9,43 εκατ. που υπογράφηκε στις 23.10.2025 με σκοπό την αγορά και την ανακατασκευή πέντε φοιτητικών εστιών. Κατά την περίοδο από 01.01.2026 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου εκταμιεύθηκε επιπλέον ποσό ύψους € 650 χιλ.
- Την 12.02.2026, ολοκληρώθηκε η σύσταση νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ADAM LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μετοχικού κεφαλαίου €15.950.000. Το ως άνω μετοχικό κεφάλαιο καταβλήθηκε εν μέρει με εισφορά ακινήτου, η αξία του οποίου αποτιμήθηκε, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και ανέρχεται στο ποσό των €15.850.000 και εν μέρει με μετρητά κατά το ποσό των €100.000. Η κύρια δραστηριότητα της ορίζεται σε αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων.
- Κατά την περίοδο από 01.01.2026 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου πραγματοποιήθηκε εκταμίευση ποσού αξίας α) €4,25 εκατ. για χρηματοδότηση της αγοράς του ακινήτου στο Ρέντη που πραγματοποιήθηκε κατά την προηγούμενη χρήση και ποσό αξίας β) €3,66 εκατ. για κεφαλαιουχικές δαπάνες στο ακίνητο της Κω από εγκεκριμένα ομολογιακά δάνεια της Τράπεζα Eurobank A.E. και της ΕΤΕ.
- Κατά την περίοδο από 01.01.2026 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες €4,36 εκατ. στα υπό κατασκευή ακίνητα της εταιρείας και συγκεκριμένα €1,01 εκατ. στο ακίνητο στο Κορωπί και €3,35 εκατ. στις φοιτητικές εστίες σε Καισαριανή, Ρόδο, Πάτρα, Βόλο όπου θα χρησιμοποιηθεί τραπεζικός δανεισμός.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών» όπως περιγράφονται στην από 23.03.2026 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

## 6 Πληροφορίες για τις Τάσεις

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, από τη λήξη των Ετήσιων Δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων, ήτοι από την 01.01.2026, έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

- Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν υφίσταται σημαντική αρνητική μεταβολή που επηρέασε τις προοπτικές του Ομίλου.
- Επίσης, δεν υφίσταται σημαντική μεταβολή στις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου, πέραν των κάτωθι αναφερόμενων:

Το 2025, η Εταιρεία, στο πλαίσιο του επιχειρηματικού τους σχεδιασμού, υλοποίησε σημαντικές επενδύσεις ενισχύοντας την παρουσία της σε στρατηγικούς κλάδους, όπως ο ξενοδοχειακός, παρουσιάζοντας σημαντικά βελτιωμένα χρηματοοικονομικά μεγέθη σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Βασική προτεραιότητα του Ομίλου για το 2026 παραμένει η συνεπής και αποτελεσματική υλοποίηση του επιχειρησιακού σχεδίου («business plan») του Ομίλου, επιδιώκοντας την προσθήκη ποιοτικών ακινήτων με υψηλές αποδόσεις, μακροχρόνια συμβόλαια και αξιόπιστους μισθωτές.

Ο Όμιλος επικεντρώνεται σε κατηγορίες ακινήτων στις οποίες έχει ήδη παρουσία και μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές, όπως τα ξενοδοχεία και η φοιτητική κατοικία, ενώ εξετάζει επιλεκτικά την ενίσχυση της παρουσίας του σε άλλες υφιστάμενες κατηγορίες ακινήτων στις οποίες έχει παρουσία ή/και την είσοδο σε νέους, οι οποίοι εκτιμάται ότι θα έχουν ζήτηση και προοπτικές ανάπτυξης. Επιπλέον, ο Όμιλος εξακολουθεί να εστιάζει σε ακίνητα εισοδήματος ενώ κατά περίπτωση εξετάζει τη συμμετοχή σε έργα ανάπτυξης (re-development), προκειμένου να επιτευχθούν αυξημένες αποδόσεις και υπεραξίες. Πιο αναλυτικά, τον Φεβρουάριο του 2026 ο Όμιλος υπέγραψε νέο συμβόλαιο μίσθωσης και αφορά το ακίνητο που βρίσκεται στην Ελευσίνα, Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου με μισθωτή την εταιρεία «ΑΛΦΑ-ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε.». Λαμβανομένου υπόψη του νέου συμβολαίου, τα συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα ανέρχονται στο ποσό των €37,45 εκατ., η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια μισθωτικών συμβάσεων του Ομίλου («WAULT») ανέρχεται σε 10,51 έτη, ενώ η απόδοση στο 7,1%.

Η ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας μέχρι το 2026 επηρεάζεται σημαντικά από τον τουρισμό, καθώς αποτελεί βασικό πυλώνα της συνολικής ζήτησης και απασχόλησης στη χώρα. Το 2025 η ανάπτυξη της οικονομίας βασίστηκε σε μεγάλο βαθμό σε ιδιωτική κατανάλωση και τουρισμό. Σύμφωνα με την γενική πρόβλεψη της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την ελληνική οικονομία έως το 2026, ο τουρισμός παραμένει βασικός μοχλός οικονομικής δραστηριότητας της Ελλάδας.

Σύμφωνα με την πλέον πρόσφατη έρευνα για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος<sup>10</sup>, η αγορά επαγγελματικών ακινήτων διατηρεί τη δυναμική της και τις θετικές προσδοκίες για το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της. Το επενδυτικό ενδιαφέρον, εγχώριο αλλά και από το εξωτερικό, εστιάζει μεταξύ άλλων στις ειδικές οικιστικές χρήσεις υψηλών αποδόσεων, ενώ σημαντική δραστηριότητα καταγράφεται σε έργα ανάπτυξης που αφορούν κτίρια γραφείων βιοκλιματικών χαρακτηριστικών, μικτές χρήσεις εμπορίου και αναψυχής υπερτοπικού χαρακτήρα, σύγχρονες επαγγελματικές αποθήκες και χρήσεις φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών. Η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης, αν και θετική ως σύνολο, εμφανίζει μικτές τάσεις στις επιμέρους κατηγορίες. Οι αποδόσεις του υψηλού επιπέδου αποθέματος παραμένουν ελκυστικές και κοντά στα ιστορικά χαμηλά επίπεδά τους, με τάση σταθεροποίησης.

Εκμεταλλεόμενος την αγορά, και τις τάσεις ο Όμιλος προχώρησε στις κατωτέρω επενδύσεις, οι οποίες αναμένεται να αυξήσουν τα έσοδα από μισθώματα και την κερδοφορία του Ομίλου.

Αναφορικά με τις επενδύσεις υπό υλοποίηση και με τις επενδύσεις για τις οποίες έχουν ληφθεί ισχυρές δεσμεύσεις:

- Την 26.01.2026 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνων που είχαν υπογραφεί την 02.10.2025 προχώρησε στην απόκτηση κτιριακού συγκροτήματος ξενοδοχείου 5 αστέρων που βρίσκεται στην περιοχή Μαστιχάρι στην Κώ, που θα λειτουργήσει ως προσθήκη στο ήδη υπάρχον επενδυτικό ακίνητο που απέκτησε στην διάρκεια της χρήσης 2025 στην Κω, έναντι τιμήματος €20,1 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης αξίας €0,1 εκατ.), για το οποίο είχε δοθεί προκαταβολή ύψους €0,8 εκατ. κατά την 31.12.2025. Επιπρόσθετα, έχουν πραγματοποιηθεί κεφαλαιουχικές δαπάνες αξίας περίπου €3,88 εκατ. στην διάρκεια της περιόδου 01.01.2026 έως 19.03.2026. Η εν λόγω επένδυση

<sup>10</sup> <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/meletes-kai-analyseis-gia-thn-ellhnikh-agora-akinhtwn>

καθώς και οι κεφαλαιουχικές δαπάνες χρηματοδοτήθηκαν μέσω τραπεζικού δανεισμού ύψους €19,35 εκατ. και τα υπόλοιπα με ίδια κεφάλαια.

- Την 19.01.2026, ο Όμιλος προχώρησε σε απόκτηση τετραώροφης κατοικίας στην Αθήνα έναντι τιμήματος €0,7 εκατ., μέσω της θυγατρικής εταιρείας «PANDORA INVEST A.E.». Την 23.01.2026 ολοκληρώθηκε η πώληση του ακινήτου έναντι τιμήματος €1 εκατ.
- Την 19.12.2025, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο απόκτησης πρόσθετου ακινήτου στον Βόλο αξίας €2,35 εκατ. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής αναμένεται εντός του Μαΐου 2026. Έναντι της απόκτησης είχε πραγματοποιηθεί προκαταβολή αξίας €0,2 εκατ. κατά την 31.12.2025.
- Την 23.12.2025, η Εταιρεία έχει λάβει δεσμευτική προσφορά για την πώληση του ακινήτου του Ομίλου στη θέση «1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας, Θεσσαλονίκη», το οποίο εισφέρθηκε εντός του 2026στην εταιρεία «ADAM LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με σκοπό την πώληση των μετοχών της εταιρείας σε αξία ίση με €17 εκατ., η οποία αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί έως την 31.03.2026.
- Ο Όμιλος και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. έχει συμβασιολογημένες υποχρεώσεις έναντι των προσυμφώνων απόκτησης 19 ακινήτων από εταιρείες του ομίλου της Alpha Bank A.E., συνολικού ύψους €0,46 εκατ.

Ταυτόχρονα, η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην εξασφάλιση των απαραίτητων πόρων για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού της πλάνου καθώς και στην αποτελεσματική διαχείριση των δανειακών υποχρεώσεων της και τη χρηματοδότησή του Ομίλου με ανταγωνιστικούς όρους, αξιοποιώντας όλα τα κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία όπως χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Ορόσημο για την περαιτέρω ανάπτυξη της Εταιρείας ήταν η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €40 εκατ. που ολοκληρώθηκε με μεγάλη επιτυχία τον Ιούλιο του 2025 η οποία, εκτός της άντλησης των απαραίτητων κεφαλαίων για τη συνέχιση της ανάπτυξης του Ομίλου, οδήγησε στην περαιτέρω ισχυροποίηση της μετοχικής της βάσης, με τη συμμετοχή επενδυτών υψηλού κύρους, καθώς και στη διεύρυνση του free float, επιβεβαιώνοντας την εμπιστοσύνη της επενδυτικής κοινότητας στην Εταιρεία και το στρατηγικό της σχέδιο.

Ο Όμιλος προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής του πορείας το 2026 βασιζόμενος στην ολοκλήρωση σημαντικών επενδύσεων κατά τη διάρκεια του 2025 που θα αποδώσουν πλήρως στην τρέχουσα χρήση καθώς και σε νέες επενδύσεις που υλοποιούνται ή έχουν δρομολογηθεί και αναμένεται να ενισχύσουν τις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου.

Η Διοίκηση εργάζεται εντατικά στους ακόλουθους άξονες: πρώτον, στον εντοπισμό του κατάλληλου pipeline επενδύσεων το οποίο να συνάδει με τη στρατηγική και απαιτούμενες αποδόσεις και δεύτερον, στην εξασφάλιση των απαραίτητων πόρων που θα χρηματοδοτήσουν το πλάνο ανάπτυξης. Σε κάθε περίπτωση, παρακολουθεί συστηματικά και αξιολογεί τα μακροοικονομικά και χρηματοοικονομικά δεδομένα και συνθήκες που παραμένουν ρευστά εν μέσω γεωπολιτικής αβεβαιότητας ώστε, εφόσον απαιτηθεί, να προβεί στις απαραίτητες προσαρμογές στη στρατηγική της.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών» όπως περιγράφονται στην από 23.03.2026 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

## **7 Λεπτομέρειες της Δημόσιας Προσφοράς / Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση**

### **7.1 Όροι και προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς**

#### **7.1.1 Συνοπτικά στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς και Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα**

##### **7.1.1.1 Συνοπτικά στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με την από 17.03.2026 απόφασή του, ενέκρινε τους όρους προσφοράς του ΚΟΔ. Συνοπτικά, οι όροι της προσφοράς παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

<b>Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς</b>	
<b>Εκδότρια του ΚΟΔ</b>	PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

<b>Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς</b>	
<b>Χρεωστικός Τίτλος</b>	Κοινό Ομολογιακό Δάνειο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ, μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4548/2018
<b>Είδος Ομολογιών</b>	Κοινές, ονομαστικές, άυλες έντοκες ομολογίες
<b>Είδος προσφοράς</b>	Δημόσια προσφορά του συνόλου των Ομολογιών μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π.
<b>Διάρκεια προσφοράς</b>	Τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες
<b>Σύνολο προσφερόμενων Ομολογιών</b>	Έως εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) κοινές, ονομαστικές, άυλες έντοκες Ομολογίες
<b>Προϋπόθεση έκδοσης των Ομολογιών</b>	Κάλυψη Ομολογιών σε ποσό τουλάχιστον €105 εκατ.
<b>Εύρος Απόδοσης</b>	Η ανακοίνωση του εύρους απόδοσης θα πραγματοποιηθεί το αργότερο την προτεραιά της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς
<b>Επιτόκιο</b>	Σταθερό ετήσιο ποσοστό επί τοις εκατό (%) καθ' όλη την διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου, το οποίο θα προσδιοριστεί με τη Διαδικασία Η.ΒΙ.Π. βάσει της τελικής απόδοσης, όπως αυτή ανακοινωθεί το αργότερο την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα μετά τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς
<b>Τιμή Διάθεσης ανά Ομολογία</b>	Χίλια Ευρώ (€1.000) / Ομολογία (100% της ονομαστικής αξίας)
<b>Διάρκεια</b>	Επτά (7) έτη
<b>Ελάχιστο/ανώτατο όριο εγγραφής Ομολογιών ανά επενδυτή</b>	Κατ' ελάχιστον μία (1) προσφερόμενη Ομολογία Κατ' ανώτατο εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) Ομολογίες
<b>Ονομαστική αξία Ομολογίας</b>	Χίλια Ευρώ (€1.000) ανά Ομολογία
<b>Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.</b>	Μία (1) Ομολογία
<b>Ημερομηνία Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου</b>	Η ημερομηνία, κατόπιν λήξης της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες, έκαστος Υπόχρεος Κάλυψης θα καλύψει πλήρως, έναντι καταβολής, τις εκδοθησόμενες σε αυτόν Ομολογίες, και οι Ομολογίες θα πιστωθούν στη Μεριδα και στο Λογαριασμό Αξιογράφων που αναγράφεται στην Αίτηση Κάλυψης.
<b>Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου</b>	Η αντίστοιχη ημερομηνία, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου, κατά την οποία η Εκδότρια υποχρεούται να αποπληρώσει ολοσχερώς το κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου, μετά των δεδουλευμένων τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις Ομολογίες και το Πρόγραμμα ΚΟΔ ποσών και τυχόν Εξόδων και Φόρων και κάθε άλλου ποσού Χρέους.
<b>Περίοδος Εκτοκισμού</b>	Διαδοχικές χρονικές περίοδοι διάρκειας έξι (6) μηνών από την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών έως και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, στη λήξη των οποίων καταβάλλονται οι τόκοι του Δανείου, σύμφωνα με τον όρο 6 του Προγράμματος ΚΟΔ, ήτοι συνολικά βάσει της διάρκειας του Ομολογιακού Δανείου δεκατέσσερις (14) Περίοδους Εκτοκισμού. Σε περίπτωση που Περίοδος Εκτοκισμού εκτείνεται

Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς							
	<p>πέραν της Ημερομηνίας Λήξης, η διάρκεια της θα συντέμνεται, ώστε να λήγει στην Ημερομηνία Λήξης. Σε περίπτωση που μια Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη της εν λόγω Περιόδου Εκτοκισμού θα εκτείνεται στην επόμενη (εάν υπάρχει) Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα ή θα συντέμνεται στην προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα (εάν δεν υπάρχει επόμενη).</p>						
<p><b>Πρόωρη Εξόφληση των Ομολογιών (Call Option)</b></p>	<p>Κατά το χρονικό διάστημα που άρχεται από την Ημερομηνία Έκδοσης και λήγει κατά την αμέσως προηγούμενη ημέρα της λήξης της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, ο Εκδότης δεν δύναται να προβεί σε πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους των Ομολογιών.</p> <p>Μετά την παρέλευση του χρονικού διαστήματος του Όρου 9.3.1 του Προγράμματος ΚΟΔ και έως και έξι (6) μήνες πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, ήτοι από την ημερομηνία λήξης της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής) έως και την ημερομηνία λήξης της δέκατης τρίτης (13<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής), ο Εκδότης έχει το δικαίωμα να προβαίνει οποτεδήποτε, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους της Ονομαστικής Αξίας των Ομολογιών υπό την προϋπόθεση καταβολής στους Ομολογιούχους των κατωτέρω ποσών:</p> <p><b>A. Εφόσον η πρόωρη εξόφληση πραγματοποιείται κατά την ημερομηνία λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού</b></p>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Χρόνος άσκησης του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης</th> <th>Ποσά προς πληρωμή κατά την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Κατά τη λήξη της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) ή/και της έκτης (6<sup>ης</sup>), Περιόδου Εκτοκισμού</td> <td> <p>1) Ονομαστική Αξία έκαστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους</p> <p>2) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%) επί της Ονομαστικής Αξίας έκαστης εξοφλούμενης Ομολογίας</p> </td> </tr> <tr> <td>Κατά τη λήξη της έβδομης (7<sup>ης</sup>), της όγδοης (8<sup>ης</sup>), της ένατης (9<sup>ης</sup>) ή/και της δέκατης (10<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού</td> <td> <p>1) Ονομαστική Αξία έκαστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους</p> </td> </tr> </tbody> </table>	Χρόνος άσκησης του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης	Ποσά προς πληρωμή κατά την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης	Κατά τη λήξη της πέμπτης (5 <sup>ης</sup> ) ή/και της έκτης (6 <sup>ης</sup> ), Περιόδου Εκτοκισμού	<p>1) Ονομαστική Αξία έκαστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους</p> <p>2) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%) επί της Ονομαστικής Αξίας έκαστης εξοφλούμενης Ομολογίας</p>	Κατά τη λήξη της έβδομης (7 <sup>ης</sup> ), της όγδοης (8 <sup>ης</sup> ), της ένατης (9 <sup>ης</sup> ) ή/και της δέκατης (10 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	<p>1) Ονομαστική Αξία έκαστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους</p>
	Χρόνος άσκησης του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης	Ποσά προς πληρωμή κατά την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης					
Κατά τη λήξη της πέμπτης (5 <sup>ης</sup> ) ή/και της έκτης (6 <sup>ης</sup> ), Περιόδου Εκτοκισμού	<p>1) Ονομαστική Αξία έκαστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους</p> <p>2) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%) επί της Ονομαστικής Αξίας έκαστης εξοφλούμενης Ομολογίας</p>						
Κατά τη λήξη της έβδομης (7 <sup>ης</sup> ), της όγδοης (8 <sup>ης</sup> ), της ένατης (9 <sup>ης</sup> ) ή/και της δέκατης (10 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	<p>1) Ονομαστική Αξία έκαστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους</p>						

**Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς**

		2) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μισή ποσοστιαία μονάδα (0,50 %) επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας
	Κατά τη λήξη της εντέκατης (11 <sup>ης</sup> ), της δωδέκατης (12 <sup>ης</sup> ) ή/και της δέκατης τρίτης (13 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους

**Β. Εφόσον η πρόωρη εξόφληση πραγματοποιείται εντός (πριν τη λήξη) της Περιόδου Εκτοκισμού**

Χρόνος άσκησης του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης	Ποσά προς πληρωμή κατά την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης
Μετά τη λήξη της πέμπτης (5 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού έως πριν τη λήξη της έκτης (6 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	<p>(1) Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους</p> <p>(2) Ένα ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην Ημερομηνία Λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση</p> <p>(3) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%) επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας</p>
Μετά τη λήξη της έκτης (6 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού έως πριν τη λήξη της δέκατης (10 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	(1) Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και

**Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς**

		<p>Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους</p> <p>(2) Ένα ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην Ημερομηνία Λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση</p> <p>(3) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μισή ποσοστιαία μονάδα (0,50%) επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας</p>
	<p>Μετά τη λήξη της δέκατης (10<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού έως πριν τη λήξη της δέκατης τρίτης (13<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού</p>	<p>(1) Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους</p> <p>(2) Ένα ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην Ημερομηνία Λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση</p>

Ο Εκδότης δύναται να προβαίνει, σύμφωνα με τον όρο 9.3.2 του Προγράμματος ΚΟΔ, μια ή περισσότερες φορές, σε μερική πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου Ομολογιών, προπληρώνοντας κάθε φορά υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής Ονομαστικής Αξίας ίσης τουλάχιστον με ποσό ευρώ είκοσι εκατομμυρίων (€20.000.000), ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (pro rata). Προϋπόθεση για κάθε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που απομένει ανεξόφλητη μετά την εκάστοτε πρόωρη μερική εξόφληση να μην είναι κατώτερη των ευρώ σαράντα εκατομμυρίων (€40.000.000).

Η πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών με πρωτοβουλία του Εκδότη σύμφωνα με τον Όρο 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ, προϋποθέτει έγγραφη ενημέρωση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και συνακόλουθα των Ομολογιούχων μέσω ανακοίνωσης του Εκδότη στο Χ.Α., τουλάχιστον

<b>Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς</b>	
	είκοσι (20) ημέρες από την προβλεπόμενη ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης σύμφωνα με τον Όρο 9.3.2 του Προγράμματος ΚΟΔ. Η εν λόγω ανακοίνωση θα δεσμεύει ανέκκλητα τον Εκδότη να προπληρώσει το ποσό του Χρέους κατά τον χρόνο και υπό τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω ανακοίνωση.
<b>Εξασφαλίσεις/Κατάταξη</b>	<p>Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με άλλες ασφάλειες, εμπράγματα ή προσωπικές, πέραν του ενεχύρου επί του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA, στον οποίο η Εκδότρια οφείλει να τηρεί κατατεθειμένα κεφάλαια ύψους ίσου με το συνολικό μικτό πληρωτέο ποσό για το σύνολο του Ομολογιακού Δανείου κατά τη λήξη της επόμενης Περιόδου Εκτοκισμού, πλέον ποσού €100.000 το οποίο θα χρησιμοποιείται από τον Εκπρόσωπο αποκλειστικά για την κάλυψη των εξόδων, δαπανών και τυχόν δικηγορικών αμοιβών στο πλαίσιο της άσκησης, επιδίωξης (δικαστικώς ή εξωδίκως) ή εκτέλεσης των δικαιωμάτων των Ομολογιούχων που απορρέουν από οποιοδήποτε από οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με τους όρους αυτών.</p> <p>Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι Ομολογιούχοι, κατά την έκταση που οι απαιτήσεις τους δεν ικανοποιούνται από τον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA, θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες συμμέτρως με όλους τους λοιπούς εγχειρόγραφους πιστωτές της Εκδότριας, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις περί κατάταξης των πιστωτών του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και του Πτωχευτικού Κώδικα όπως εκάστοτε ισχύουν, αντίστοιχα.</p>
<b>Πιστοληπτική Αξιολόγηση</b>	<p>Η Εταιρεία έχει αιτηθεί και έχει λάβει από την «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» την από 09.09.2025 πιστοληπτική διαβάθμιση με βαθμό «ΑΑ».</p> <p>Η Εκδότρια υποχρεούται να τηρεί πιστοληπτική διαβάθμιση από πιστοποιημένο οίκο αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, όπως ενδεικτικά από την εταιρεία «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου, καθώς και να ενημερώνει αμελλητί τον Εκπρόσωπο και τους Ομολογιούχους μέσω σχετικής ανακοίνωσής της στο Χ.Α. για το αποτέλεσμα κάθε πιστοληπτικής αξιολόγησης, καθώς και σε κάθε περίπτωση τυχόν ενδιάμεσης μεταβολής της αξιολόγησής της.</p>
<b>Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι</b>	ETE, Τράπεζα Πειραιώς, ALPHA BANK, Optima bank
<b>Κύριος Ανάδοχος</b>	Crediabank
<b>Ανάδοχος</b>	VIGOR
<b>Σύμβουλοι Έκδοσης</b>	ETE, Τράπεζα Πειραιώς

Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €105 εκατ., θα ματαιωθεί η έκδοση του Ομολογιακού Δανείου και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο Ιδιώτη Επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών ατόκως.

Εάν η ζήτηση από Ειδικούς Επενδυτές καλύψει το Ομολογιακό Δάνειο μέχρι και το ανώτατο όριο του εύρους της απόδοσης αλλά ταυτόχρονα καλύπτεται σημαντικό τμήμα της Έκδοσης σε χαμηλότερο επίπεδο απόδοσης, δύναται να επιλεγεί η χαμηλότερη απόδοση, ακόμα και αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα μικρότερο ύψος αντληθέντων κεφαλαίων και υπό την επιφύλαξη της κάλυψης της προϋπόθεσης έκδοσης των Ομολογιών (βλ. ενότητα 7.2 «Πρόγραμμα διανομής και κατανομή» του Ενημερωτικού Δελτίου).

#### 7.1.1.2 Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα

Κατωτέρω, παρατίθεται το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής:

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΓΕΓΟΝΟΣ
20.03.2026	Διαπίστωση της καταρχήν πλήρωσης των προϋποθέσεων Εισαγωγής και έγκριση Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών από το Χ.Α. (υπό την αίρεση Έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς)
23.03.2026	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
23.03.2026	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς και εγγραφής των επενδυτών (ανακοίνωση πρόσκλησης στο επενδυτικό κοινό), στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας.
23.03.2026	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου
30.03.2026	Ανακοίνωση του εύρους απόδοσης στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας
31.03.2026	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 10 π.μ.)
02.04.2026	Λήξη δημόσιας προσφοράς -εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 4 μ.μ.)
02.04.2026	Ανακοίνωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων έκδοσης του ΚΟΔ, της τελικής απόδοσης και του Επιτοκίου στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας*
08.04.2026	Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων και έκδοσης του ΚΟΔ από την Εταιρεία. Παράδοση των Ομολογιών στους επενδυτές μέσω καταχώρισης σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ.. Δημοσίευση αναλυτικής ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς και ανακοίνωσης για την έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών.
09.04.2026	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

\*Σε περίπτωση ματαίωσης της Έκδοσης, θα ενημερωθεί το επενδυτικό κοινό για τον τρόπο και την ημερομηνία αποδέσμευσης των κεφαλαίων εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών.

Το Χ.Α., κατά τη συνεδρίαση της 20.03.2026, διαπίστωσε την καταρχήν πλήρωση των προϋποθέσεων Εισαγωγής και ενέκρινε την εισαγωγή των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., υπό την αίρεση έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς των Ομολογιών της Εκδότριας.

Η ενημέρωση των επενδυτών για τη Δημόσια Προσφορά θα γίνει μέσω της δημοσίευσης της ανακοίνωσης πρόσκλησης προς το επενδυτικό κοινό.

Σημειώνεται, ότι το ως άνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση, θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση της Εταιρείας.

### **7.1.2 Διαδικασία Διάθεσης, Εγγραφής**

Η Δημόσια Προσφορά της Εταιρείας απευθύνεται στο σύνολο του επενδυτικού κοινού στην Ελλάδα, ήτοι σε (Έλληνες και αλλοδαπούς) Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές εντός της Ελληνικής Επικράτειας, και δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του.

Ειδικοί Επενδυτές είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αποτελούν επαγγελματίες επενδυτές κατά τα οριζόμενα στην Ενότητα Ι («ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ ΠΟΥ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει, ή αναγνωρίζονται ως επιλέξιμοι αντισυμβαλλόμενοι σύμφωνα με το άρθρο 30 του ίδιου νόμου, εκτός εάν έχουν ζητήσει να αντιμετωπίζονται ως ιδιώτες πελάτες, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αντιμετωπίζονται, κατόπιν αιτήσεώς τους ως επαγγελματίες επενδυτές, σύμφωνα με την Ενότητα ΙΙ («ΠΕΛΑΤΕΣ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΝΤΑΙ ΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΨΥΧΕΡΑ ΑΠΟ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του ίδιου νόμου.

Η κατηγορία των Ιδιωτών Επενδυτών περιλαμβάνει όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

Δεν επιτρέπεται η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά από το ίδιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ταυτόχρονα με την ιδιότητα του Ιδιώτη και Ειδικού Επενδυτή, εφόσον πληρούνται τα σχετικά κριτήρια.

Η διάθεση των προσφερόμενων προς κάλυψη Ομολογιών, ήτοι Ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας έως €150 εκατ., θα πραγματοποιηθεί με Δημόσια Προσφορά αυτών στο επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, Ν. 4706/2020, τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και τους κατ' εξουσιοδότηση αυτού κανονισμούς, την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και την από 17.03.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Ομολογίας. Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγραφεται και υποβάλλει Αίτηση Κάλυψης για την αγορά Ομολογιών, μέσω της Διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. για μία (1) τουλάχιστον προσφερόμενη Ομολογία ή για ακέραιο αριθμό Ομολογιών. Ανώτατο όριο εγγραφής για κάθε επενδυτή είναι το σύνολο της Δημόσιας Προσφοράς, δηλαδή έως εκατό πενήντα χιλιάδες (150.000) Ομολογίες. Ελάχιστο όριο συμμετοχής είναι η μία (1) Ομολογία, ονομαστικής αξίας χιλίων ευρώ (€1.000).

Η Δημόσια Προσφορά και εγγραφή των ενδιαφερόμενων επενδυτών θα διαρκέσει τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες.

Συντονιστές της Διαδικασίας Η.ΒΙ.Π., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., έχουν ορισθεί οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι. Ειδικότερα, η Δημόσια Προσφορά θα ξεκινήσει την 31.03.2026 και ώρα Ελλάδος 10.00 π.μ. και θα ολοκληρωθεί την 02.04.2026 και ώρα Ελλάδος 16:00.

Το Η.ΒΙ.Π. θα παραμένει ανοιχτό, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς από τις 10:00 π.μ. έως τις 17:00, εκτός της 02.04.2026 κατά την οποία θα λήξει στις 16:00. Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά των Ομολογιών, πρέπει να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς,

Αίτηση Κάλυψης για τις Ομολογίες, σε συμμόρφωση με τους όρους και προϋποθέσεις του Ενημερωτικού Δελτίου και του Προγράμματος ΚΟΔ.

Κάθε Αίτηση Κάλυψης:

- (α) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας, θα πρέπει να διακρίνεται στην εν λόγω αίτηση με ευθύνη του Διαμεσολαβητή/Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή αν η τελευταία αφορά σε Ιδιώτες Επενδυτές ή σε Ειδικούς Επενδυτές και να προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της Μεριδας του Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή στο Σ.Α.Τ. όπου θα πιστωθούν οι Ομολογίες.

(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 Μεριδας Ιδίου ή Πελάτη, αντίστοιχα, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μεριδας στο Σ.Α.Τ.,

(γ) περιλαμβάνει αίτημα συμμετοχής στη Δημόσια Προσφορά, καθώς και αίτημα - δήλωση ανάληψης υποχρέωσης κάλυψης προσδιοριζόμενου ακεραίου αριθμού Ομολογιών, με ελάχιστο επιτρεπτό όριο τη μία (1) Ομολογία και μέγιστο επιτρεπτό όριο τις εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) Ομολογίες,

(δ) είναι νομικά δεσμευτική, και

(ε) δεν δύναται να ανακληθεί ή τροποποιηθεί μετά από τη λήξη της Περιόδου Κάλυψης, ήτοι μετά τη λήξη των τριών (3) Εργάσιμων Ημερών εντός των οποίων υποβάλλονται προσφορές στο Η.ΒΙ.Π., οπότε οι Αιτήσεις Κάλυψης καθίστανται οριστικές και αμετάκλητες, εκτός εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές υποβάλλουν τις Αιτήσεις Κάλυψης στους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, τον Κύριο Ανάδοχο και τον Ανάδοχο, στα Μέλη Η.ΒΙ.Π. και στους Συμμετέχοντες του λογαριασμού τους στο Σ.Α.Τ. που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των Αιτήσεων - Κάλυψης μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., απευθείας ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών. Οι Ειδικόι Επενδυτές υποβάλλουν τις Αιτήσεις Κάλυψης απευθείας στους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, στον Κύριο Ανάδοχο και στον Ανάδοχο ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών που συνεργάζονται με τους προαναφερόμενους ή και Συμμετέχοντες κατά τα ανωτέρω, όπου συντρέχει περίπτωση.

Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά πρέπει να διατηρεί Μεριδα Πελάτη (Επενδυτή) 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 Κάλυψης σύμφωνα με τα ανωτέρω, σε συμμόρφωση με τους όρους και προϋποθέσεις του Ενημερωτικού Δελτίου. Η Δημόσια Προσφορά και εγγραφή των ενδιαφερόμενων επενδυτών θα διαρκέσει τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες.

Εάν ο αναγραφόμενος αριθμός Λογαριασμού Αξιογράφων/Μεριδας είναι λανθασμένος, ο ενδιαφερόμενος επενδυτής θα αποκλείεται από την κατανομή των Ομολογιών.

Με την υπογραφή και υποβολή της Αίτησης Κάλυψης του, ο Υπόχρεος Κάλυψης δηλώνει ότι συμφωνεί να συμμετάσχει στη Δημόσια Προσφορά των Ομολογιών και να αναλάβει να καλύψει πρωτογενώς τις κατανομηθείσες σε αυτόν Ομολογίες, που θα εκδοθούν δυνάμει του Προγράμματος και σύμφωνα με τους όρους αυτού, έναντι καταβολής ποσού ίσου με την ονομαστική αξία των Ομολογιών αυτών και τα ειδικότερα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο και στο Πρόγραμμα ΚΟΔ.

Τροποποίηση ή ακύρωση Αίτησης Κάλυψης για την προσφορά αγοράς είναι δυνατή κατά τη διάρκεια της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ακολουθώντας διαδικασία ανάλογη της αρχικής υποβολής. Αν η Αίτηση Κάλυψης δεν είναι προσηκόντως συμπληρωμένη τηρουμένων των όρων συμμετοχής και εγγραφής στη Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο, το Πρόγραμμα ΚΟΔ και την Απόφαση Η.ΒΙ.Π., η Αίτηση Κάλυψης δεν θα γίνεται αποδεκτή.

Οι Ομολογίες δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών, σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας.

#### **Διαδικασία Συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά**

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές που θα προσέρχονται απευθείας στα καταστήματα των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, του Κυρίου Αναδόχου και του Αναδόχου για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, θα πρέπει να προσκομίζουν το δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή το διαβατήριό τους, τον αριθμό φορολογικού μητρώου τους και την εκτύπωση των στοιχείων του Σ.Α.Τ.

Οι Αιτήσεις Κάλυψης των Ιδιωτών Επενδυτών θα υποβάλλονται μέσω των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, του Κυρίου Αναδόχου και του Αναδόχου, καθώς και στα Μέλη Η.ΒΙ.Π. και τους Συμμετέχοντες του Λογαριασμού Αξιογράφων τους που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων κάλυψης μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Σε περίπτωση υποβληθείσας Αίτησης Κάλυψης για Ιδιώτη Επενδυτή μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μεριδας, η εν λόγω αίτηση θα γίνεται δεκτή, μόνο εφόσον ο εν λόγω Ιδιώτης Επενδυτής είναι δικαιούχος ή συνδικαιούχος των Λογαριασμών Αξιογράφων βάσει των οποίων εγγράφεται.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα εγγράφονται στην κατώτατη απόδοση του εύρους που θα ανακοινωθεί την προτεραία της πρώτης ημέρας της Δημόσιας Προσφοράς. Ως αξία της συμμετοχής για τους Ιδιώτες Επενδυτές ορίζεται το γινόμενο του αριθμού των αιτούμενων Ομολογιών επί την ονομαστική αξία χιλίων ευρώ (€1.000) εκάστης Ομολογίας.

Σε περίπτωση που Ιδιώτης Επενδυτής είναι συνδικαιούχος σε μία ή και παραπάνω Κοινές Επενδυτικές Μεριδες, σύμφωνα με την υπ. αρ. 37/16.05.2008 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ο εν λόγω Ιδιώτης Επενδυτής μπορεί να εγγραφεί στη Δημόσια Προσφορά είτε από την αυτοτελή του Μεριδα, είτε από μια εκ των Κοινών Επενδυτικών Μεριδών στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος. Θα διενεργείται έλεγχος από το Η.ΒΙ.Π. στο σύνολο των Αιτήσεων Κάλυψης που εισάγονται από όλα τα μέλη, ώστε κάθε εντολέας δικαιούχος Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη και συνδικαιούχος Κοινής Επενδυτικής Μεριδας να παραλάβει τίτλους σε ένα μόνο Λογαριασμό Αξιογράφων του Σ.Α.Τ. (Λογαριασμός Αξιογράφων Πελάτη ή Κοινής Επενδυτικής Μεριδας). Αν για έναν εντολέα υπάρχουν περισσότερες από μία Αιτήσεις Κάλυψης, με παραλήπτη είτε Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη και Κοινής Επενδυτικής Μεριδας, είτε περισσότερες της μίας Κοινής Επενδυτικής Μεριδας, στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος, τότε θα επιβεβαιώνονται και θα συμμετέχουν στην κατανομή μόνο οι Αιτήσεις Κάλυψης με παραλήπτη τον ίδιο με αυτόν της πρώτης χρονικά Αίτησης Κάλυψης του εντολέα.

Οι Αιτήσεις Κάλυψης των Ιδιωτών Επενδυτών για την απόκτηση Ομολογιών γίνονται δεκτές, εφόσον έχει καταβληθεί, σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της συμμετοχής, είτε 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.

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται, με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., περισσότερες της μίας ίδιες εγγραφές είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας για αιτήσεις Ιδιωτών Επενδυτών, τότε το σύνολο των εγγραφών αυτών στη Δημόσια Προσφορά θα αντιμετωπίζεται ως μία ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται είτε σε μία συνολική αίτηση ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη, είτε σε μία συνολική αίτηση ιδιωτών ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας, αντίστοιχα.

#### **Διαδικασία Συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά**

Οι ενδιαφερόμενοι Ειδικόι Επενδυτές για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά θα πρέπει να απευθύνονται στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, τον Κύριο Ανάδοχο και τον Ανάδοχο υποβάλλοντας τη σχετική Αίτηση Κάλυψης.

Η διαδικασία υποβολής των προσφορών των Ειδικών Επενδυτών θα διαρκέσει από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι προσφορές των Ειδικών Επενδυτών στο Βιβλίο Προσφορών θα πραγματοποιηθούν με την ακόλουθη διαδικασία και μπορούν να περιλαμβάνουν εναλλακτικά:

- τον αριθμό των Ομολογιών για τον οποίο υποβάλλεται η Αίτηση Κάλυψης στην απόδοση που θα προκύψει ανά Ομολογία από τη διαδικασία του Βιβλίου Προσφορών της Δημόσιας Προσφοράς,
- τη συνολική ονομαστική αξία των Ομολογιών για τις οποίες υποβάλλεται η Αίτηση Κάλυψης στην απόδοση που θα προκύψει ανά Ομολογία από τη διαδικασία του Βιβλίου Προσφορών της Δημόσιας Προσφοράς,
- τον αριθμό Ομολογιών ή τη συνολική ονομαστική αξία αυτών και την κατώτατη απόδοση που αιτείται ανά Ομολογία, και
- μέχρι τρεις (3) αριθμούς/ονομαστική αξία Ομολογιών και την κατώτατη απόδοση που αιτείται για κάθε αριθμό/αξία Ομολογιών.

Η απόδοση που θα συμπεριλαμβάνεται στην Αίτηση Κάλυψης, εντός του εύρους που θα ανακοινωθεί, θα είναι με βήμα πέντε (5) μονάδων βάσης, ήτοι του 0,05%.

Οι προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές θα συγκεντρώνονται κατά τη διάρκεια της διαδικασίας στο Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών, που θα διαχειρίζονται οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, για το σκοπό του προσδιορισμού της ζητούμενης ποσότητας σε εναλλακτικές αποδόσεις, καθώς και του συνολικού αριθμού ζητούμενων Ομολογιών.

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται, με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., περισσότερες της μίας ίδιες εγγραφές - οι οποίες ικανοποιούν τα κριτήρια συμμετοχής στην κατανομή - είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, είτε μέσω Λογαριασμών Αξιογράφων Πελατείας για αιτήσεις Ειδικών Επενδυτών, τότε το σύνολο των εγγραφών αυτών στη Δημόσια Προσφορά θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται είτε σε μία συνολική αίτηση ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη, είτε σε μία συνολική αίτηση ειδικών ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας, αντίστοιχα.

Το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία των Ομολογιών, κατά τα ανωτέρω, 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. Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, σε συνεργασία με την Εκδότρια, δύνανται με απόφασή τους και κατά την απόλυτη διακριτική τους ευχέρεια να παρατείνουν την εν λόγω προθεσμία καταβολής μέχρι τις 13:55 ώρα Ελλάδος, της ίδιας ημέρας.

Το Βιβλίο Προσφορών θα κλείσει την τελευταία ημέρα της περιόδου Δημόσιας Προσφοράς (ώρα Ελλάδος 16:00), οπότε όλες οι προσφορές όπως ισχύουν εκείνη τη στιγμή θεωρούνται οριστικές.

### **Δικαίωμα Υπαναχώρησης**

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει, κάθε νέο σημαντικό στοιχείο, ουσιώδους ανακρίβεια ή ουσιώδες σφάλμα σχετικά με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που μπορεί να επηρεάσει την αξιολόγηση των κινητών αξιών και ανακύπτει ή διαπιστώνεται κατά το χρόνο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή την έναρξη διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, αναφέρεται σε συμπλήρωμα του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επενδυτές, οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να αγοράσουν τις κινητές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κινητών αξιών πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, μπορούν να υπαναχωρήσουν από την αγορά ή την εγγραφή το αργότερο εντός τριών(3) Εργάσιμων Ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

## **7.2 Πρόγραμμα διανομής και κατανομή**

### **Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς**

Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €105 εκατ., θα ματαιωθεί η έκδοση του ΚΟΔ και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο Ιδιώτη Επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών.

Εάν η ζήτηση από Ειδικούς Επενδυτές καλύψει την Έκδοση μέχρι και το ανώτατο όριο του εύρους της απόδοσης, αλλά ταυτόχρονα καλύπτεται σημαντικό τμήμα της Έκδοσης σε χαμηλότερο επίπεδο απόδοσης, δύναται να επιλεγεί η χαμηλότερη απόδοση ακόμα και αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα μικρότερο ύψος αντληθέντων κεφαλαίων, εφόσον αυτό ισούται ή/και υπερβαίνει το ελάχιστο ύψος των €105 εκατ., το οποίο και ορίζεται ως προϋπόθεση έκδοσης των Ομολογιών. Σε ενδεχόμενη μερική κάλυψη του Δανείου, ήτοι εάν η συνολική προτεινόμενη κάλυψη του Δανείου στην τελική απόδοση, όπως αυτή προσδιοριστεί μέσω του Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, κυμανθεί μεταξύ €105.000.000 και €149.999.999, ενδέχεται να πραγματοποιηθεί μερική ικανοποίηση των Ιδιωτών Επενδυτών, καθώς και των Ειδικών Επενδυτών επί των Ομολογιών για τις οποίες ενεγράφησαν.

Μετά τον προσδιορισμό της τελικής απόδοσης και του Επιτοκίου, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι θα καθορίσουν το ύψος της Έκδοσης, και στη συνέχεια θα πραγματοποιηθεί η κατανομή των Ομολογιών στους επενδυτές, ως εξής:

- ποσοστό τουλάχιστον 30% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 45.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 150.000 Ομολογιών) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και

- ποσοστό έως και 70% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, έως και 105.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 150.000 Ομολογιών) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών Επενδυτών και των Ιδιωτών Επενδυτών.

Εφόσον έχουν ικανοποιηθεί οι εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών για το 30% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς, για τον τελικό προσδιορισμό του ποσοστού κατανομής ανά κατηγορία επενδυτών θα ληφθούν υπόψη:

α) η ζήτηση από τους Ειδικούς Επενδυτές, β) η ζήτηση στο υπολειπόμενο του 30% τμήμα των Ιδιωτών Επενδυτών, γ) το πλήθος των Αιτήσεων Κάλυψης που αφορούν σε Ιδιώτες Επενδυτές, καθώς και δ) η ανάγκη δημιουργίας συνθηκών για την ομαλή διαπραγματέυση των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά.

Σε περίπτωση κατά την οποία η συνολική ζήτηση εκ μέρους Ιδιωτών Επενδυτών υπολείπεται του 30% του συνόλου των προς διάθεση Ομολογιών, οι Αιτήσεις Κάλυψης που αφορούν σε Ιδιώτες Επενδυτές θα ικανοποιηθούν πλήρως, έως του ύψους για το οποίο εκδηλώθηκε πράγματι ζήτηση, οι δε Ομολογίες που αντιστοιχούν στην υστέρηση έναντι του 30% του συνόλου των προς διάθεση Ομολογιών θα μεταφερθούν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών προς διάθεση.

Η παράδοση των Ομολογιών συντελείται με την οριστική καταχώρισή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων, η οποία θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα (βλ. ενότητα 7.1.2 «Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα» του Ενημερωτικού Δελτίου) και θα γνωστοποιηθεί με ανακοίνωση της Εταιρείας στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας μία (1) τουλάχιστον εργάσιμη ημέρα πριν την έναρξη διαπραγματέυσης των Ομολογιών στο Χ.Α.

Οι επενδυτές δεν βαρύνονται με κόστη και φόρους για την απόκτηση των προσφερόμενων ομολογιών και την καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων.

#### **Κατανομή Ομολογιών σε Ειδικούς Επενδυτές**

Η κατανομή των προσφερόμενων Ομολογιών σε Ειδικούς Επενδυτές θα πραγματοποιηθεί από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Για την κατανομή των Ομολογιών σε Ειδικούς Επενδυτές, που θα συμμετάσχουν στη Διαδικασία Η.ΒΙ.Π., θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση των υποβληθεισομένων προσφορών, κατά την οποία θα συνεκτιμηθούν τα εξής ενδεικτικά κριτήρια:

- Ο εκτιμώμενος, κατά την κρίση των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, χρονικός ορίζοντας διακράτησης των Ομολογιών ανά Ειδικό Επενδυτή, με απόδοση υψηλότερου συντελεστή κατανομής σε Ειδικούς Επενδυτές, οι οποίοι εκτιμάται ότι θα διακρατήσουν τις Ομολογίες για μακρότερο διάστημα.
- Το μέγεθος της προσφοράς.
- Η προσφερόμενη απόδοση.
- Ο χρόνος υποβολής της Αίτησης Κάλυψης, κατά τρόπο ώστε να αποδοθεί υψηλότερος συντελεστής κατανομής στις προσφορές που θα υποβληθούν νωρίτερα.
- Τα ειδικά χαρακτηριστικά ορισμένων Ειδικών Επενδυτών (π.χ. Υπερεθνικοί Οργανισμοί) και
- Οι Ειδικοί Επενδυτές που εγγράφονται μέσω οποιουδήποτε Διαμεσολαβητή, θα έχουν την ίδια μεταχείριση στη διαδικασία κατανομής.

Επισημαίνεται ότι δεν υφίσταται καμία υποχρέωση αναλογικής ή άλλου είδους ικανοποίησης των προσφορών Ειδικών Επενδυτών.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, ο Κύριος Ανάδοχος και ο Ανάδοχος ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών, που εγγράφονται απευθείας σε αυτούς, στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών. Αντίστοιχα, ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των Ειδικών Επενδυτών οι Διαμεσολαβητές, εφόσον η σχετική εγγραφή διενεργείται μέσω αυτών, ήτοι οι Α.Ε.Π.Ε.Υ. και τα πιστωτικά ιδρύματα που εγγράφονται επ' ονόματί τους για λογαριασμό τελικών Ειδικών Επενδυτών, μέσω των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, του Κυρίου Αναδόχου και του Αναδόχου, ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

### **Κατανομή Ομολογιών σε Ιδιώτες Επενδυτές**

Μετά τον προσδιορισμό του συνολικού αριθμού των ομολογιών που θα κατανεμηθούν στους Ιδιώτες Επενδυτές (ήτοι ποσοστό τουλάχιστον 30% και τυχόν επιπλέον που προκύπτει από τη διαδικασία κατανομής) από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στην παρούσα ενότητα, σε περίπτωση υπερβάλλουσας ζήτησης, θα πραγματοποιηθεί κατανομή ανά Ιδιώτη Επενδυτή αναλογικά (pro rata) με βάση το ύψος της ζήτησης.

Εάν με εφαρμογή της αναλογικής κατανομής, οι Ομολογίες, που θα κατανεμηθούν σε Ιδιώτη 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 Ομολογιών, σύμφωνα με τα ανωτέρω, προκύψουν αδιάθετες Ομολογίες, οι οποίες πρέπει να κατανεμηθούν σε Ιδιώτες Επενδυτές, θα κατανεμηθεί από μία επιπλέον ακέραιη μονάδα διαπραγμάτευσης (μία Ομολογία) σε επενδυτές βάσει του ύψους του αδιάθετου υπολοίπου ανά Ιδιώτη Επενδυτή κατά φθίνουσα σειρά. Σε περίπτωση που δύο ή περισσότεροι Ιδιώτες Επενδυτές έχουν το ίδιο ύψος αδιάθετου υπολοίπου, θα δοθεί προτεραιότητα σε αυτόν/αυτούς που υπέβαλλαν νωρίτερα την Αίτηση Κάλυψης.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των Ομολογιών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε Ιδιώτης Επενδυτής, θα αποδίδεται στον δικαιούχο τυχόν υπερβάλλον δεσμευθέν ποσό και θα αποδεσμεύονται τα αντίστοιχα ποσά καταθέσεων με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων για το ισόποσο της αξίας των Ομολογιών που κατανεμήθηκαν στον εκάστοτε Ιδιώτη Επενδυτή.

Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο κ.λ.π.) μέχρι την αποδέσμευσή τους.

### **7.3 Καθορισμός Τελικής Απόδοσης και Επιτοκίου των Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά μέσω Βιβλίου Προσφορών**

Ο προσδιορισμός της απόδοσης και του επιτοκίου των Ομολογιών, θα γίνει με τη διαδικασία του βιβλίου προσφορών («Book Building»), το οποίο θα τηρηθεί από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, και θα διενεργηθεί μέσω της Διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. Στη Διαδικασία Η.ΒΙ.Π. συμμετέχουν αποκλειστικά Ειδικοί Επενδυτές.

Η Τιμή Διάθεσης έχει οριστεί στο άρτιο, ήτοι χίλια ευρώ (€1.000) ανά Ομολογία. Το επιτόκιο και η τελική απόδοση θα προσδιοριστούν από τους Συντονιστές Κύριου Αναδόχου, με τη Διαδικασία του Η.ΒΙ.Π., σύμφωνα με τα ειδικότερα σχετικά οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, θα εγκριθούν από εξουσιοδοτημένο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρόσωπο και θα ανακοινωθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και στο διαδικτυακό τόπο του Χ.Α. το αργότερο την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα μετά την περίοδο της Δημόσιας Προσφοράς.

Περαιτέρω, η τελική απόδοση θα καθοριστεί από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου εντός του εύρους απόδοσης για τους συμμετέχοντες στη Διαδικασία Η.ΒΙ.Π.

Το εύρος απόδοσης θα οριστεί από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου και θα δημοσιευθεί στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας το αργότερο την προτεραία της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ώστε να γνωστοποιηθεί στο επενδυτικό κοινό. Σημειώνεται ότι για το προσδιορισμό του εύρους απόδοσης θα ακολουθηθεί η διαδικασία του pre-marketing, ήτοι συνεκτίμηση τόσο των συνθηκών των κεφαλαιαγορών στην Ελλάδα και διεθνώς όσο και της οικονομικής θέσης και των προοπτικών του Ομίλου. Κατά την περίοδο που προηγείται της Διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. (pre-marketing period), οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι λαμβάνουν ενδεικτικές προσφορές από Ειδικούς Επενδυτές, ώστε να προσδιορίσουν, σύμφωνα με επαγγελματικά κριτήρια, το εύρος της απόδοσης που ανταποκρίνεται καλύτερα στις συνθήκες ζήτησης της αγοράς.

Η ανώτατη τιμή του εύρους της απόδοσης δύναται να υπερβαίνει την κατώτατη έως εκατό πενήντα (150) μονάδες βάσης.

Η τελική απόδοση και το Επιτόκιο θα γνωστοποιηθούν στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιευθούν, στον διαδικτυακό τόπο της Εκδότριας και του Χ.Α. το αργότερο την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς.

Τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις βάσει των οποίων θα καθορισθούν η τελική απόδοση και το Επιτόκιο περιλαμβάνουν τις συνθήκες της αγοράς ομολόγων, το ύψος της ζήτησης ανά απόδοση από Ειδικούς Επενδυτές, το πλήθος και το είδος Ειδικών

Επενδυτών, το ύψος της ζήτησης από τους Ιδιώτες Επενδυτές (στο βαθμό που η τελική κατανομή προς αυτούς ξεπεράσει το ελάχιστο ποσοστό κατανομής του 30%) και το κόστος εξυπηρέτησης της ομολογιακής έκδοσης που προτίθεται να αναλάβει η Εκδότρια.

Ενδεικτικά εάν η ζήτηση από Ειδικούς Επενδυτές καλύψει την Έκδοση μέχρι και το ανώτατο όριο του εύρους της απόδοσης αλλά ταυτόχρονα καλύπτεται σημαντικό τμήμα της Έκδοσης σε χαμηλότερο επίπεδο απόδοσης, δύναται να επιλεγεί η χαμηλότερη απόδοση, ακόμα και αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα μικρότερο ύψος αντληθέντων κεφαλαίων και υπό την επιφύλαξη της κάλυψης της προϋπόθεσης έκδοσης των Ομολογιών.

Ταυτόχρονα με τον καθορισμό της τελικής απόδοσης, θα αποφασιστεί και η οριστική κατανομή των Ομολογιών. Σε κάθε περίπτωση, το Επιτόκιο θα καθορισθεί εντός του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους της απόδοσης.

Το Επιτόκιο και η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινά για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές, που θα συμμετάσχουν στη διάθεση Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά.

Βάσει της εγκυκλίου 23/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου αναλυτική ανακοίνωση για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένου του Επιτοκίου, η οποία θα δημοσιευθεί στο η οποία θα δημοσιευθεί στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α.

#### **7.4 Πληροφορίες σχετικά με την Αναδοχή / Τοποθέτηση - Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριος Ανάδοχος, Ανάδοχος και Σύμβουλοι Έκδοσης**

##### **Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριος Ανάδοχος, Ανάδοχος και Σύμβουλοι Έκδοσης**

Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς του ΚΟΔ είναι η ΕΤΕ (Διεύθυνση: Αιόλου 86, Αθήνα, Τ.Κ. 105 59), η Τράπεζα Πειραιώς (Διεύθυνση: Αμερικής 4, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64), η ALPHA BANK (Διεύθυνση: Σταδίου 40, Αθήνας, Τ.Κ. 102 52) και η Optima bank (Διεύθυνση: Αιγιάλειας 32, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25).

Κύριο Ανάδοχος της Δημόσιας Προσφοράς του ΚΟΔ είναι η Crediabank (Διεύθυνση: Λεωφόρος Κηφισίας 260-262, Αθήνα, Τ.Κ. 152 31)

Ανάδοχος της Δημόσιας Προσφοράς του ΚΟΔ είναι η VIGOR (Διεύθυνση: Ψυχάρη 14, Νέο Ψυχικό, Τ.Κ. 154 51).

Η Εταιρεία θα καταβάλλει σε έκαστο των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, του Κυρίου Αναδόχου και του Αναδόχου (από κοινού, οι «Ανάδοχοι») για τις υπηρεσίες αναδοχής/τοποθέτησης αμοιβή, υπολογιζόμενη ως ποσοστό επί του κεφαλαίου των Ομολογιών που θα κατανεμηθούν τελικά σε κάθε Ανάδοχο κατά τη διάθεση/τοποθέτησή τους στους επενδυτές από τον Ανάδοχο αυτό, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στη Σύμβαση Τοποθέτησης, η οποία υπεγράφη στις 20.03.2026 μεταξύ της Εταιρείας και των Αναδόχων.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει στους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους για τις υπηρεσίες τους προμήθεια συντονισμού διάθεσης των Ομολογιών και δυνητική πρόσθετη αμοιβή επιτυχίας.

Οι Σύμβουλοι Έκδοσης έχουν αναλάβει την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία ως προς την εν γένει διαδικασία και διαχείριση της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. των προσφερόμενων Ομολογιών. Οι Σύμβουλοι Έκδοσης δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη εισαγωγή των Ομολογιών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία είτε όχι.

Οι συνολικές δαπάνες για την παροχή των ως άνω υπηρεσιών αναδοχής/τοποθέτησης και συμβούλων έχουν συνυπολογισθεί στις συνολικές δαπάνες του ΚΟΔ και θα καλυφθούν από τα αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης.

##### **Πληροφορίες σχετικά με την Αναδοχή**

Οι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει τη διάθεση και τοποθέτηση χωρίς δέσμευση ανάληψης των προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά. Όλα τα θέματα σχετικά με την παροχή των υπηρεσιών αναδοχής/τοποθέτησης στην Εταιρεία και

συναφή θέματα της διαδικασίας διάθεσης των Ομολογιών ρυθμίζονται στη Σύμβαση Τοποθέτησης μεταξύ των Αναδόχων και της Εταιρείας.

Σε περίπτωση που δεν καλυφθεί πλήρως ο αριθμός των Ομολογιών της Έκδοσης, που προσφέρονται με Δημόσια Προσφορά στο επενδυτικό κοινό, οι Ανάδοχοι δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες Ομολογίες. Οι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει μόνο τη διάθεση των Ομολογιών στο επενδυτικό κοινό.

Ποσό έως €3,55 εκατ. (μη συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. και υπό την παραδοχή πλήρους κάλυψης) θα καταβληθεί για τις προμήθειες αναδοχής και διάθεσης των Ομολογιών, για την αμοιβή των Συμβούλων Έκδοσης και τις αμοιβές συντονισμού και τη δυνητική πρόσθετη αμοιβή επιτυχίας. Η κατανομή των προμηθειών αναδοχής και διάθεσης υπολογίζεται βάσει της κατανομής των Ομολογιών σε κάθε Ανάδοχο και όχι βάσει προσυμφωνημένης ποσόστωσης.

Σημειώνεται ότι στην παρούσα Δημόσια Προσφορά δεν προβλέπονται πράξεις σταθεροποίησης της τιμής των Ομολογιών από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου.

Υπάρχει πρόβλεψη μερικής κάλυψης των Ομολογιών. Εν τούτοις, σε περίπτωση που το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €105 εκατ., θα ματαιωθεί η έκδοση του ΚΟΔ και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής εκάστου Ιδιώτη Επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών.

Οι Ανάδοχοι, βάσει της Σύμβασης Τοποθέτησης, έχουν επίσης αναλάβει την εμπρόθεσμη και προσηκούμενη απόδοση προς την Εταιρεία του αντιτίμου των Ομολογιών, οι οποίες θα κατανεμηθούν τελικώς στους επενδυτές σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο και την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. Ο κάθε Ανάδοχος φέρει την πλήρη και αποκλειστική ευθύνη να διασφαλίζει την πραγματική καταβολή του ποσού με το οποίο συμμετέχουν στη Δημόσια Προσφορά οι επενδυτές ή οι Διαμεσολαβητές που εγγράφονται μέσω αυτού. Σημειώνεται ότι οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για ενδεχόμενη ματαίωση της Δημόσιας Προσφοράς ή της εισαγωγής των Ομολογιών είτε ο λόγος αφορά στην Εταιρεία είτε όχι, εκτός εάν οφείλεται σε δόλο ή βαριά αμέλεια των Αναδόχων.

Επιπρόσθετα, έκαστος των Αναδόχων διατηρεί το δικαίωμα καταγγελίας της Σύμβασης Τοποθέτησης και διακοπής της Δημόσιας Προσφοράς, ενδεικτικά μεταξύ άλλων, στις κάτωθι περιπτώσεις, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της Σύμβασης Τοποθέτησης:

- (α) Σε περίπτωση που η Εκδότρια τεθεί υπό εκκαθάριση, πτωχεύσει ή παύσει τις πληρωμές της ή τεθεί υπό καθεστώς αναγκαστικής διαχείρισης ή εξυγίανσης ή έχει κατατεθεί αίτηση (ρητά εξαιρουμένων παρελκυστικών ή κακόβουλων αιτήσεων τρίτων, οι οποίες έχουν αμφισβητηθεί από την Εκδότρια με τις νόμιμες διαδικασίες) για την υπαγωγή της σε οποιαδήποτε από τις ανωτέρω διαδικασίες ή υπό οποιοδήποτε άλλο παρόμοιο καθεστώς με ισοδύναμα έννομα αποτελέσματα ή εάν ανακληθεί ή υποβληθεί αίτηση ανάκλησης για την λειτουργία της ως Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.
- (β) Σε περίπτωση που διακοπούν οι συναλλαγές γενικά στην Ε.Χ.Α.Ε. ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές.
- (γ) Σε περίπτωση που (i) συμβούν γεγονότα που να αλλοιώνουν ουσιαστικά την οικονομική και νομική κατάσταση της Εκδότριας, όπως παρουσιάζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο ή/και το τυχόν συμπλήρωμα αυτού, ή θέτουν σε αμφισβήτηση την οικονομική και νομική κατάσταση της Εκδότριας ή (ii) συμβούν στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό συμβούν γεγονότα οικονομικής ή άλλης φύσεως, τα οποία μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τη φήμη της Εκδότριας ή/και την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς, όπως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, δυσμενείς οικονομικές, πολιτικές ή άλλες εξελίξεις στην Ελλάδα ή το εξωτερικό ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές ή αλλαγές ή ενδείξεις για επικείμενη μεταβολή των ελληνικών ή διεθνών πολιτικών ή οικονομικών συνθηκών, απεργία ή στάση εργασίας τραπεζών στην Ελλάδα, ή (iii) συμβούν δυσμενείς μεταβολές που αφορούν την Εκδότρια, και ιδίως την οικονομική κατάσταση αυτής, ή τους μετόχους ή τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής, όπως παρουσιάζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο ή/και το τυχόν συμπλήρωμα αυτού, ή (iv) άλλης φύσης γεγονότα που μπορούν, κατά την εύλογη κρίση του Αναδόχων, να επηρεάσουν ουσιαστικά αρνητικά την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς ή/και τη διαπραγμάτευση των Ομολογιών κατά την έναρξή της.
- (δ) Εάν συμβούν γεγονότα ανωτέρας βίας. Για τις ανάγκες της Σύμβασης Τοποθέτησης, ως «ανωτέρα βία» νοούνται όλα εκείνα τα γεγονότα ή περιστατικά που βρίσκονται εκτός της σφαίρας ελέγχου ή επιρροής του συνόλου των Αναδόχων ή της Εκδότριας και τα οποία δεν θα μπορούσαν να είχαν προβλεφθεί και αποφευχθεί από το μέσο συνετό και

επιμελή συναλλασσόμενο, καθώς και όλα εκείνα τα γεγονότα ή περιστατικά, για τα οποία δεν ευθύνεται κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη, ενδεικτικά κήρυξη πολέμου, εκδήλωση τρομοκρατικής ενέργειας, πανδημία ή κατάσταση ανάγκης στην ελληνική επικράτεια ή στο εξωτερικό. Στην περίπτωση ανωτέρας βίας, η Σύμβαση Τοποθέτησης θα θεωρηθεί ότι διακόπηκε προσωρινά και για χρονικό διάστημα ίσο προς την διάρκεια των γεγονότων ανωτέρας βίας. Εάν η ανωτέρα βία διαρκεί για διάστημα που υπερβαίνει τις τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες, τότε το σύνολο των Αναδόχων, καθώς και η Εκδότρια δικαιούνται να καταγγείλουν εγγράφως, απρόθεσμα και αζημίως τη Σύμβαση Τοποθέτησης.

(ε) Σε περίπτωση που η Εκδότρια παραβεί οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της από τη Σύμβαση Τοποθέτησης, οι οποίες συμφωνούνται στο σύνολό τους ως ουσιώδεις ή παραβιάσει οποιαδήποτε διαβεβαίωση που έχει παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωσή της στη Σύμβαση Τοποθέτησης αποδειχθεί ανακριβής ή παραπλανητική ή αναληθής ή δεν εκπληρωθούν στο ακέραιο, οι οποίες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις, εγγυήσεις και δηλώσεις συνομολογείται ότι αποτελούν στο σύνολο τους ουσιώδεις όρους της Σύμβασης Τοποθέτησης.

(στ) Σε περίπτωση που δεν εγκριθεί η Εισαγωγή ή ματαιωθεί η Δημόσια Προσφορά για οποιονδήποτε λόγο.

(ζ) Σε περίπτωση που μετά τη δημοσίευση τυχόν συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου ασκηθεί το δικαίωμα υπαναχώρησης από τέτοιο αριθμό επενδυτών και για τόσο αριθμό Ομολογιών, ώστε κατά την κρίση των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων να ενδέχεται να μη διασφαλίζεται η αποτελεσματική διαπραγμάτευση των Ομολογιών της Εταιρείας στο Χ.Α. ή και να προκαλούνται ανυπέβλητα προσκόμματα στη διαδικασία Εισαγωγής.

## **7.5 Εισαγωγή προς Διαπραγμάτευση**

Οι Ομολογίες θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλου Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Η ημερομηνία Εισαγωγής θα καθορισθεί από την Εταιρεία και η τιμή έναρξης διαπραγμάτευσης των Ομολογιών θα ισούται με την Τιμή Διάθεσης. Η διαπραγμάτευση των Ομολογιών θα γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του Χ.Α. ή και εξωχρηματιστηριακά, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες χρηματιστηριακές διατάξεις.

Η αρχική καταχώριση και η τήρηση των άυλων Ομολογιών πραγματοποιείται σύμφωνα με τους όρους και τις διαδικασίες της Ενότητας IV του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. και των αποφάσεών της που εκδίδονται σε εφαρμογή του, ως εκάστοτε ισχύουν, και ιδίως της Απόφασης 3/22.02.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. Η εκκαθάριση των συναλλαγών επί των Ομολογιών θα διενεργείται από την ΕΤ.ΕΚ., σύμφωνα με τον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών επί Κινητών Αξιών σε Λογιστική Μορφή, ως εκάστοτε ισχύει.

Οι Ομολογίες θα διαπραγματεύονται ελεύθερα, με όριο διακύμανσης  $\pm 30\%$  επί της τιμής εκκίνησης του αξιογράφου (τιμής αναφοράς), βάσει της Απόφασης 22/13.11.2014 «Ρύθμιση τεχνικών θεμάτων διαπραγμάτευσης στις Αγορές του Χ.Α.» της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α., όπως ισχύει. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι η μία (1) Ομολογία. Το νόμισμα της Ομολογίας είναι το ευρώ.

Η Εκδότρια ενημερώνεται από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. για τις τηρούμενες σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. Ομολογίες. Ενδεικτικά, λαμβάνει (μέσω ασφαλούς σύνδεσής της με την ειδική ιστοσελίδα της ΕΛ.Κ.Α.Τ.) αρχείο με τους Λογαριασμούς Αξιογράφων στους οποίους τηρούνται οι Ομολογίες σε συγκεκριμένη ημερομηνία, αρχείο κατανομής τοκομεριδίων, αρχείο προσδιορισμού δικαιούχων (εφόσον γίνει χρήση της υπηρεσίας ταυτοποίησης), κ.λπ.

## **8 Ουσιώδεις πληροφορίες σχετικά με τις Ομολογίες που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς**

### **8.1 Όροι και προϋποθέσεις των Ομολογιών**

#### **8.1.1 Βασικά Στοιχεία της Έκδοσης του ΚΟΔ**

Δυνάμει της από 17.03.2026 απόφασης του Δ.Σ., η Εκδότρια, μεταξύ άλλων, αποφάσισε:

(α) την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου από την Εταιρεία, βάσει των διατάξεων του Ν.4548/2018 όπως ισχύουν και όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ, συνολικού ποσού έως €150 εκατ., διάρκειας επτά (7) ετών, διαιρούμενου σε έως 150.000 κοινές, ονομαστικές, άυλες έντοκες Ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη, οι οποίες θα καταχωρηθούν στο Σ.Α.Τ. και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., καθώς και την έγκριση των ειδικότερων όρων του Ομολογιακού Δανείου, οι οποίοι αποτελούν το Πρόγραμμα ΚΟΔ. Σε περίπτωση που το Ομολογιακό Δάνειο δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €105 εκατ., η έκδοσή του θα ματαιωθεί,

(β) τη διάθεση των Ομολογιών προς κάλυψη εντός της περιόδου κάλυψης που θα έχει διάρκεια τρεις (3) εργάσιμες ημέρες, μέσω Δημόσιας Προσφοράς στην Ελλάδα στο σύνολο του επενδυτικού κοινού, με χρήση της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. του Χ.Α.,

(γ) τον ορισμό της τιμής διάθεσης ανά Ομολογία στο ποσό των Ευρώ χιλίων (€1.000) και τον προσδιορισμό της τελικής απόδοσης των Ομολογιών και του επιτοκίου του Ομολογιακού Δανείου βάσει της τελικής απόδοσης των Ομολογιών, μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, με τη διαδικασία του Η.ΒΙ.Π. σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και τα ειδικότερα σχετικά οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο,

(δ) την κατανομή των Ομολογιών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς στους ενδιαφερόμενους επενδυτές σύμφωνα με τα κριτήρια και τα ποσοστά κατανομής σε κάθε κατηγορία επενδυτών που αποτυπώνονται αναλυτικά στο Ενημερωτικό Δελτίο,

(ε) τον ορισμό της «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ως εκπροσώπου των ομολογιούχων του Ομολογιακού Δανείου κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Πρόγραμμα ΚΟΔ και στη σχετική σύμβαση,

(στ) τον ορισμό της ΕΛ.Κ.Α.Τ. ως διαχειριστή πληρωμών, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, και την υπογραφή σχετικής σύμβασης με την εν λόγω εταιρεία, και

(ζ) τον ορισμό των πιστωτικών ιδρυμάτων ΕΤΕ, Τράπεζα Πειραιώς, ALPHA BANK και Optima bank ως Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων της Δημόσιας Προσφοράς (συντονιστών της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π.), τον ορισμό της Crediabank ως Κυρίου Αναδόχου της Δημόσιας Προσφοράς και της VIGOR ως Αναδόχου της Δημόσιας Προσφοράς, και την υπογραφή σύμβασης για την παροχή της υπηρεσίας διάθεσης και τοποθέτησης χωρίς δέσμευση ανάληψης των Ομολογιών μεταξύ της Εταιρείας και των προαναφερθέντων.

Οι όροι του ΚΟΔ, βάσει την ως άνω απόφασης του Δ.Σ., παρουσιάζονται στο παράρτημα του Ενημερωτικού Δελτίου στην ενότητα 12.3 «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΟΔ».

### **8.1.2 Χαρακτηριστικά της Έκδοσης του ΚΟΔ**

Οι Ομολογίες του ΚΟΔ είναι κοινές, ονομαστικές, άυλες, έντοκες Ομολογίες που θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. και θα είναι εκπεφρασμένες σε ευρώ. Το ΚΟΔ διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 59 - 74 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύουν και όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4548/2018, ιδίως της διάταξης του άρθρου 14 του Ν. 3156/2003, του Ν. 3371/2005 καθώς και τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ.

Η Τιμή Διάθεσης ανά Ομολογία έχει προσδιορισθεί στο άρτιο, ήτοι χίλια ευρώ (€1.000), σύμφωνα με τον Όρο 3.2 του Προγράμματος ΚΟΔ. Η τελική απόδοση και το επιτόκιο, θα προσδιοριστούν από τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους, με τη Διαδικασία Η.ΒΙ.Π., το οποίο τηρείται σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π., καθώς και τα ειδικότερα σχετικά οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, και θα ανακοινωθούν μετά τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς.

Ημερομηνία Έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου σημαίνει την ημερομηνία μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία θα έχουν λάβει χώρα σωρευτικά τα ακόλουθα:

- η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, το σύνολο των Ομολογιών,
- κάθε Υπόχρεος Κάλυψης θα καλύψει πλήρως, καταβάλλοντας ταυτόχρονα το προβλεπόμενο χρηματικό αντίτιμο, τις Ομολογίες που δικαιούται να λάβει, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος του ΚΟΔ αναφορικά με την κατανομή των προς διάθεση Ομολογιών, και
- οι Ομολογίες θα έχουν πιστωθεί στις Μερίδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων που αναγράφονται στην Αίτηση Κάλυψης.

Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου αποτελεί η αντίστοιχη, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης, ημερομηνία του έτους 2033, κατά την οποία η Εκδότρια υποχρεούται να αποπληρώσει ολοσχερώς, το κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου, μετά των δεδουλευμένων τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις Ομολογίες και το Πρόγραμμα ΚΟΔ τυχόν εξόδων και φόρων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Πρόγραμμα ΚΟΔ.

Οι Ομολογίες αποτελούν αξιόγραφα που ενσωματώνουν υπόσχεση χρηματικής παροχής της Εκδότριας προς τον Ομολογιούχο. Η υποχρέωση αυτή συνίσταται στην πληρωμή του κεφαλαίου κατά τη λήξη του ΚΟΔ και του τόκου στις περιόδους που ορίζονται στους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ. Οι Ομολογίες παρέχουν τα δικαιώματα που αναφέρονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ (βλ. στο παράρτημα ενότητα 12.3 «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου), ως εκάστοτε ισχύουν.

Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με άλλες ασφάλειες, εμπράγματα ή προσωπικές, πέραν του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA, και για τις απαιτήσεις τους εκ των Ομολογιών οι Ομολογιούχοι, κατά την έκταση που το υπόλοιπο του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA δεν επαρκεί για την ικανοποίησή τους, αποτελούν εγχειρόγραφους, ήτοι μη εμπραγμάτως εξασφαλισμένους πιστωτές της Εταιρείας, οι οποίοι κατατάσσονται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (*pari passu*), μετά των απαιτήσεων των λοιπών εγχειρόγραφων πιστωτών της Εκδότριας, εξαιρέσει των απαιτήσεων εκείνων που απολαμβάνουν ιδιαίτερης τάξης ικανοποίηση κατά την ελληνική νομοθεσία, σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα). Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της, πλην του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως, ενδεικτικά, σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι Ομολογιούχοι θα ικανοποιούνται, κατά την έκταση που το ποσό του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA, δεν επαρκεί για την ικανοποίησή τους, για τις απαιτήσεις τους από το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες συμμέτρως (*pari passu*) με όλους τους λοιπούς εγχειρόγραφους, μη εξασφαλισμένους δανειστές της Εκδότριας, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις περί κατάταξης των πιστωτών του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και του Πτωχευτικού Κώδικα όπως εκάστοτε ισχύουν, αντίστοιχα.

Η ελληνική νομοθεσία (ιδίως οι σχετικές διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας - ΚΠολΔ), προβλέπει ένα σύστημα κατάταξης των διαφόρων απαιτήσεων των δανειστών, για την περίπτωση κατά την οποία το προϊόν της αναγκαστικής εκποίησης περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη (πλειστηρίασμα) δεν επαρκεί για να ικανοποιηθούν πλήρως οι δανειστές του (επισπεύδων και αναγγελλθέντες). Σύμφωνα με το σύστημα αυτό, η προτεραιότητα ικανοποίησης των επιμέρους απαιτήσεων προσδιορίζεται ιδίως από το εάν είναι εξοπλισμένες με προνόμιο και από το είδος του προνομίου. Τα προνόμια διακρίνονται σε δύο γενικές κατηγορίες: (α) τα ειδικά (ιδίως, απαιτήσεις ασφαλιζόμενες με υποθήκη ή ενέχυρο), τα οποία παρέχουν προτεραιότητα στην ικανοποίηση από το πλειστηρίασμα συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου (π.χ. του ενυπόθηκου ακινήτου), και (β) τα γενικά (με συνηθέστερα όσα αφορούν σε απαιτήσεις εργαζομένων, του Ελληνικού Δημοσίου, φορέων κοινωνικής ασφάλισης, ΟΤΑ, κλπ.), τα οποία παρέχουν προτεραιότητα στην ικανοποίηση ανεξαρτήτως περιουσιακού στοιχείου. Επιπρόσθετα, ο νόμος ρυθμίζει διεξοδικά τα διάφορα σενάρια σε περίπτωση συνύπαρξης απαιτήσεων διαφορετικών προνομίων μεταξύ τους αλλά και με απαιτήσεις που δεν έχουν προνόμιο (των λεγόμενων εγχειρόγραφων δανειστών). Σε γενικές γραμμές, εάν συνυπάρχουν απαιτήσεις εξοπλισμένες με προνόμια και μη προνομιούχες απαιτήσεις, ο ΚΠολΔ προβλέπει ικανοποίηση των δανειστών με την ακόλουθη σειρά:

- Εάν συνυπάρχουν ειδικώς προνομιούχοι δανειστές και γενικώς προνομιούχοι και εγχειρόγραφοι δανειστές, τότε οι πρώτοι θα ικανοποιηθούν από το 65% του πλειστηριάσματος, οι δεύτεροι από το 25% και οι τρίτοι από το 10% αυτού.
- Εάν συνυπάρχουν μόνο ειδικώς προνομιούχοι και εγχειρόγραφοι δανειστές, τότε οι πρώτοι ικανοποιούνται από το 90% του πλειστηριάσματος και οι εγχειρόγραφοι από το 10% αυτού.
- Εάν συνυπάρχουν μόνο γενικώς προνομιούχοι και εγχειρόγραφοι πιστωτές, τότε οι πρώτοι ικανοποιούνται από το 70% του πλειστηριάσματος και οι τελευταίοι από το 30% αυτού.
- Σε περίπτωση πλήρους ικανοποίησης των προνομιούχων απαιτήσεων τυχόν απομένον υπόλοιπο διατίθεται, συμπληρωματικά, για την ικανοποίηση των εγχειρόγραφων δανειστών συμμέτρως.

- Αναφορικά με απαιτήσεις οι οποίες γεννήθηκαν εξ ολοκλήρου μετά την 17.01.2018 και έχουν εμπράγματος εξασφαλίσεις που έχουν συσταθεί μετά την 17.01.2018 επί μη βεβαρημένων κατά την εν λόγω ημερομηνία περιουσιακών στοιχείων, ο ΚΠολΔ προβλέπει ικανοποίηση των δανειστών με την ακόλουθη σειρά:
  - I. Δανειστές απαιτήσεων οι οποίες προέκυψαν πριν από την ημερομηνία διενέργειας του πλειστηριασμού (διενέργεια μετά την 01.01.2022) και έχουν υπερ-προνόμιο (ήτοι αφορούν μη καταβληθέντες μισθούς έως έξι (6) μηνών από παροχή εξαρτημένης εργασίας και έως του ποσού το οποίο ισούται ανά μήνα οφειλόμενου μισθού και ανά εργαζόμενο με το νόμιμο κατώτατο μισθό υπαλλήλου άνω των είκοσι πέντε (25) ετών επί 275%) ικανοποιούνται προνομιακά πριν από κάθε άλλη απαίτηση, αλλά μετά την αφαίρεση των εξόδων εκτέλεσης.
  - II. Στη συνέχεια ικανοποιούνται οι εμπραγμάτως εξασφαλισμένοι (ειδικώς προνομιούχοι δανειστές), έπεται η ικανοποίηση των γενικώς προνομιούχων δανειστών και τελευταίοι ικανοποιούνται οι εγχειρόγραφοι, μη εξασφαλισμένοι πιστωτές.

Τα παραπάνω ποσοστά αφορούν στην κατανομή ανά γενική κατηγορία πιστωτών. Περαιτέρω διαφοροποιήσεις ισχύουν εντός των ευρύτερων κατηγοριών προνομίων, ιδίως με βάση την υποκατηγορία («τάξη») στην οποία εμπίπτει κάθε απαίτηση, αλλά και άλλα κριτήρια (π.χ. την τάξη και το ποσό εγγραφής υποθηκών, κλπ.). Το ποσό που αντιστοιχεί στους εγχειρόγραφους, μη εξασφαλισμένους πιστωτές με βάση το παραπάνω, κατά περίπτωση, ποσοστό τους, κατανέμεται στους εγχειρόγραφους, μη εξασφαλισμένους πιστωτές συμμετρως, δηλαδή κατά το λόγο των απαιτήσεων εκάστου. Σε περίπτωση πλήρους ικανοποίησης των προνομιούχων απαιτήσεων, τυχόν απομένον υπόλοιπο διατίθεται, συμπληρωματικά, για την ικανοποίηση των εγχειρόγραφων, μη εξασφαλισμένων πιστωτών (και πάλι συμμετρως).

Ανάλογες ρυθμίσεις με τις ανωτέρω προβλέπονται και στην περίπτωση της πτωχευτικής εκποίησης, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα, με τη διαφορά ότι πριν την ικανοποίηση οποιωνδήποτε άλλων απαιτήσεων με γενικό ή ειδικό προνόμιο (σύμφωνα με τα ανωτέρω) προηγείται προαφαίρεση από το πλειστηρίασμα των δικαστικών εξόδων, των εξόδων διοίκησης της πτωχευτικής περιουσίας και των ομαδικών πιστωμάτων (άρθρο 167, παρ.1 εδ. γ' του Πτωχευτικού Κώδικα), καθώς και εν συνεχεία η ολοσχερής ικανοποίηση των απαιτήσεων του άρθρου 167, παρ. 2, περ. α υποπερ. αα' – αγ' του Πτωχευτικού Κώδικα.

Για την απόκτηση κωδικού ISIN (International Security Identification Number) των Ομολογιών, η Εταιρεία υπέβαλε σχετική αίτηση στο Χ.Α. παράλληλα με την αίτηση για την Εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α και έλαβε τον κωδικό GRC4971264D9.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη διαπραγμάτευση και ελεύθερη μεταβίβαση των Ομολογιών.

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων Ομολογιών είναι η «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.», διαχειριστής του Σ.Α.Τ. (Διεύθυνση: Λεωφόρος Αθηνών 110, 104 42, Αθήνα).

Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει οριστεί βάσει του Προγράμματος ΚΟΔ η Τράπεζα Πειραιώς και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι η ΕΤΕ, η Τράπεζα Πειραιώς, η ALPHA BANK και η Optima bank. Αναφορικά με τις αρμοδιότητες του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων (βλ. Παράρτημα 12.3 «Πρόγραμμα ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Δεν προβλέπεται αίτηση εισαγωγής και διαπραγμάτευσης των Ομολογιών σε άλλες αγορές ή πολυμερείς μηχανισμούς διαπραγμάτευσης του εσωτερικού ή του εξωτερικού.

### **8.1.3 Καταβολή Χρηματικών Ποσών στους Ομολογιούχους**

Το επιτόκιο καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου θα είναι σταθερό ετήσιο ποσοστό επί τοις εκατό (%), το οποίο θα ανακοινωθεί από την Εκδότρια κατόπιν διενέργειας της Διαδικασίας Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών (Διαδικασία Η.ΒΙ.Π.) με ανακοίνωση στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. το αργότερο την επόμενη Εργασίμη Ημέρα μετά τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς.

#### **8.1.3.1 Καταβολή Τόκου**

Επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών λογίζεται τόκος σε ημερήσια βάση που υπολογίζεται σύμφωνα με το Επιτόκιο, το οποίο καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου θα είναι σταθερό ετήσιο ποσοστό επί τοις εκατό (%), για κάθε Περίοδο Εκτοκισμού, για πραγματικό αριθμό διαδραμαουσών ημερών και με βάση έτος τριακοσίων εξήντα (360) ημερών. Ο τόκος καταβάλλεται την τελευταία ημέρα εκάστης Περιόδου Εκτοκισμού.

Κάθε Ομολογία έχει διαδοχικές εξάμηνες Περιόδους Εκτοκισμού. Κάθε Περίοδος Εκτοκισμού Ομολογίας θα αρχίζει αμέσως μετά από τη λήξη της προηγούμενης Περιόδου Εκτοκισμού και λήγει έξι (6) μήνες μετά από αυτή. Η πρώτη Περίοδος Εκτοκισμού αρχίζει από την Ημερομηνία Έκδοσης και λήγει έξι (6) μήνες μετά από αυτή.

Αν μια Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη παρατείνεται για την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα, διαφορετικά (δηλαδή αν δεν υπάρχει επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα) η Περίοδος Εκτοκισμού λήγει την αμέσως προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα.

Αν μία Περίοδος Εκτοκισμού υπερβαίνει την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, θα συντέμνεται ώστε να λήγει κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου.

Σύμφωνα με το Πρόγραμμα, ο Διαχειριστής Πληρωμών ανέλαβε, δυνάμει της Αίτησης Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών, να διενεργεί κάθε καταβολή έναντι του Χρέους προς τους Ομολογιούχους. Κάθε πληρωμή από την Εκδότρια έναντι του Χρέους θα διενεργείται, αποκλειστικά, μέσω του Διαχειριστή Πληρωμών, κατ' αποκλεισμό της διενέργειας απευθείας πληρωμών από την Εκδότρια σε έκαστο Ομολογιούχο ατομικώς. Κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, ο Διαχειριστής Πληρωμών, μέχρι τις 11:00 π.μ. ώρα Ελλάδος θα γνωστοποιεί στην Εκδότρια και στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων το συνολικά πληρωτέο ποσό του Χρέους.

Κάθε καταβολή έναντι του Χρέους θα διενεργείται από την Εκδότρια έως τις 3:55 μ.μ. της Ημερομηνίας Πληρωμής διά πιστώσεως τοις μετρητοίς του Λογαριασμού ΕΛ.Κ.Α.Τ., με ελευθέρως διαθέσιμα κεφάλαια και με ημερομηνία αξίας (valeur) την Ημερομηνία Πληρωμής άλλως, η οποιαδήποτε καταβολή από την Εκδότρια θα θεωρείται γενομένη την αμέσως επόμενη Εργάσιμη Ημέρα και η προκύπτουσα χρονική μετάθεση του χρόνου καταβολής θα λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό των τόκων που οφείλονται αναφορικά με την καταβολή αυτή.

Ο Λογαριασμός ΕΛ.Κ.Α.Τ. τροφοδοτείται απευθείας από την Εκδότρια ή μέσω του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, με μεταφορά στον Λογαριασμό ΕΛ.Κ.Α.Τ. χρηματικών ποσών προερχόμενων από τον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, τον οποίο η Εκδότρια έχει προηγουμένως πιστώσει με επαρκή και διαθέσιμα κεφάλαια. Οποιαδήποτε καταβολή της Εκδότριας στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, θα πρέπει να γίνεται το αργότερο έως τις 1:55 μ.μ. κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, σε ελευθέρως διαθέσιμα κεφάλαια σε ευρώ, με ημερομηνία αξίας (valeur) την Ημερομηνία Πληρωμής.

Σε περίπτωση πίστωσης του Λογαριασμού του Ομολογιακού Δανείου από την Εκδότρια μετά την 1:55 μ.μ., η σχετική καταβολή θα θεωρείται ότι πραγματοποιήθηκε την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα και η προκύπτουσα χρονική μετάθεση του χρόνου καταβολής θα λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό των τόκων που οφείλονται αναφορικά με την καταβολή αυτή. Στην περίπτωση αυτή, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν φέρει οποιαδήποτε ευθύνη για την ως άνω μη εμπρόθεσμη πίστωση των σχετικών ποσών στον Λογαριασμό ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων γνωστοποιεί την Ημερομηνία Πληρωμής, το Επιτόκιο και το μικτό ποσό καταβολής ανά Ομολογία στην Εκδότρια και στο Διαχειριστή Πληρωμών, προκειμένου να προβεί η Εκδότρια σε δημοσίευση ανακοίνωσης στο κοινό τουλάχιστον τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες πριν την Ημερομηνία Πληρωμής (μη υπολογιζόμενων στην ως άνω τριήμερη προθεσμία την ημερομηνία της αποστολής της ανακοίνωσης και της Ημερομηνίας Πληρωμής).

Εν συνεχεία, κατά την Ημερομηνία Πληρωμής και εφόσον ο Διαχειριστής Πληρωμών έχει στη διάθεσή του τα απαιτούμενα ποσά, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, και σύμφωνα με την Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών, ο Διαχειριστής Πληρωμών, μέσω του συστήματος της ATHEXCSD, θα πιστώνει τα ποσά του Χρέους:

- 1) είτε στους Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού των Συμμετεχόντων που έχουν εξουσιοδοτηθεί από τους Ομολογιούχους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον όρο 12.6 του Προγράμματος ΚΟΔ,
- 2) είτε κατά τα οριζόμενα στον όρο 12.7 του Προγράμματος ΚΟΔ.

Ειδικά στην περίπτωση (1) ανωτέρω, ο Διαχειριστής Πληρωμών θα διαβιβάζει, μέσω του υπάρχοντος συστήματος πληρωμών ΕΛ.Κ.Α.Τ., από το Λογαριασμό ΕΛ.Κ.Α.Τ. στους σχετικούς Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού που τηρούνται για τους Συμμετέχοντες, το ποσό που αναλογεί στους Ομολογιούχους, οι οποίοι έχουν εξουσιοδοτήσει σχετικά τους Συμμετέχοντές τους για πληρωμές έναντι του Χρέους.

Ειδικά στις περιπτώσεις πληρωμής τοκομεριδίων (α) σε κληρονόμους θανόντων δικαιούχων Ομολογιούχων, των οποίων οι τίτλοι τηρούνται στον Ειδικό Λογαριασμό της Μεριδας τους στο Σ.Α.Τ., υπό το χειρισμό της ΑΤΗΕΧCSD σύμφωνα με το Μέρος 2 (Υπηρεσία Κληρονομικής Διαδοχής) της Ενότητας Χ (Λοιπές Αποθετηριακές Υπηρεσίες) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., (β) δικαιούχο που τηρεί τους τίτλους του σε υπό εκκαθάριση Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή σε ειδικό λογαριασμό προσωρινής μεταφοράς, η καταβολή των οφειλόμενων τόκων στους δικαιούχους θα πραγματοποιείται σύμφωνα με την Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών (i) μέσω της ΑΤΗΕΧCSD εντός ενός (1) έτους από την ημερομηνία πληρωμής τοκομεριδίου, σε τραπεζικό λογαριασμό που θα υποδεικνύουν οι κληρονόμοι θανόντων δικαιούχων Ομολογιούχων/δικαιούχων Ομολογιούχων στο Διαχειριστή Πληρωμών, με έγγραφο αίτημά τους και (ii) μέσω χρηματικής παρακαταθήκης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) μετά την παρέλευση ενός (1) έτους, η οποία θα συστήνεται από την ΑΤΗΕΧCSD. Όλα τα κάθε είδους έξοδα της σύστασης (ενδεικτικά, και όχι περιοριστικά, δικαίωμα και τέλος του ΤΠΔ, κλπ.) βαρύνουν τους δικαιούχους.

Ως Ομολογιούχοι για την πληρωμή έναντι του Χρέους νοούνται οι κάτοχοι Ομολογιών κατά την Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχων.

Η Εκδότρια δεν αναλαμβάνει την υποχρέωση ελέγχου της πραγματοποίησης της τελικής καταβολής των πληρωμών από τους Συμμετέχοντες στους Ομολογιούχους, ούτε σφαλμάτων στον υπολογισμό παρακρατούμενου Φόρου. Επίσης, η Εκδότρια δεν θα ευθύνεται για τη μη καταβολή στην περίπτωση που Ομολογιούχος δεν έχει εξουσιοδοτήσει Συμμετέχοντα ή δεν έχει γνωστοποιήσει έγκαιρα τραπεζικό λογαριασμό στην ΕΛ.Κ.Α.Τ., σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου, όπως ορίζονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ. Σε κάθε περίπτωση, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν αναλαμβάνει ούτε υπέχει οποιαδήποτε υποχρέωση και δεν φέρει οιαδήποτε ευθύνη, αναφορικά με τον έλεγχο ή/και την παρακολούθηση του εμπρόθεσμου ή/και του προσήκοντος, ή/και εν γένει τη διαδικασία, των καταβολών προς πληρωμή των Ομολογιούχων, που προβλέπεται στον όρο 12 του Προγράμματος ΚΟΔ.

Η έκδοση βεβαιώσεων για οιαδήποτε καταβολή έναντι του Χρέους (περιλαμβανομένης της αποπληρωμής κεφαλαίου ή/και καταβολής τόκων), για χρήση όπως προβλέπεται από τις κείμενες κανονιστικές και φορολογικές διατάξεις, θα πραγματοποιείται, για όσο χρόνο οι Ομολογίες είναι καταχωρημένες στο Σ.Α.Τ. σύμφωνα με την Ενότητα IV του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., μέσω του Σ.Α.Τ., από τους αρμόδιους Συμμετέχοντες στις περιπτώσεις Ομολογιούχων με εξουσιοδότηση είσπραξης προς αυτούς ή από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. στις υπόλοιπες περιπτώσεις, και την περίπτωση του όρου 12.7 του Προγράμματος ΚΟΔ από την ΑΤΗΕΧCSD σύμφωνα την παρ. 4.δ του άρθρου 1.6 του Μέρους 1 (Λογαριασμοί Αξιογράφων) της Ενότητας III (Υπηρεσία Κεντρικής Διατήρησης) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Ο Διαχειριστής Πληρωμών θα τηρεί αρχείο των καταβολών, που έλαβαν χώρα από την Εκδότρια, κατά τα ανωτέρω, και θα το κοινοποιεί στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και στην Εκδότρια.

Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει δικαίωμα να ενημερώνεται από την Εκδότρια, αναφορικά με κάθε πληρωμή έναντι του Χρέους. Η Εκδότρια υποχρεούται να παράσχει αμελλητί την ενημέρωση αυτή.

Ένα (1) έτος μετά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου και την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους, τυχόν ανείσπρακτα χρηματικά ποσά από τους Ομολογιούχους παρακατατίθενται υπέρ του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ). Μετά την ως άνω ημερομηνία και έως το χρόνο παραγραφής των απαιτήσεών τους οι Ομολογιούχοι θα αναλαμβάνουν τυχόν ποσά που τους οφείλονται από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ).

Η ανωτέρω διαδικασία καταβολών είναι δυνατόν να τροποποιείται εκάστοτε προκειμένου να προσαρμόζεται σε αλλαγές των Κανονισμών Χρηματιστηρίου, όπως ορίζονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, και της σχετικής νομοθεσίας, χωρίς να τροποποιείται ο χρόνος και τρόπος πληρωμής. Η ενημέρωση για τυχόν τέτοιες αλλαγές θα γίνεται σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου.

Κάθε ποσό το οποίο οφείλεται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου είναι καταβλητέο σε ευρώ (€).

Όλες οι καταβολές από την Εκδότρια σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου διενεργούνται υποχρεωτικά ελεύθερες και απαλλαγμένες από κάθε μείωση λόγω δικαιώματος συμψηφισμού ή επίσχεσης εξαιτίας τυχόν ανταπαίτησης της Εκδότριας, κατά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, του Διαχειριστή Πληρωμών ή οποιουδήποτε Ομολογιούχου και η Εκδότρια ρητά και ανεπιφύλακτα παραιτείται από κάθε αξίωση ή δικαίωμά της να προβεί σε δήλωση συμψηφισμού ή άλλως να προβάλει δικαίωμα επίσχεσης κατά οποιουδήποτε Ομολογιούχου, του Εκπροσώπου Ομολογιούχων ή/και του Διαχειριστή Πληρωμών.

Αν πρέπει να πραγματοποιηθεί πληρωμή σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου σε ημέρα που δεν είναι Εργάσιμη Ημέρα, τότε θα πραγματοποιείται την αμέσως επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα και η σχετική παράταση του χρόνου πληρωμής θα συνυπολογίζεται για την εξεύρεση των τόκων που οφείλονται στο σχετικό ποσό, εκτός εάν αυτή η ημέρα αποτελεί ημέρα επόμενου μήνα από το μήνα της πληρωμής, οπότε η πληρωμή θα λαμβάνει χώρα την αμέσως προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα. Αν δεν υπάρχει ημερομηνία στο μήνα πληρωμής του σχετικού οφειλόμενου ποσού, η πληρωμή θα λαμβάνει χώρα κατά την τελευταία Εργάσιμη Ημέρα του μήνα πληρωμής του σχετικού οφειλόμενου ποσού.

Καταβολή από την Εκδότρια οιασδήποτε ποσού οφείλεται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου που γίνεται κατά παράβαση του όρου 12 του Προγράμματος ΚΟΔ, δεν θεωρείται προσήκουσα και δεν απαλλάσσει την Εκδότρια από τη σχετική υποχρέωση, εκτός αν η Εκδότρια αποδείξει ότι τήρησε τα δέοντα μέτρα ασφάλειας και επιμέλειας για την τήρηση όλων των διατάξεων του όρου 12 του Προγράμματος ΚΟΔ. Σε περίπτωση οποιασδήποτε εκπρόθεσμης πληρωμής της Εκδότριας στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν θα φέρει ευθύνη για τη μη εμπρόθεσμη καταβολή των σχετικών ποσών στους λογαριασμούς των Ομολογιούχων.

Κάθε ποσό, το οποίο εισπράττεται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου για λογαριασμό των Ομολογιούχων, κατατίθεται αμελλητί στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου.

### **8.1.3.2 Εξόφληση Ομολογιών**

Οι Ομολογίες εξοφλούνται από την Εκδότρια στην ονομαστική τους αξία στο σύνολό τους κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, με την επιφύλαξη των όρων 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ «Πρώρη εξόφληση Ομολογιών από την Εκδότρια (Call option)» του Προγράμματος ΚΟΔ. Οι Ομολογιούχοι δεν δύνανται να αιτηθούν τη μερική ή ολική προπληρωμή ή αποπληρωμή των Ομολογιών τους πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στον όρο 16 (« Γεγονότα Καταγγελίας – Καταγγελία») του Προγράμματος ΚΟΔ.

Η Εκδότρια δύναται να αποκτά μέσω του Χ.Α. ή εξωχρηματιστηριακά Ομολογίες, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

### **Δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης Ομολογιών από την Εκδότρια (Call option)**

Σύμφωνα με τον όρο 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ:

- (i) Κατά το χρονικό διάστημα που άρχεται από την Ημερομηνία Έκδοσης και λήγει κατά την αμέσως προηγούμενη μέρα της λήξης της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, ο Εκδότης δεν δύναται να προβεί σε πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους των Ομολογιών.
- (ii) Μετά την παρέλευση του χρονικού διαστήματος του Όρου 9.3.1 του Προγράμματος ΚΟΔ και έως και έξι (6) μήνες πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, ήτοι από την ημερομηνία λήξης της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής) έως και την ημερομηνία λήξης της δέκατης τρίτης (13<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής), ο Εκδότης έχει το δικαίωμα να προβαίνει οποτεδήποτε, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους της Ονομαστικής Αξίας των Ομολογιών υπό την προϋπόθεση καταβολής στους Ομολογιούχους των κατωτέρω ποσών:

#### **Α. Εφόσον η πρόωρη εξόφληση πραγματοποιείται κατά την ημερομηνία λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού**

<b>Χρόνος άσκησης του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης</b>	<b>Ποσά προς πληρωμή κατά την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης από τον Εκδότη</b>
Κατά τη λήξη της πέμπτης (5 <sup>ης</sup> ) ή/και της έκτης (6 <sup>ης</sup> ), Περιόδου Εκτοκισμού	1) Ονομαστική Αξία έκαστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λουπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους  2) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία,

	ίσο με μία ποσοστιαία (1 %) επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας
Κατά τη λήξη της έβδομης (7 <sup>ης</sup> ), της όγδοης (8 <sup>ης</sup> ), της ένατης (9 <sup>ης</sup> ) ή/και της δέκατης (10 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	1) Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους  2) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μισή ποσοστιαία μονάδα (0,50 %) επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας
Κατά τη λήξη της ενδέκατης (11 <sup>ης</sup> ), της δωδέκατης (12 <sup>ης</sup> ) ή/και της δέκατης τρίτης (13 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους

#### **Β. Εφόσον η πρόωρη εξόφληση πραγματοποιείται εντός (πριν τη λήξη) της Περιόδου Εκτοκισμού**

<b>Χρόνος άσκησης του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης</b>	<b>Ποσά προς πληρωμή κατά την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης από τον Εκδότη</b>
Μετά τη λήξη της πέμπτης (5 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού έως πριν τη λήξη της έκτης (6 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	(1) Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους  (2) Ένα ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην Ημερομηνία Λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση  (3) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%)επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας
Μετά τη λήξη της έκτης (6 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού έως πριν τη λήξη της δέκατης (10 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	(1) Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους  (2) Ένα ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην Ημερομηνία Λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση  (3) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μισή ποσοστιαία μονάδα (0,50%)επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης

	Ομολογίας
Μετά τη λήξη της δέκατης (10 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού έως πριν τη λήξη της δέκατης τρίτης (13 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	(1) Ονομαστική Αξία έκαστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους  (2) Ένα ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην Ημερομηνία Λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση

- (iii) Ο Εκδότης δύναται να προβαίνει, σύμφωνα με τον όρο 9.3.2 του Προγράμματος ΚΟΔ, μια ή περισσότερες φορές, σε μερική πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου Ομολογιών, προπληρώνοντας κάθε φορά υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής Ονομαστικής Αξίας ίσης τουλάχιστον με ποσό ευρώ είκοσι εκατομμυρίων (€20.000.000), ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (*pro rata*). Προϋπόθεση για κάθε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που απομένει ανεξόφλητη μετά την εκάστοτε πρόωρη μερική εξόφληση να μην είναι κατώτερη των ευρώ σαράντα εκατομμυρίων (€40.000.000).
- (iv) Η πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών με πρωτοβουλία του Εκδότη σύμφωνα με τον Όρο 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ, προϋποθέτει έγγραφη ενημέρωση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και συνακόλουθα των Ομολογιούχων μέσω ανακοίνωσης του Εκδότη στο Χ.Α., τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες από την προβλεπόμενη ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης σύμφωνα με τον Όρο 9.3.2 του Προγράμματος ΚΟΔ. Η εν λόγω ανακοίνωση θα δεσμεύει ανέκκλητα τον Εκδότη να προπληρώσει το ποσό του Χρέους κατά τον χρόνο και υπό τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω ανακοίνωση.

#### **8.1.3.3 Διαγραφή των Ομολογιών από το Σ.Α.Τ.**

Στην περίπτωση πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης Ομολογιών, κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου ή νωρίτερα σύμφωνα με τον όρο 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ, μετά των δεδουλευμένων τόκων, πλέον Εξόδων και Φόρων, και λοιπών ποσών Χρέους, οι πλήρως και ολοσχερώς εξοφληθείσες Ομολογίες διαγράφονται, σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων. Η ΕΛ.ΚΑ.Τ., κατόπιν πληροφόρησής του για τη διαγραφή, θέτει στη διάθεση της Εκδότριας κατάσταση των Ομολογιούχων των οποίων οι Ομολογίες έχουν διαγραφεί, προβαίνει σε απενεργοποίηση των Ομολογιών που έχουν διαγραφεί λόγω εξόφλησής τους και ενημερώνει τα στοιχεία του Σ.Α.Τ. για τη μεταβολή αυτή. Ο Εκδότης υποχρεούται να παραδίδει την εν λόγω κατάσταση αμελλητί στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.

Μέχρι την πλήρη και ολοσχερή εξόφλησή τους, οι Ομολογίες θα είναι άυλες και θα τηρούνται στο Σ.Α.Τ., κατά τα προβλεπόμενα στην οικεία νομοθεσία και στον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. Χωρίς να θίγεται η ισχύς των ανωτέρω, σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο δεν είναι δυνατή η τήρηση των Ομολογιών σε άυλη μορφή στο Σ.Α.Τ., δεν θα εκδίδονται ομολογιακοί τίτλοι και ο Εκδότης θα τηρεί βιβλίο ομολογιούχων σε ηλεκτρονική μορφή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 59 παρ. 5 του Νόμου.

#### **8.1.3.4 Υπερημερία της Εκδότριας**

Επί οποιουδήποτε Ληξιπρόθεσμου Ποσού οφείλεται Τόκος Υπερημερίας που υπολογίζεται με βάση το Επιτόκιο Υπερημερίας το οποίο ισούται με το Επιτόκιο προσαυξανόμενο κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες (2%), δηλαδή, 200 μονάδες βάσης/bps, ετησίως από την ημέρα κατά την οποία το σχετικό ποσό κατέστη ληξιπρόθεσμο έως την ημέρα της προσήκουσας και ολοσχερούς εξοφλήσεώς του (τόσο πριν όσο και μετά την τυχόν έκδοση δικαστικής αποφάσεως). Σε περίπτωση που Ληξιπρόθεσμο Ποσό εξακολουθεί να οφείλεται σε διαδοχικές Περιόδους Εκτοκισμού, το Επιτόκιο Υπερημερίας εφαρμόζεται και ο Τόκος Υπερημερίας υπολογίζεται σε σχέση με κάθε Περίοδο Εκτοκισμού χωριστά.

Πλέον του τόκου υπερημερίας, η Εκδότρια οφείλει και τόκους επ' αυτού από την πρώτη ημέρα της καθυστέρησης, οι οποίοι λογίζονται ανά εξάμηνο και κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στο κεφάλαιο ανά εξάμηνο ή άλλως πώς, καθ' όλη την έκταση που το ελληνικό δίκαιο το επιτρέπει.

#### **8.1.3.5 Παραγραφή Αξιώσεων για Αποπληρωμή Κεφαλαίου και Καταβολή Τόκων**

Οι αξιώσεις από τις Ομολογίες παραγράφονται, του μεν κεφαλαίου σε είκοσι (20) έτη, των δε τόκων σε πέντε (5) έτη. Η παραγραφή της αξίωσης αρχίζει, ως προς το κεφάλαιο, την επομένη της ημερομηνίας λήξης της Ομολογίας, επερχόμενη με οποιονδήποτε τρόπο και ως προς τους τόκους, την επομένη της λήξης του έτους εντός του οποίου λήγει η Περίοδος Εκτοκισμού, κατά την οποία είναι καταβλητέοι οι τόκοι.

#### **8.1.4 Φορολογία Ομολογιών**

Κατωτέρω, παρατίθεται περίληψη των σημαντικότερων φορολογικών συνεπειών που αφορούν στην αγορά, απόκτηση, κατοχή και διάθεση των Ομολογιών. Η περιπτωσιολογία δεν είναι εξαντλητική και δεν αναφέρεται στο σύνολο των πιθανών περιπτώσεων επενδυτών/ομολογιούχων, μέρος των οποίων ενδέχεται να υπόκεινται σε ειδικό νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο. Επίσης, τα αναφερόμενα κατωτέρω δεν αποτελούν φορολογική συμβουλή προς οιονδήποτε επενδυτή/ομολογιούχο που επιθυμεί να λάβει ολοκληρωμένη ανάλυση των ενδεχόμενων φορολογικών θεμάτων που σχετίζονται με τις ιδιαίτερες συνθήκες και καταστάσεις που αφορούν στο συγκεκριμένο επενδυτή/ομολογιούχο.

Η περίληψη κατωτέρω βασίζεται στις διατάξεις του ελληνικού φορολογικού δικαίου, υπουργικές αποφάσεις, αποφάσεις της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, και λοιπές κανονιστικές πράξεις των ελληνικών αρχών, καθώς και την κρατούσα δημοσιευμένη νομολογία, όπως ισχύουν κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και δε λαμβάνει υπόψη τις όποιες εξελίξεις ή/και τροποποιήσεις που ήθελε προκύψουν μετά την ημερομηνία δημοσίευσής του, έστω κι αν οι εν λόγω εξελίξεις ή τροποποιήσεις έχουν αναδρομική ισχύ.

Για τους σκοπούς της παρούσας περίληψης, τα φυσικά πρόσωπα θεωρούνται ότι δεν ενεργούν στο πλαίσιο άσκησης της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας (Εγκύκλιος Ε. 2031/26.04.2023).

Περαιτέρω, η κατωτέρω περίληψη τελεί υπό την επιφύλαξη εφαρμογής τυχόν ευνοϊκότερων διατάξεων των εφαρμοστέων συμβάσεων αποφυγής διπλής φορολογίας (ΣΑΔΦ) μεταξύ της Ελλάδος και του κράτους όπου έχουν τη φορολογική τους κατοικία οι επενδυτές/ομολογιούχοι οι οποίοι δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος. Τέλος, η κατωτέρω περίληψη λαμβάνει ως δεδομένο ότι οι Ομολογίες παραμένουν εισηγμένες στο Χ.Α.

#### **8.1.4.1 Φορολόγηση σε Καταβολές Κεφαλαίου/Εξόφληση των Ομολογιών**

Κατά την εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών δεν επιβάλλεται φόρος εισοδήματος.

#### **8.1.4.2 Φορολόγηση σε Καταβολές Τόκων**

##### **Φυσικά πρόσωπα που έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα**

Το εισόδημα από τόκους των Ομολογιών που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα τα οποία είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος υπόκειται σε φόρο εισοδήματος με συντελεστή 5%. Ο φόρος αυτός εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση των φυσικών προσώπων για το εισόδημα από τους τόκους. Εάν η καταβολή πραγματοποιείται από φορέα πληρωμής που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος ή διαθέτει στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση, μέσω της οποίας γίνεται η καταβολή, το ποσό του φόρου θα παρακρατηθεί από το φορέα πληρωμής.

##### **Φυσικά πρόσωπα που δεν έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα**

Για όσο χρόνο οι Ομολογίες είναι εισηγμένες στο Χ.Α, το εισόδημα από τόκους των Ομολογιών που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα τα οποία δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος. Εάν η καταβολή πραγματοποιείται από φορέα πληρωμής που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος ή διαθέτει στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση, μέσω της οποίας γίνεται η καταβολή, ο Ομολογιούχος οφείλει να προσκομίσει τα έγγραφα που αποδεικνύουν τη φορολογική του κατοικία, προκειμένου να μην επιβληθεί παρακράτηση στους καταβαλλόμενους σε αυτόν τόκους.

##### **Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα**

Το εισόδημα από τόκους των Ομολογιών που αποκτούν νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες οι οποίες έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα (συμπεριλαμβανομένων των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που είναι

φορολογικοί κάτοικοι αλλοδαπής οι οποίοι διατηρούν στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση στην οποία αποδίδεται το εισόδημα από τόκους Ομολογιών) θα αποτελέσει έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα και ως τέτοιο θα συνυπολογισθεί για τον προσδιορισμό του αποτελέσματος χρήσης αυτών. Ο συντελεστής φόρου για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες ανέρχεται σε 22%, με την εξαίρεση των πιστωτικών ιδρυμάτων που έχουν ενταχθεί στις ειδικές διατάξεις του άρθρου 27Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, τα οποία φορολογούνται με συντελεστή 29%. Εάν η καταβολή πραγματοποιείται από φορέα πληρωμής που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος ή διαθέτει στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση μέσω της οποίας γίνεται η καταβολή, θα επιβληθεί παρακράτηση 15%, η οποία θα αποτελέσει προκαταβολή φόρου εισοδήματος για το αντίστοιχο φορολογικό έτος, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος με τις οποίες μεταφέρθηκαν στην ελληνική νομοθεσία οι διατάξεις της Οδηγίας 2003/49/ΕΚ περί απαλλαγής από την παρακράτηση του φόρου εισοδήματος των ενδοομικών πληρωμών τόκων, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις των εν λόγω διατάξεων.

#### **Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που δεν έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα**

Το εισόδημα από τόκους των Ομολογιών που αποκτούν νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες οι οποίες δεν έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα. Εάν η καταβολή πραγματοποιείται από φορέα πληρωμής που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος ή διαθέτει στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση, μέσω της οποίας γίνεται η καταβολή, ο Ομολογιούχος οφείλει να προσκομίσει τα έγγραφα που αποδεικνύουν τη φορολογική του κατοικία, προκειμένου να μην επιβληθεί παρακράτηση στους καταβαλλόμενους σε αυτόν τόκους.

#### **8.1.4.3 Φορολόγηση κατά την Πώληση Ομολογιών στη Δευτερογενή Αγορά**

##### **Φυσικά πρόσωπα που έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα**

Το εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης των Ομολογιών απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος.

##### **Φυσικά πρόσωπα που δεν έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα**

Το εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης των Ομολογιών απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος.

##### **Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα**

Η φορολόγηση του εισοδήματος που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης των Ομολογιών απαλλάσσεται κατά τη γένεσή του. Όμως, εφόσον το εν λόγω εισόδημα κεφαλαιοποιηθεί ή διανεμηθεί, θα φορολογηθεί κατά το χρόνο της κεφαλαιοποίησης ή διανομής με τον κατά το χρόνο κεφαλαιοποίησης ή διανομής φορολογικό συντελεστή που επιβάλλεται στα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα.

##### **Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που δεν έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα**

Το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης των Ομολογιών και που αποκτούν νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που δεν έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα και δεν αποδίδεται σε μόνιμη εγκατάστασή τους στην Ελλάδα, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα.

## **9 Λόγοι της Δημόσιας Προσφοράς / Δαπάνες της Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση**

### **9.1 Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων**

Τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια που θα προκύψουν από την Έκδοση, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €150 εκατ. Οι δαπάνες έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. όπου προβλέπεται) εκτιμώνται σε έως €5 εκατ. και θα αφαιρεθούν από τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια. Ως εκ τούτου, τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €145 εκατ. Τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

(Α) Ποσό €100 εκατ., για την πλήρη πρόωρη αποπληρωμή του ΚΟΔ 2022, μέσω άσκησης δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης (call option), πριν από την 31.07.2026.

(B) Ποσό €38 εκατ. θα διατεθεί εντός 24 μηνών για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (είτε προσθήκες/βελτιώσεις/ανακαινίσεις σε υφιστάμενα κτίρια, είτε επενδύσεις σε υπό ανάπτυξη και νέα ακίνητα), δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται με τις εν λόγω επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους συμπεριλαμβανομένων και πιστούμενων τιμημάτων για πραγματοποιηθείσες επενδύσεις.

(Γ) Ποσό €7 εκατ. θα διατεθεί εντός 24 μηνών για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών του Ομίλου σε κεφάλαιο κίνησης.

Σε περίπτωση μερικής κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου, τα συνολικά καθαρά αντληθσόμενα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα για τον υπό (Α) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι πλήρους εξάντλησης του εκεί προβλεπόμενου ποσού και στη συνέχεια για τον υπό (B) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι εξαντλήσεως των εκεί προβλεπόμενων ποσών. Εφόσον, κατόπιν της ανωτέρω διάθεσης, εξακολουθούν να υπολείπονται αντληθσόμενα κεφάλαια, αυτά θα χρησιμοποιηθούν μέχρι εξαντλήσεως για τον υπό (Γ) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό.

Κεφάλαια τα οποία δεν χρησιμοποιούνται σύμφωνα με την υπό (B) χρήση, θα δύναται να χρησιμοποιηθούν σύμφωνα με την υπό (Γ) χρήση, κατόπιν σχετικής απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας, σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή μέχρι την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, τόσο σε περίπτωση πλήρους όσο και σε περίπτωση μερικής κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου.

Διευκρινίζεται ότι τα κεφάλαια για επενδύσεις και για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης θα χρησιμοποιηθούν είτε από την Εταιρεία ή/και από θυγατρικές του Ομίλου ή/και άλλες εταιρείες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία ή/και εταιρείες του Ομίλου, στις οποίες θα αχθούν από τον Εκδότη μέσω αύξησης κεφαλαίου ή μέσω δανεισμού.

Σε περίπτωση κατά την οποία η χρηματοδότηση της υπό (B) ανωτέρω χρήσης πραγματοποιείται μέσω δανεισμού (από την Εταιρεία σε θυγατρικές του Ομίλου ή/και άλλες εταιρείες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία ή/και θυγατρικές του Ομίλου) και τα αντίστοιχα κεφάλαια επιστρέψουν στην Εκδότρια πριν την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, τότε τα εν λόγω κεφάλαια θα δύναται να χρησιμοποιηθούν (α) για την χρηματοδότηση επενδύσεων σύμφωνα με την υπό (B) ανωτέρω χρήση ή/και (β) για την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης της Εκδότριας.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι αναφορικά με τη χρηματοδότηση των στοιχείων των ανωτέρω χρήσεων (B) και (Γ), η Εκδότρια σκοπεύει να χρησιμοποιήσει, ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες και πέραν των ποσών που θα αντληθούν από την Έκδοση, τόσο τραπεζικό δανεισμό όσο και ίδια κεφάλαια.

Σημειώνεται ότι βάσει των όρων του Προγράμματος ΚΟΔ σε περίπτωση κάλυψης του ΚΟΔ σε ποσό μικρότερο των €105 εκατ., η έκδοση του ΚΟΔ και της χρηματοδότησης εν γένει θα ματαιωθεί από την Εκδότρια το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής εκάστου επενδυτή θα αποδεσμευθεί. Τα αντληθέντα κεφάλαια από το Ομολογιακό Δάνειο, έως την πλήρη διάθεσή τους, θα επενδύονται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά προθεσμιακές καταθέσεις, καταθετικούς λογαριασμούς όψεως και συμφωνίες επαναγοράς.

Οι δαπάνες έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου θα αφαιρεθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια.

*Η Εταιρεία, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, άρθρα 4.1.1, 4.1.2 και 4.1.3 του Κανονισμού του Χ.Α., θα ενημερώνει τη Διοίκηση του Χ.Α..*

*Η Εταιρεία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου έως και την οριστική διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ήτοι τις αποφάσεις 10Α/1038/30.10.2024 και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων θα γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας της Εταιρείας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α., καθώς και, όπου απαιτείται, με τα μέσα που προβλέπονται στο Ν. 3556/2007, όπως ισχύει.*

*Επιπλέον, η Εκδότρια για τυχόν αποκλίσεις στην προβλεπόμενη στο ενημερωτικό δελτίο χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων και των μετέπειτα αποφάσεων των αρμοδίων οργάνων καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία, θα τηρήσει τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020 και θα ενημερώσει το επενδυτικό κοινό σύμφωνα με*

τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2 της απόφασης 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου τις 16ης Απριλίου 2014 για την κατάχρηση τις αγοράς (κανονισμός για την κατάχρηση τις αγοράς), στην περίπτωση συνδρομής των προϋποθέσεων που θέτει ο ως άνω Κανονισμός.

## 9.2 Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ

Οι συνολικές δαπάνες της Έκδοσης (προμήθεια Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων του Κυρίου Αναδόχου και του Αναδόχου, αμοιβή Συμβούλων Έκδοσης, δαπάνες Οικονομικού και Νομικού Ελέγχου, δαπάνες εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον Τύπο, πόρος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κ.λπ.) εκτιμώνται σε ποσό της τάξης των €4.323 χιλ. προ Φ.Π.Α. (το εκτιμώμενο ποσό ανέρχεται σε περίπου €5.000 χιλ. συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) και θα καλυφθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης, και αναλύονται ως εξής:

- Ποσό €3.550 χιλ. (υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης) για τις προμήθειες αναδοχής/τοποθέτησης και διάθεσης των Ομολογιών, για την αμοιβή των Συμβούλων Έκδοσης, για τις προμήθειες Συντονισμού και τη δυναμική πρόσθετη αμοιβή επιτυχίας (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. το ποσό ανέρχεται σε €4.042 χιλ.).
- Ποσό €60 χιλ. ως τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Ποσό €12 χιλ. υπέρ Χ.Α. και ποσό έως €32,5 χιλ. υπέρ Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων.
- Ποσό €70 χιλ. υπέρ του Χ.Α. για τη χρήση Η.Β.Ι.Π. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. το ποσό ανέρχεται σε €86,8 χιλ.).
- Ποσό μέχρι €175 χιλ. για δαπάνες που σχετίζονται με τους έκτακτους ελέγχους (ειδικός οικονομικός και λογιστικός έλεγχος και Νομικός Έλεγχος) (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. το ποσό ανέρχεται σε €217 χιλ.).
- Ποσό μέχρι €597,4 χιλ. για λοιπές δαπάνες που σχετίζονται με την Έκδοση, όπως κόστος εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, προβολή της Έκδοσης, αμοιβή Εκπροσώπου Ομολογιούχων κ.λπ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. το ποσό ανέρχεται σε €740,8 χιλ.).

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελούν εκτίμηση του ύψους στο οποίο δύνανται να ανέλθουν οι δαπάνες της Έκδοσης, οι οποίες ενδέχεται να διαφέρουν από την ως άνω εκτίμηση.

## 10 Συγκρούσεις συμφερόντων

### Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων και Δηλώσεις Συμφερόντων:

- Η ΕΤΕ ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους Βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά.

Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i) θα λάβει ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 9.2 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii) η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), που σχετίζονται με την Δημόσια Προσφορά, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους Βασικούς Μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές ή άλλες

συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

Με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, το ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (συμπεριλαμβανομένων δανείων και επιχειρηματικών καρτών), μεταξύ της ΕΤΕ και των θυγατρικών της εταιρειών (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) με την Εκδότρια και τις θυγατρικές αυτής (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχεται σε περίπου €209,8 εκατ. Η ΕΤΕ κατέχει 1.832 εισηγμένες ομολογίες της Εταιρείας. Λαμβάνοντας υπόψη τους λόγους έκδοσης του ΚΟΔ και τον προορισμό των αντληθησομένων κεφαλαίων (βλέπε ενότητα 9.1 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων»), στο πλαίσιο της πλήρους αποπληρωμής του υφιστάμενου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ 2022) της Εκδότριας, η ΕΤΕ, θα λάβει €1,832 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια.

- iii) Η ΕΤΕ, με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, δεν κατείχε εισηγμένες μετοχές της Εταιρείας στο εμπορικό της χαρτοφυλάκιο, και δεν κατείχε μετοχές θυγατρικών της Εταιρείας (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει). Επίσης, κατά την ίδια ημερομηνία δεν υφίστανται ενέχυρα επί μετοχών της Εταιρείας, ενώ στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων κατείχε τις εξής ενεχυριασμένες μετοχές θυγατρικών της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), όπου το δικαίωμα ψήφου επεκτείνεται υπέρ της ΕΤΕ: 1.247.265 μετοχές της SUNWING ΧΟΤΕΛΣ ΕΛΛΑΣ ΑΕ, 3.325.658 μετοχές της ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ ΑΕ, 45.000 μετοχές της θυγατρικής PRIMALAFTH ATHENS ΑΕ.
- iv) Η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), κατά την 16.03.2026, είχαν συνάψει συμβάσεις εξωχρηματοπιστωτικών παραγώγων (OTC) με την Εταιρεία με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων, ενώ δεν είχαν συνάψει συμβάσεις παραγώγων, με τις θυγατρικές εταιρείες αυτής (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει).
- v) Η θυγατρική της ΕΤΕ, «ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕΠΕΥ» δεν ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής μετοχών και παραγώγων για την Εταιρεία.

Η ΕΤΕ έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εκδότρια.

- Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, λαμβάνοντας υπόψιν, ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA, ήτοι: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή των θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

(α) Θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 9.2 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ») του Ενημερωτικού Δελτίου).

(β) η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), που σχετίζονται με τη Δημόσια Προσφορά, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματοπιστωτικές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

Με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, το ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (συμπεριλαμβανομένων πιστωτικών καρτών και εγγυητικών επιστολών), μεταξύ της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και των θυγατρικών της εταιρειών (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) με την Εκδότρια και τις θυγατρικές αυτής (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχεται σε περίπου €38,4 εκατ. Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, κατέχει 5.496 εισηγμένες ομολογίες της Εταιρείας. Λαμβάνοντας υπόψη τους λόγους έκδοσης

του ΚΟΔ και τον προορισμό των αντληθσομένων κεφαλαίων ( βλέπε ενότητα 9.1 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων»), στο πλαίσιο της πλήρους αποπληρωμής του υφιστάμενου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ 2022) της Εκδότριας, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, θα λάβει €5,496 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια.

(γ) Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, i) δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας ή μετοχές θυγατρικής εταιρείας της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει και ii) δεν κατείχε στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου υπέρ της Τράπεζας ενώ κατά την ίδια ημερομηνία υφίστανται ενέχυρα επί των μετοχών, της Premia Maroussi ΑΕ και της Panfin ΑΕ. οι οποίες είναι θυγατρικές της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.

(δ) Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), κατά την 16.03.2026, δεν είχαν συνάψει συμβάσεις παραγώγων με θυγατρικές εταιρείες της Εκδότριας (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.

Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εκδότρια.

- Η ALPHA BANK ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά.

Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. θα λάβει ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 9.2 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii. η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, η ALPHA BANK και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), που σχετίζονται με την Δημόσια Προσφορά, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

Με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, το ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (συμπεριλαμβανομένων δανείων και εγγυητικών επιστολών), μεταξύ της ALPHA BANK και των θυγατρικών της εταιρειών (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) με την Εκδότρια και τις θυγατρικές αυτής (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχεται σε περίπου €22,36 εκατ., στο οποίο περιλαμβάνονται και 3.718 εισηγμένες ομολογίες της Εταιρείας. Λαμβάνοντας υπόψη τους λόγους έκδοσης του ΚΟΔ και τον προορισμό των αντληθσομένων κεφαλαίων ( βλέπε ενότητα 9.1 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων»), στο πλαίσιο της πλήρους αποπληρωμής του υφιστάμενου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ 2022) της Εκδότριας, η Alpha Bank, θα λάβει €3,718 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια.

- iii. Η ALPHA BANK, με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, i) δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας ή μετοχές θυγατρικής εταιρείας της PREMIA (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει και ii) δεν κατείχε στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας, ενώ κατά την ίδια ημερομηνία δεν υφίστανται ενέχυρα επί των μετοχών θυγατρικών εταιρειών της PREMIA.
- iv. Η ALPHA BANK και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), κατά την 16.03.2026, έχουν συνάψει συμβάσεις παραγώγων με θυγατρικές εταιρείες της Εκδότριας (υπό την έννοια του

αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.

- v. Η θυγατρική της ALPHA BANK, «ALPHA FINANCE ΑΕΠΕΥ» δεν ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής μετοχών και παραγώγων για την Εταιρεία.

Η ALPHA BANK έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εκδότρια.

- Η Optima bank ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά.

Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. Θα λάβει ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 9.2 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii. η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, η Optima bank και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), που σχετίζονται με την Δημόσια Προσφορά, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

Με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, το ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (συμπεριλαμβανομένων δανείων και εγγυητικών επιστολών), μεταξύ της Optima bank και των θυγατρικών της εταιρειών (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) με την Εκδότρια και τις θυγατρικές αυτής (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχεται σε περίπου €21,35 εκατ. Η Optima bank κατέχει 1.932 εισηγμένες ομολογίες της Εταιρείας. Λαμβάνοντας υπόψη τους λόγους έκδοσης του ΚΟΔ και τον προορισμό των αντληθσομένων κεφαλαίων ( βλέπε ενότητα 9.1 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων»), στο πλαίσιο της πλήρους αποπληρωμής του υφιστάμενου Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ 2022) της Εκδότριας, η Optima bank, θα λάβει €1,932 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια.

- iii. Η Optima bank, με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, i) δεν κατείχε εισηγμένες μετοχές της Εταιρείας στο εμπορικό της χαρτοφυλάκιο, ii) κατείχε στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων, 41.743.991 ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου υπέρ της Τράπεζας. Επίσης κατά την ίδια ημερομηνία δεν υφίστανται ενέχυρα επί των μετοχών, άνευ των δικαιωμάτων ψήφου.
- iv. Η Optima bank και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), κατά την 16.03.2026, δεν έχουν συνάψει συμβάσεις παραγώγων με θυγατρικές εταιρείες της Εκδότριας (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.
- v. Η Optima bank ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής μετοχών και παραγώγων για την Εταιρεία. Με ημερομηνία αναφοράς 16.03.2026, διατηρεί στο χαρτοφυλάκιο ειδικής διαπραγμάτευσης μετοχών 212 τεμάχια.

Η Optima bank έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εκδότρια.

- Η CrediaBank ως Κύριος Ανάδοχος δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της

Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά.

Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. Θα λάβει ως Κύριος Ανάδοχος αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 9.2 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii. η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, η CrediaBank και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), που σχετίζονται με την Δημόσια Προσφορά, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματοπιστωτικές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

Με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, δεν υπάρχουν πιστοδοτικές συμβάσεις (συμπεριλαμβανομένων δανείων, πιστωτικών καρτών και εγγυητικών επιστολών), μεταξύ της CrediaBank και των θυγατρικών της εταιρειών (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) με την Εκδότρια και τις θυγατρικές αυτής (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει). Η CrediaBank δεν κατέχει εισηγμένες ομολογίες της Εταιρείας.

- iii. Η CrediaBank, με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, i) δεν κατείχε εισηγμένες μετοχές της Εταιρείας στο εμπορικό της χαρτοφυλάκιο, ενώ δεν κατείχε μετοχές θυγατρικών εταιρειών της PREMIA PROPERTIES (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει και ii) δεν κατείχε, στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων, ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου υπέρ της Τράπεζας.
- iv. Η CrediaBank και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), κατά την 16.03.2026, έχουν/δεν έχουν συνάψει συμβάσεις παραγώγων με θυγατρικές εταιρείες της Εκδότριας (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.

Η CrediaBank έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία του από την Εκδότρια.

- Η VIGOR ως Ανάδοχος δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά.

Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. Θα λάβει ως Ανάδοχος αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 9.2 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii. η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, η VIGOR και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), που σχετίζονται με την Δημόσια Προσφορά, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματοπιστωτικές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

Με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, το ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (συμπεριλαμβανομένων δανείων, πιστωτικών καρτών και εγγυητικών επιστολών), μεταξύ της VIGOR και των θυγατρικών της εταιρειών (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) με την Εκδότρια και τις θυγατρικές αυτής (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχεται σε €0 εκατ. Η VIGOR δεν κατέχει εισηγμένες ομολογίες της Εταιρείας.

- iii. Η VIGOR, με ημερομηνία αναφοράς την 16.03.2026, i) κατείχε τέσσερις χιλιάδες εκατόν δέκα (4,110) εισηγμένες μετοχές της Εταιρείας στο εμπορικό της χαρτοφυλάκιο, ενώ δεν κατείχε μετοχές θυγατρικών εταιρειών της PREMIA (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει και ii) δεν κατείχε, στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου υπέρ της ΑΕΠΕΥ. Επίσης κατά την ίδια ημερομηνία δεν υφίστανται ενέχυρα επί των μετοχών, άνευ των δικαιωμάτων ψήφου θυγατρικών της.
- iv. Η VIGOR και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), κατά την 16.03.2026, δεν έχουν συνάψει συμβάσεις παραγώγων με θυγατρικές εταιρείες της Εκδότριας (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει), με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.
- v. Η VIGOR ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής μετοχών για την Εταιρεία. Με ημερομηνία αναφοράς 16.03.2026, η ΑΕΠΕΥ διατηρεί στο χαρτοφυλάκιο ειδικής διαπραγμάτευσης μετοχών τέσσερις χιλιάδες εκατόν δέκα (4,110) τεμάχια.

Η VIGOR έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εκδότρια.

Επιπλέον, η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (ήτοι της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ, της δικηγορικής εταιρείας «Ποταμίτης Βεκρής Δικηγορική Εταιρεία» και της «ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.») με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA (04/03/2021 | ESMA32-382-1138): (α) κυριότητα μετοχών και ομολόγων της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τους Βασικούς Μετόχους της Εκδότριας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία, και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά.

## 11 Διαθέσιμα Έγγραφα

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι δώδεκα (12) μήνες από την έγκρισή του, τα παρακάτω έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://premia.properties/ependytikes-schesis/enimerotika-pliforiaka-deltia/>), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά:

- Το Καταστατικό της Εταιρείας είναι διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://premia.properties/eteriki-diakynvernisi/kodikopiimeno-katastatiko/>
- Το πρακτικό της από 17.03.2026 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το οποίο αποφάσισε την έκδοση του ΚΟΔ και εξειδίκευσε τους όρους του.
- Η από 20.03.2026 Επιστολή Νομικού Ελέγχου, συνταχθείσα από τη «Ποταμίτης Βεκρής Δικηγορική Εταιρεία».
- Η από 23.03.2026 Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών», συνταχθείσα από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ.
- Η από 23.03.2026 Έκθεση Διασφάλισης Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή βάσει του Διεθνούς Προτύπου 3000 (Αναθεωρημένο) «Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης», αναφορικά με την αξιολόγηση της συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από τα άρθρα 14, 15 και 16 του Νόμου 4706/2020 και το Άρθρο 44 (εξαιρουμένων των παραγράφων 2, 4(α), 5 και 6) του Νόμου 4449/2017 (όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020), και το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, αναφορικά με την επάρκεια του

Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, και σύμφωνα με το πρόγραμμα ελέγχου που εκδόθηκε με την υπ' αριθμ. Ι'66/11β/08.11.2023 απόφαση του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Ελλάδος, συνταχθείσα από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ.

- Η πιστοληπτική διαβάθμιση της ICAP Α.Ε. αποτελεί ελεύθερα προσβάσιμο έγγραφο και βρίσκεται αναρτημένη στον ιστότοπο:

[https://dir.icapcrif.com/mailimages/icapcrif.com/Apodosis\\_Solicited/Press%20Release\\_PREMIA%20%CE%91.%CE%95.%20%CE%95%CE%A0%CE%95%CE%9D%CE%94%CE%A5%CE%A3%CE%95%CE%A9%CE%9D%20%CE%A3%CE%95%20%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%97%20%CE%A0%CE%95%CE%A1%CE%99%CE%9F%CE%A5%CE%A3%CE%99%CE%91\\_09.09.2025.pdf?\\_gl=1\\*1xdxkcz\\*\\_ga\\*OTE5Nzk3Mzg0LjE3NTc0MDA1ODU.\\*\\_ga\\_CTWZ4L0KQW\\*czE3NTc0MjQxNjgkbzYkZzEkdDE3NTc0MjQxNjgkajYwJGwwJGgw](https://dir.icapcrif.com/mailimages/icapcrif.com/Apodosis_Solicited/Press%20Release_PREMIA%20%CE%91.%CE%95.%20%CE%95%CE%A0%CE%95%CE%9D%CE%94%CE%A5%CE%A3%CE%95%CE%A9%CE%9D%20%CE%A3%CE%95%20%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%97%20%CE%A0%CE%95%CE%A1%CE%99%CE%9F%CE%A5%CE%A3%CE%99%CE%91_09.09.2025.pdf?_gl=1*1xdxkcz*_ga*OTE5Nzk3Mzg0LjE3NTc0MDA1ODU.*_ga_CTWZ4L0KQW*czE3NTc0MjQxNjgkbzYkZzEkdDE3NTc0MjQxNjgkajYwJGwwJGgw)

Σημειώνεται ότι στους ανωτέρω διαδικτυακούς τόπους μπορεί να διενεργηθεί έλεγχος των εγγράφων.

Επισημαίνεται ότι άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις προαναφερθείσες ηλεκτρονικές διευθύνσεις δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

## 12 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

### 12.1 ΓΛΩΣΣΑΡΙ

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 Ενημερωτικό Δελτίο, εκτός εάν άλλως ορίζονται σε επιμέρους ενότητες αυτού. Περαιτέρω, κάποιοι ορισμοί που αφορούν ειδικότερα τους όρους και το Πρόγραμμα ΚΟΔ παρατίθενται στο παράρτημα του Ενημερωτικού Δελτίου στην ενότητα 12.3 «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΟΔ».

- 1. Αίτηση Κάλυψης:** Η αίτηση (ήτοι, την προσφορά αγοράς σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.) που υποβάλλεται από κάθε ενδιαφερόμενο επενδυτή μέσω Μέλους Η.ΒΙ.Π. και σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., και με την οποία αναλαμβάνει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής να καλύψει για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου πρωτογενώς το μέρος του Ομολογιακού Δανείου και τις Ομολογίες αυτού που εκεί αναγράφονται.
- 2. Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών:** Η από 19.03.2026 αίτηση με τίτλο «Αίτηση – Ειδικοί Όροι για τη χρήση της υπηρεσίας διενέργειας χρηματικών διανομών μέσω της ΕΛ.Κ.Α.Τ.» της Εκδότριας προς χρήση της υπηρεσίας διενέργειας χρηματικών διανομών μέσω της ΕΛ.Κ.Α.Τ., σύμφωνα με τα άρθρα 2.12.1 - 2.12.4 του Μέρους 2 (Υπηρεσία εταιρικών & άλλων συναφών πράξεων) της Ενότητας VIII (Υπηρεσία Μητρώου, Εταιρικών & Άλλων Συναφών Πράξεων) του Κανονισμού Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων, όπως ισχύει.
- 3. ΑΕΕΑΠ:** Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999 και, από τις 11.04.2025, σύμφωνα με τον Ν. 5193/2025, ο οποίος κατήργησε και αντικατέστησε τις διατάξεις των άρθρων 21 – 31 του Ν. 2778/1999.
- 4. Α.Ε.Π.Ε.Υ.:** Η Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών.
- 5. Αλλοδαπός Νομικός Σύμβουλος:** Η εταιρεία «PricewaterhouseCoopers Tax & Legal S.L.» (Λεωφόρος de la Castellana 259-B, Πύργος PwC, Μαδρίτη, Ισπανία).
- 6. Ανάδοχος:** Η VIGOR
- 7. Ανεξάρτητοι Εκτιμητές:** Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, οι οποίοι ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για τη διενέργεια της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ. Οι εκθέσεις με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2025 διενεργήθηκαν από τις εταιρείες «SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.», «GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» και «Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.».
- 8. Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Απόφαση Η.ΒΙ.Π.:** Η υπ' αρ. 34/8.03.2017 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. αναφορικά με την υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, ως κάθε φορά τροποποιείται, αντικαθίσταται και ισχύει.
- 9. Γ.Ε.ΜΗ.:** Το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
- 10. Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.:** Η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, είτε είναι τακτική (ΤΓΣ) είτε έκτακτη (ΕΓΣ).
- 11. Δημόσια Προσφορά:** Η διάθεση έως 150.000 Ομολογιών στην Ελληνική Επικράτεια μέσω δημόσιας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό, βάσει της από 17.03.2026 απόφασης του Δ.Σ. της Εκδότριας, που διενεργείται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο παρόν, τις διατάξεις της Απόφασης Η.ΒΙ.Π και τα οριζόμενα στο Πρόγραμμα ΚΟΔ.
- 12. Διαδικασία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Διαδικασία Η.ΒΙ.Π.:** Σημαίνει τη διαδικασία πρόσβασης στην Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών που προβλέπεται από την Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών.
- 13. Διαμεσολαβητής ή Διαμεσολαβητές:** Επιχείρηση επενδύσεων (κατά τα οριζόμενα στις περιπτώσεις α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4514/2018) ή πιστωτικό ίδρυμα σύμφωνα με το ν. 4514/2018 και την Οδηγία 2014/65/ΕΕ που διενεργεί συναλλαγές επ' ονόματί του αλλά για λογαριασμό πελατών του οι οποίες εκκαθαρίζονται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους Κανονισμούς της ΕΤ.ΕΚ.
- 14. Διαχειριστής Πληρωμών:** Η ΕΛ.Κ.Α.Τ. υπό την ιδιότητά της ως διαχειρίστρια πληρωμών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Όρο 12 του Προγράμματος ΚΟΔ και σύμφωνα με την Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών.
- 25. ΕΛ.Κ.Α.Τ. ή ΑΤΗΕΧCSD:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΗΕΧCSD», η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων

(Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και το Ν. 4569/2018, εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 057958104000 και Α.Φ.Μ. 094449050, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, θα τηρεί μέσω του Σ.Α.Τ. το αρχείο των Ομολογιών και θα διενεργεί την πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών, σύμφωνα με τους κανόνες και τις διαδικασίες της, καθώς και οποιονδήποτε νόμιμο καθολικό διάδοχό της.

26. **Διοίκηση:** Η διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου.
27. **Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.:** Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων.
28. **ΔΠΧΑ:** Τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού (ΕΚ) 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ).
29. **ΔΤΚ:** Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.
30. **Ε.Ε.:** Η Ευρωπαϊκή Ένωση.
31. **Ε.Χ.Α.Ε.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Αθηνών 110 (Τ.Κ. 104 42), και οποιαδήποτε θυγατρική εταιρεία αυτής, καθώς και κάθε υπηρεσία αυτής που αφορά ή συνδέεται με την εισαγωγή, διαπραγμάτευση και εκκαθάριση των Ομολογιών στο Χ.Α., στην τήρηση του αρχείου των Ομολογιών, στην πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών, καθώς και κάθε συναφές θέμα, σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία και την εκάστοτε ισχύουσα διαδικασία και τους Κανονισμούς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
32. **Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί - Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
33. **Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου:** Το Πρόγραμμα ΚΟΔ, οι Ομολογίες, η Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων, η Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών, τη Σύμβαση Ενεχύρου επί Λογαριασμού καθώς και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο ορισθεί ως τέτοιο από κοινού από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και την Εκδότρια.
34. **Έδρα της Εταιρείας:** Η έδρα της Εταιρείας στο δήμο Αθηναίων (επί της Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας, αρ. 59, 115 21).
35. **Εθνική Τράπεζα ή ΕΤΕ:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Αιόλου 86, 105 59 Αθήνα, ιστότοπος: <https://www.nbg.gr/>, τηλ. 210 33 37000).
36. **Ειδικοί Επενδυτές:** Τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που περιγράφονται στο παράρτημα ΙΙ του Ν. 4514/2018 ή αναγνωρίζονται ως επιλέξιμοι αντισυμβαλλόμενοι σύμφωνα με το άρθρο 30 του ίδιου νόμου, εκτός εάν έχουν ζητήσει να αντιμετωπίζονται ως ιδιώτες πελάτες.
37. **Ειδικός Λογιστικός και Οικονομικός Έλεγχος:** Η διενέργεια ειδικού λογιστικού και οικονομικού ελέγχου της Εταιρείας που ανατέθηκε από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου και τους Συμβούλους Έκδοσης και από την Διοίκηση της Εταιρείας στην ελεγκτική εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.», Α.Μ. ΣΟΕΛ: 107, που εδρεύει στην Χειμάρρας 8Β, 151 25, Μαρούσι.
38. **Εισαγωγή:** Η εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
39. **Έκδοση:** Η δημόσια προσφορά άυλων, ονομαστικών, κοινών ομολογιών, εκδοθησόμενων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και, κατόπιν θέσης σε ισχύ του νόμου αυτού, όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 συνεχίζουν να ισχύουν, από την Εταιρεία, σύμφωνα με το Πρόγραμμα ΚΟΔ.
40. **Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή Εκπρόσωπος:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Αμερικής 4, 105 64 Αθήνα, ιστότοπος: <https://www.piraeusbank.gr/>, τηλ. 210 3288000), είναι καταχωρημένο στο Γ.Ε.Μ.Η. με αριθμό 157660660000 και με ΑΦΜ 996763330, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, πληροί τις προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 64 παρ. 2 του Νόμου και έχει ορισθεί ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δυνάμει της Σύμβασης Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων.
41. **ΕΚΤ:** Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα
42. **Εκτιμηθείσα Αξία ή Αξία Αποτίμησης:** Η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου όπως αυτή προέκυψε από τις αποτιμήσεις που διενεργήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές.

43. **ΕΛ.Κ.Α.Τ.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ATHEXCSD», η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και τον Ν. 4569/2018, και εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42).
44. **Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ):** Οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measures), κατά την έννοια των από 5.10.2015 κατευθυντηρίων γραμμών (guidelines) της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχεία ESMA/2015/1415el έγγραφο της.
45. **Ενεχυρασμένος Λογαριασμός DSRA:** Ο τραπεζικός λογαριασμός της Εκδότριας που τηρείται στον Εκπρόσωπο, επί των απαιτήσεων του οποίου θα συσταθεί ενέχυρο δυνάμει των διατάξεων του Ν. 3301/2004 περί συμφωνιών παροχής χρηματοοικονομικής ασφάλειας, του ν.δ. της 17.7/13.8.1923 περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιριών και του Ν. 5123/2024 περί ενιαίου ηλεκτρονικού μητρώου ενεχύρου, υπέρ του Εκπροσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων, και η λειτουργία του οποίου διέπεται από τον Όρο 14.1(κ) του Προγράμματος ΚΟΔ και τη Σύμβαση Ενεχύρου επί Λογαριασμού.
46. **Ενέχυρο Λογαριασμού DSRA:** Το ενέχυρο πρώτης τάξης, δυνάμει των διατάξεων του Ν. 3301/2004 περί συμφωνιών παροχής χρηματοοικονομικής ασφάλειας, του ν.δ. της 17.7/13.8.1923 περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιριών και του Ν. 5123/2024 περί ενιαίου ηλεκτρονικού μητρώου ενεχύρου υπέρ του Εκπροσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA, δυνάμει της Σύμβασης Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA.
25. **Ενημερωτικό Δελτίο:** Το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, για τη Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. και εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
26. **Επιστολή Νομικού Ελέγχου:** Το από 20.03.2026 έγγραφο με τα πορίσματα του Νομικού Ελεγκτή.
27. **Επιτόκιο:** Το εφαρμοστέο καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου σταθερό ετήσιο ποσοστό επί τοις εκατό (%), το οποίο θα ανακοινωθεί από την Εκδότρια κατόπιν διενέργειας Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών με ανακοίνωση στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. το αργότερο την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα μετά τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο και όπως αυτό θα προσδιοριστεί βάσει της τελικής απόδοσης των Ομολογιών.
28. **Επιτόκιο Υπερημερίας:** Το επιτόκιο υπερημερίας, το οποίο ισούται με το Επιτόκιο προσαυξανόμενο κατά δύο (2) ποσοστιαίες μονάδες (2%) ετησίως (δηλαδή, 200 μονάδες βάσης/bps).
29. **Εργάσιμη Ημέρα:** Κάθε ημέρα (εκτός Σαββάτου και Κυριακής) κατά την οποία οι τράπεζες είναι ανοιχτές για τραπεζικές συναλλαγές στην Αθήνα και η οποία είναι Ημέρα TARGET και λειτουργεί η ΕΤ.ΕΚ.
30. **ΕΤ.ΕΚ.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «ATHEXCclear», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 58973/01/Β/05/309) και με ΑΦΜ 999081508, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α..
31. **Εταιρεία ή Εκδότρια ή Premia:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties», η οποία εδρεύει στον Δήμο Αθηναίων (Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 115 21), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000861301000 και με ΑΦΜ 094321237, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής.
32. **Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις:** Οι ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης 2025, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, ελέγχθηκαν από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, περιλαμβάνονται στην δημοσιευμένη εγκριθείσα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Ετήσια οικονομική Έκθεση της χρήσης που έληξε την 31.12.2025, και οι οποίες τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.
33. **Ετησιοποιημένη ή Μεικτή Απόδοση:** Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Εκτιμηθείσα Αξία του.

- 34. Ετησιοποιημένο Μίσθωμα:** Το μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης, κατά την 31.12.2025, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή.
- 35. Ε.Χ.Α.Ε.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42) και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003719101000 και οποιαδήποτε θυγατρική εταιρεία αυτής, καθώς και κάθε υπηρεσία αυτής, που αφορά ή συνδέεται με την εισαγωγή, διαπραγμάτευση και εκκαθάριση των Ομολογιών στο Χ.Α., την τήρηση του αρχείου των Ομολογιών, την πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών, καθώς και κάθε συναφές θέμα, σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία και την εκάστοτε ισχύουσα διαδικασία και τους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου.
- 36. Η.ΒΙ.Π. ή Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών:** Το ηλεκτρονικό βιβλίο προσφορών.
- 37. Η.Δ.Τ.:** Το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χ.Α.
- 38. Ημέρα TARGET:** Κάθε ημέρα, κατά την οποία διενεργούνται συναλλαγές στο Διευρωπαϊκό Σύστημα Αυτόματων Πληρωμών σε Πραγματικό Χρόνο (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer Payment System TARGET 2).
- 39. Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου:** Η αντίστοιχη, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου, ημερομηνία, κατά την οποία η Εκδότρια υποχρεούται να αποπληρώσει ολοσχερώς το ανεξόφλητο κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου, μετά των ανεξόφλητων δεδουλευμένων τόκων, πλέον καταβλητέων υπό τις Ομολογίες και το Πρόγραμμα ΚΟΔ ποσών και τυχόν Εξόδων και Φόρων και κάθε άλλου ποσού Χρέους, όπως αυτά ορίζονται στο Πρόγραμμα.
- 40. Ημερομηνία Έκδοσης ή Ημερομηνία Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου:** Η ημερομηνία μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία θα έχουν λάβει χώρα σωρευτικά τα ακόλουθα: (1) η Εκδότρια θα έχει εκδώσει, εφάπαξ, το σύνολο των Ομολογιών, (2) κάθε Υπόχρεος Κάλυψης θα έχει καλύψει πλήρως, καταβάλλοντας ταυτόχρονα το προβλεπόμενο χρηματικό αντίτιμο, τις Ομολογίες που δικαιούται να λάβει, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ αναφορικά με την κατανομή των προς διάθεση Ομολογιών, και (3) οι Ομολογίες θα έχουν πιστωθεί στις Μερίδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων που αναγράφονται στην Αίτηση Κάλυψης.
- 41. Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:** Η 23.03.2026, κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- 42. Ιδιώτες Επενδυτές:** Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.
- 43. Κανονισμοί Χρηματιστηρίου:** Ο Κανονισμός Χ.Α., ο Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., ο Κανονισμός Εκκαθάρισης Συναλλαγών, η Απόφαση Η.Β.Ι.Π. και κάθε άλλος κανονισμός και διαδικασία της Ε.Χ.Α.Ε., χωρίς περαιτέρω διάκριση.
- 44. Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθμ. 1129/14.6.2017 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», ως ισχύει.
- 45. Κανονισμός (ΕΕ) 2019/979:** 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».
- 46. Κανονισμός (ΕΕ) 596/2014:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, για την κατάχρηση της αγοράς (κανονισμός για την κατάχρηση της αγοράς) και την κατάργηση της οδηγίας 2003/6/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των οδηγιών της Επιτροπής 2003/124/ΕΚ, 2003/125/ΕΚ και 2004/72/ΕΚ.
- 47. Κανονισμός ΕΔ:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
- 48. Κανονισμός Εκκαθάρισης Συναλλαγών:** Ο «Κανονισμός Εκκαθάρισης Συναλλαγών Επί Αξιογράφων Κινητών Αξιών Σε Λογιστική Μορφή» της ΕΤ.ΕΚ., ο οποίος έχει εκδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 73 του Ν. 3606/2007, την υπ' αριθμ.

103/28.7.2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤ.ΕΚ. και την εγκριτική απόφαση 1/704/22-01-2015 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

49. **Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων ή Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.:** Ο «Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων», που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4569/2018 (ΦΕΚ Α/179/11.10.2018), την από 22.02.2021 απόφαση της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την υπ' αριθμ. 6/904/26.2.2021 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β/1007/16.03.2021), όπως ισχύει.
50. **Κανονισμός Χ.Α.:** Οι κανόνες λειτουργίας της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., οι οποίοι έχουν καταρτισθεί από το Χ.Α. σύμφωνα με το άρθρο 43 του Ν. 3606/2007 (ΦΕΚ Α' 195/17.08.2007), την από 27.10.2014 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών και την υπ' αριθμ. 19/697/10.11.2014 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β' 3195/27.11.2014), έχουν εγκριθεί από το Χ.Α. και αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Χ.Α., ως εκάστοτε ισχύουν.
51. **Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων (ή Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.):** Ο «Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων», που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4569/2018 (ΦΕΚ Α/179/11.10.2018), την από 22.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την υπ' αριθμ. 6/904/26.2.2021 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β1007/16.03.2021), όπως ισχύει.
52. **Καταστατικό:** Το ισχύον καταστατικό της Εταιρείας
53. **Κατάσταση Επενδύσεων:** Η κατάσταση επενδύσεων που δημοσιεύεται στο τέλος κάθε εξαμήνου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν.5193/2025 και των όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, που αφορά σε ΑΕΕΑΠ.
54. **ΚΟΔ ή Δάνειο ή Ομολογιακό Δάνειο:** Το κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού ίσου με το ποσό που θα καλυφθεί από τους ενδιαφερόμενους επενδυτές έναντι της έκδοσης σε αυτούς των αντίστοιχων Ομολογιών, και έως συνολικού ποσού €150 εκατ., διαιρούμενο σε ονομαστικές, άυλες ομολογίες, που η Εκδότρια θα εκδώσει, δυνάμει της από 17.03.2026 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, οι όροι του οποίου περιγράφονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ και το οποίο διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4548/2018, και τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ.
55. **ΚΟΔ 2022:** Το κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €100 εκατ., διαιρούμενο σε ονομαστικές, άυλες, κοινές, έντοκες ομολογίες, που η Εκδότρια εξέδωσε δυνάμει της από 07.01.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, οι όροι του οποίου περιγράφονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ 2022 και το οποίο διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, τις εν ισχύ διατάξεις του Ν. 3156/2003, και τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ 2022.
56. **Κοινή Επενδυτική Μεριδα:** Έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί - Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
57. **ΚΤΥΠ:** Η Εταιρεία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα με την ονομασία Κτηριακές Υποδομές Α.Ε.
58. **Κύριος Ανάδοχος:** Η CrediaBank
59. **Ληξιπρόθεσμο Ποσό:** Οποιοδήποτε ποσό οφείλεται από την Εκδότρια σε σχέση με τις Ομολογίες ή οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου και το οποίο δεν καταβλήθηκε κατά τη συμφωνηθείσα ημερομηνία (δήλη ημέρα).
60. **Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/ Πελάτη/ Πελατείας):** Κάθε λογαριασμός που έχει ή θα ανοιχτεί και θα τηρείται από Συμμετέχοντα για Ομολογιούχο, αναφορικά με μία ή περισσότερες Ομολογίες σύμφωνα με τους αντίστοιχους ορισμούς στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί - Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
61. **Λογαριασμός ΕΛ.Κ.Α.Τ.:** Ο λογαριασμός που τηρεί η ΕΛ.Κ.Α.Τ. στο σύστημα TARGET 2 και στον οποίο θα πιστώνονται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων δια του Λογαριασμού Εκπροσώπου ή απευθείας από την Εκδότρια τα ποσά που προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων από το Ομολογιακό Δάνειο.
62. **Λογαριασμός Εκπροσώπου:** Ο λογαριασμός που τηρείται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 65 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει, ο οποίος θα τηρείται στο όνομα του Εκπροσώπου, για λογαριασμό των Ομολογιούχων και στον οποίο τα κεφάλαια που κατατίθενται από την Εκδότρια προς τον Εκπρόσωπο θα προορίζονται για εξόφληση υποχρεώσεων από το Ομολογιακό Δάνειο και θα πιστώνονται από τον Εκπρόσωπο στον Λογαριασμό ΕΛ.Κ.Α.Τ.

63. **Μ.Ε.Ε.:** Η Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια, δηλαδή 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.
64. **Μέλος ή Μέλος Η.ΒΙ.Π.:** Το μέλος της Αγοράς Αξιών του Χ.Α., η οποία λειτουργεί ως ρυθμιζόμενη αγορά του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει, που δηλώνει συμμετοχή ως Μέλος Η.ΒΙ.Π. στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.
65. **Μερίδα:** Έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί - Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
66. **ΝΟΕ ή ΝΟΕ Μεταλλικές Κατασκευές Α.Ε.:** Η μέτοχος της Εταιρείας, ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΝΟΕ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 112574208000 και έδρα στο Δήμο Ασπροπύργου Αττικής, στη θέση «ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ».
67. **Νομικός Ελεγκτής ή Δικηγορική Εταιρεία:** Η δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «Ποταμίτης Βεκρής Δικηγορική Εταιρεία» (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 80019), με έδρα στον Δήμο Αθηναίων, επί της Ομήρου 11, Αθήνα 106 72, και τηλ.: 210 3380020.
68. **Νομικός Έλεγχος:** Ο νομικός έλεγχος ο οποίος ανατέθηκε κατόπιν εντολής των Συμβούλων Έκδοσης και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων στο Νομικό Ελεγκτή.
69. **Νόμος ΑΕΕΑΠ:** Οι διατάξεις των άρθρων 40 – 60 του Ν. 5193/2025, για την αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου των ανωνύμων εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, όπως εκάστοτε τροποποιούνται, αντικαθίστανται και ισχύουν.
70. **Ν. 3156/2003:** Ο νόμος για τα «Ομολογιακά δάνεια, τιτλοποίηση απαιτήσεων και απαιτήσεων από ακίνητα και άλλες διατάξεις, όπως ισχύει.
71. **Ν. 4548/2018:** Ο νόμος για την «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών», όπως ισχύει, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019.
72. **Ν. 4706/2020:** Ο νόμος για την «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις».
73. **Ν. 5123/2024:** Ο νόμος για τον «Εκσυγχρονισμό θεσμικού πλαισίου για το ενέχυρο και σύσταση Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μητρώου Ενεχύρων επί κινητών, απαιτήσεων και άλλων δικαιωμάτων και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
74. **Ν. 5193/2025:** Ο νόμος για την «Ενίσχυση της κεφαλαιαγοράς και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
75. **Όμιλος Premia ή Όμιλος:** Ο όμιλος εταιρειών στις οποίες συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα η Εταιρεία και οι οποίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της όπως αυτό ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», και προς αποφυγή αμφιβολίας, συμπεριλαμβάνει και την ίδια την Εταιρεία.
76. **Ομολογίες:** Οι άυλες, κοινές, ονομαστικές ομολογίες της Εκδότριας, ονομαστικής αξίας ευρώ χιλίων (€1.000) εκάστη, οι οποίες εκδίδονται εφάπαξ, στο άρτιο ή υπό το άρτιο, με συνολική ονομαστική αξία ίση με το σύνολο του Ομολογιακού Δανείου, θα είναι καθ' όλη τη διάρκεια του Δανείου και μέχρι ολοσχερούς εξόφλησης εισηγμένες και καταχωρημένες στο Σ.Α.Τ. και διαπραγματεύσιμες στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. Οι Ομολογίες έχουν λάβει ISIN GRC4971264D9 και δεν είναι μετατρέψιμες σε μετοχές της Εκδότριας.
77. **Ομολογιούχος:** Οι εκάστοτε δικαιούχοι των Ομολογιών που εμφανίζονται στα αρχεία του Σ.Α.Τ. ή των Συμμετεχόντων και Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών, κατά περίπτωση.
78. **Ονομαστική Αξία:** Αναφορικά με κάθε Ομολογία, το εκάστοτε ονομαστικό κεφάλαιο αυτής, αρχικώς, κατά την Ημερομηνία Έκδοσης, ευρώ χιλίων (€1.000).
79. **Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ:** Η εταιρεία με την επωνυμία στην ελεγκτική εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.», Α.Μ. ΣΟΕΛ: 107 που εδρεύει στην Χειμάρρας 8B, 151 25, Μαρούσι Αττικής.
80. **Περίοδος Εκτοκισμού:** Κάθε εξαμηνιαία περίοδος, η οποία ορίζεται ως τέτοια σύμφωνα με τον Όρο 8 του Προγράμματος ΚΟΔ και αναφορικά με την οποία υπολογίζεται ο τόκος επί εκάστης Ομολογίας ή ενός Ληξιπρόθεσμου Ποσού.

81. **Περίοδος Κάλυψης:** Η χρονική περίοδος τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από την ημερομηνία που θα ορίσουν τα εξουσιοδοτημένα προς τούτο πρόσωπα σύμφωνα με την από 17.03.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της οποίας θα διεξαχθεί η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου με Δημόσια Προσφορά μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές θα υποβάλουν Αιτήσεις Κάλυψης και μετά τη λήξη της οποίας, η Εταιρεία θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες.
82. **Πληρότητα:** Ο λόγος της μισθωμένης Μ.Ε.Ε. ενός ακινήτου ή του χαρτοφυλακίου ως προς τη συνολική Μ.Ε.Ε. του ακινήτου ή του χαρτοφυλακίου.
83. **Πρόγραμμα ΚΟΔ:** Το πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως €150.000.000 και σύμβαση διορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, κατά την έννοια του άρθρου 60 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, το οποίο περιλαμβάνει τους όρους του Ομολογιακού Δανείου και δεσμεύει κάθε Ομολογιούχο και κάθε καθολικό ή ειδικό διάδοχό του, καθώς και κάθε τρίτο που έλκει δικαιώματα από τα ανωτέρω πρόσωπα, όπως αυτό εγκρίθηκε με την από 17.03.2026 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εκδότριας.
84. **Πρόγραμμα ΚΟΔ 2022:** Το από 12.01.2022 πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου έως €100.000.000 και Σύμβασης Ορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, δυνάμει του οποίου εκδόθηκε το ΚΟΔ 2022.
85. **Πτωχευτικός Κώδικας:** Ο Ν.4738/2020, σε όλη την έκταση που ισχύουν οι σχετικές διατάξεις αυτού, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
86. **Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.:** Η Αγορά Αξιών του Χ.Α., ως και κάθε ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ. και με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες, ως αυτές ορίζονται στο Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει.
87. **Σ.Α.Τ.:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί – Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
88. **Σύμβαση Τοποθέτησης:** Η από 20.03.2026 σύμβαση τοποθέτησης χωρίς δέσμευση ανάληψης που υπεγράφη μεταξύ της Εκδότριας, των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, του Κυρίου Αναδόχου και του Αναδόχου, δυνάμει της οποίας οι τελευταίοι έχουν αναλάβει τη διάθεση και τοποθέτηση χωρίς δέσμευση ανάληψης των προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά.
89. **Σύμβαση Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA:** Η σύμβαση εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας / ενεχύρου πρώτης τάξης / εκχώρησης απαιτήσεων από τον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA, μεταξύ της Εκδότριας και του Εκπροσώπου.
90. **Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων:** Η σύμβαση μεταξύ της Εκδότριας και του Εκπροσώπου, δυνάμει της οποίας ορίσθηκε ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Όρο 18 του Προγράμματος ΚΟΔ.
91. **Σύμβαση ΣΔΙΤ:** Η από 09.05.2014 σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική, μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), μεταξύ της JPA και της εταιρείας με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρείας με την επωνυμία «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.», όπως τυχόν τροποποιείται και ισχύει.
92. **Σύμβουλοι Έκδοσης:** Από κοινού η ΕΤΕ και η Τράπεζα Πειραιώς.
93. **Συμμετέχων:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί – Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
94. **Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι:** Από κοινού η ΕΤΕ, η Τράπεζα Πειραιώς, η ALPHA BANK και η Optima bank.
95. **Τιμή Διάθεσης:** Η τιμή διάθεσης ανά Ομολογία που ισούται με το άρτιο της Ονομαστικής Αξίας της κατά την Ημερομηνία Έκδοσης, ήτοι χίλια ευρώ (€1.000).
96. **Τράπεζα Πειραιώς:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Αμερικής 4, 105 64 Αθήνα, ιστότοπος: <https://www.piraeusbank.gr/>, τηλ. 210 3288000) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157660660000.
97. **τ.μ.:** Τα τετραγωνικά μέτρα
98. **Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Υπηρεσία Η.ΒΙ.Π.:** Σημαίνει την υπηρεσία κατάρτισης ηλεκτρονικού βιβλίου προσφορών, που παρέχεται από το Χ.Α., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών.

- 99. Υπόχρεος Κάλυψης:** Κάθε πρόσωπο που υπέβαλλε προσηκόντως Αίτηση Κάλυψης και στο οποίο κατανεμήθηκαν, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, Ομολογίες και το οποίο δεσμεύεται, μεταξύ άλλων, να καλύψει πρωτογενώς μέρος του Ομολογιακού Δανείου και να αναλάβει Ομολογίες.
- 100. Φόροι:** σημαίνει όλους τους υφιστάμενους και μελλοντικούς, άμεσους ή έμμεσους φόρους, επιβαρύνσεις, εισφορές, τέλη χαρτοσήμου, ψηφιακά τέλη συναλλαγής ή τέλη υπέρ δημόσιας αρχής και τρίτων και έξοδα οποιασδήποτε μορφής (συμπεριλαμβανομένου ενδεικτικώς οποιουδήποτε φόρου προστιθέμενης αξίας ή άλλης εισφοράς καταβλητέας ή παρακρατούμενης σύμφωνα με το ν. 128/75 ή οποιονδήποτε άλλο νόμο και κανονιστική πράξη στην Ελλάδα) και οποιονδήποτε τόκο, πρόστιμα, προσαυξήσεις, ποινικές ρήτρες ή επιπρόσθετες χρεώσεις καταβλητέες σε σχέση με τη μη πληρωμή ή την καθυστέρηση πληρωμής αυτών από την Εκδότρια κατόπιν επιβολής τους από οποιαδήποτε φορολογική ή άλλη δημόσια αρχή που σχετίζονται με την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου, το Πρόγραμμα και τις Ομολογίες και οι όροι Φόρος και Φορολογία θα ερμηνεύονται αντιστοίχως.
- 101. Χαρτοφυλάκιο:** Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου, ήτοι των ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της εταιρειών.
- 102. Χρέος:** Κάθε ποσό που, κατά τα προβλεπόμενα στα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, εκάστοτε οφείλεται ή πρέπει να καταβληθεί από την Εκδότρια στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ή/και στους Ομολογιούχους, όπως ενδεικτικά κάθε οφειλόμενο ποσό κεφαλαίου και τόκων (ενδεικτικά συμβατικών ή/και υπερημερίας), τυχόν αμοιβές, Έξοδα και Φόρους σε σχέση με τις Ομολογίες, περιλαμβανομένης της αμοιβής του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με τη Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων, ή οπωσδήποτε άλλως προκύπτει και οφείλεται από την Εκδότρια σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου.
- 103. Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ - ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ», που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με αριθμό ΓΕΜΗ 003719101000 και ΑΦΜ 099755108, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής.
- 104. Airtours Resort Ownership Espana SL:** Η μέτοχος της Εταιρείας, εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Airtours Resort Ownership Espana SL», με αριθμό καταχώρησης PM-33754 και έδρα στην Ισπανία (Calle Fray Junipero Serra 6, 07014 Palma PC 807014).
- 105. ALPHA BANK ή ALPHA Τράπεζα Α.Ε. ή ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ALPHA Τράπεζα Ανώνυμη Εταιρεία» το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Σταδίου 40, 102 52 Αθήνα, τηλ.: 210 326 0000, ιστοσελίδα: <https://www.alpha.gr>) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 159029160000.
- 106. BREEAM (“Building Research Establishment Environmental Assessment Method”):** Η διεθνώς αναγνωρισμένη μέθοδος αξιολόγησης, βαθμονόμησης και πιστοποίησης της βιωσιμότητας των κτηρίων, που αναπτύχθηκε από τον οργανισμό Building Research Establishment της Αγγλίας. Το BREEAM αξιολογεί την περιβαλλοντική συμπεριφορά του κτηρίου, με βάση τη μελέτη, την κατασκευή και τη λειτουργία του, εξετάζοντας με ολιστική προσέγγιση, μια σειρά από περιβαλλοντικούς παράγοντες: ενέργεια, υλικά, μεταφορές, απορρίμματα, νερό, χρήση γης και οικολογία, ρύπανση, υγιεινή και άνεση, διαχείριση. Για κάθε κατηγορία και ανάλογα με την τεχνική κατάσταση του κτηρίου απονέμονται βαθμοί. Κάθε κατηγορία έχει συγκεκριμένη βαρύτητα στην τελική βαθμολογία του κτηρίου. Με βάση την τελική βαθμολογία χαρακτηρίζεται η κατάσταση του κτηρίου (και απονέμεται η αντίστοιχη πιστοποίηση) ως: αποδεκτή (acceptable, για βαθμολογία 10 – 25%), επαρκής (pass, για βαθμολογία 25 – 40%), καλή (good, για βαθμολογία 40 – 55%), πολύ καλή (very good, για βαθμολογία 55 – 70%), εξαιρετική (excellent, για βαθμολογία 70 – 85%) και άριστη (outstanding, για βαθμολογία άνω του 85%). Με βάση τις διάφορες εκδόσεις του προτύπου BREEAM, μπορούν να πιστοποιηθούν κτήρια σε διάφορα στάδια: κτήρια σε λειτουργία (breeam in use), κτήρια υπό κατασκευή (breeam new construction), κτήρια υπό ανακαίνιση (bream refurbishment and fitout) και αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας (bream communities bespoke).
- 107. Covid-19:** Ο ιός SARS-CoV-2 που ανιχνεύθηκε πρώτη φορά το Δεκέμβριο του 2019 στην περιοχή Γιουχάν της Κίνας και έκτοτε έως σήμερα έχει διασπαρθεί σε πολλές χώρες σε όλο τον κόσμο. Αποτελεί ένα νέο στέλεχος κορωνοϊού, που μέχρι τότε δεν είχε απομονωθεί στον άνθρωπο και η λοίμωξη αναπνευστικού που προκαλεί ονομάστηκε COVID-19.
- 108. CrediaBank :** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Credia Bank Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρεία» το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφόρος Κηφισίας 260-262, 152 31 Αθήνα, τηλ: 210 366 9000, ιστοσελίδα: [www.crediabank.gr](http://www.crediabank.gr)) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 000255501000.
- 25. Elias Tsiklos Holdings LTD:** Η μέτοχος της Εταιρείας, εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Elias Tsiklos Holdings LTD » με έδρα στην Κύπρο (Ελλάδος, 12, 8020, Πάφος) Κύπρος.

26. **EPRA sBPR:** Νοείται το πλαίσιο κατευθυντήριων οδηγιών της European Public Real Estate Association (EPRA) για την τυποποιημένη, διαφανή και συγκρίσιμη αναφορά βιωσιμότητας στον τομέα του real estate.
27. **ESMA:** Νοείται η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority).
28. **Fastighets AB Balder:** Η μέτοχος της Εταιρείας, ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Fastighets AB Balder» με έδρα στο Goeteborg, Σουηδία, Box 53121.
29. **GRESB:** Νοείται ο διεθνής δείκτης αξιολόγησης και συγκριτικής ανάλυσης της βιωσιμότητας πραγματικών περιουσιακών στοιχείων, που δημιουργήθηκε το 2009 από ανεξάρτητο οργανισμό με έδρα την Ολλανδία και χρησιμοποιείται ευρέως από επενδυτές και οργανισμούς για την αντικειμενική αξιολόγηση ESG επιδόσεων.
30. **HOTELES SUNWING:** Νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «HOTELES SUNWING S.A.U.» στη Μαδρίτη της Ισπανίας (Paseo de la Castellana 123, floor 4<sup>th</sup> B (II) Escalera derecha, 28046).
31. **JPA:** Νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ. Α.Ε.Ε.Σ.», η οποία εδρεύει στον Δήμο Αθηναίων (Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 115 21), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 130075901000 και με ΑΦΜ 800574151, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής.
32. **LEED (“Leadership in Energy and Environmental Design”):** Το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα πιστοποίησης βιωσιμότητας κτηρίων που αναπτύχθηκε από το U.S. Green Building Council. Αξιολογεί την περιβαλλοντική απόδοση ενός κτηρίου σε βασικούς τομείς — ενέργεια, υδάτινοι πόροι, υλικά, ποιότητα εσωτερικού περιβάλλοντος, τοποθεσία, καινοτομία — και απονέμει πιστοποίηση στα επίπεδα Certified, Silver, Gold και Platinum. Διαθέτει εξειδικευμένες εκδόσεις για διαφορετικούς τύπους έργων, όπως κτήρια υπό μελέτη και κατασκευή (BD+C), κτήρια σε λειτουργία (EBOM), ανακαινίσεις εσωτερικών χώρων (Commercial Interiors) και χώρους λιανικής (Retail).
33. **NAV ή Εσωτερική Λογιστική Αξία:** Το σύνολο της καθαρής θέσης (προ των δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών) (βλ. σχετικά ενότητα «5.1.5 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).
34. **NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.:** Η μέτοχος της Εταιρείας, ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «NLTG ΗΗ GREECE», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 147787120000 και έδρα στο Δήμο Ρόδου, επί του 5<sup>ου</sup> χλ. Στη Λεωφόρο Ρόδου Καλλιθέας, 85100. Η εταιρεία είναι μέλος του ομίλου NLTG.
35. **NLTG:** Νοείται ο όμιλος με την επωνυμία «Nordic Leisure Travel Group», με έδρα στην Στοκχόλμη Σουηδίας.
36. **Nequiter:** Η μέτοχος της εταιρείας, σουηδική εταιρεία με την επωνυμία «Nequiter Invest AB» και έδρα στην Στοκχόλμη Σουηδίας.
37. **Optima bank:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ OPTIMA BANK Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στο Μαρούσι (Αιγιάλειας 32, Τ.Κ. 151 25, τηλ: 210 8173000, ιστότοπος: [www.optimabank.gr](http://www.optimabank.gr)) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 3664201000.
25. **Sterner Stenhus Greece:** Η μέτοχος της Εταιρείας, σουηδική εταιρεία με την επωνυμία «STERNER STENHUS GREECE AB» το διακριτικό τίτλο «STERNER STENHUS GREECE AB», με έδρα στην Στοκχόλμη της Σουηδίας, επί της οδού Årstaängsvägen 11, 117 43.
26. **VIGOR:** Η ανώνυμη χρηματοπιστωτική εταιρεία «VIGOR FINANCE Α.Ε.Π.Ε.Υ.», η οποία εδρεύει στο Νέο Ψυχικό, Αττικής (Ψυχάρη 14, Νέο Ψυχικό 154 51, ιστότοπος: [www.vigorfinance.gr](http://www.vigorfinance.gr), τηλ. 214 44 46 100) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 169157201000.

## 12.2 ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΜΕΣΩ ΠΑΡΑΠΟΜΠΗΣ

Οι πληροφορίες που ενσωματώνονται μέσω παραπομπής στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο πρέπει να διαβάζονται σε συνδυασμό με τον ακόλουθο πίνακα διασταύρωσης:

Ενότητα Ενημερωτικού Δελτίου	Περιγραφή	Ιστοσελίδα	Σελίδες εγγράφου παραπομπής
5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	<a href="https://premia.properties/wp-content/uploads/2026/02/Premia_Ethsia_Xrhματοοικονομικι_Ekthesi_2025_27022026.pdf">https://premia.properties/wp-content/uploads/2026/02/Premia_Ethsia_Xrhματοοικονομικι_Ekthesi_2025_27022026.pdf</a>	1 - 113
2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου	Κατάσταση Επενδύσεων	<a href="https://premia.properties/wp-content/uploads/2026/02/Premia_Katastasi_Ependyseon_31_12_2025_27022026.pdf">https://premia.properties/wp-content/uploads/2026/02/Premia_Katastasi_Ependyseon_31_12_2025_27022026.pdf</a>	1 - 6

## 12.3 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΟΔ

Στην Αθήνα, σήμερα, την [●].[●].2026,

Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**», η οποία εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων (Βασιλίσσης Σοφίας 59, Αθήνα, 11521), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με αριθμό ΓΕΜΗ 000861301000 και με ΑΦΜ 094321237, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και η οποία εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τους κ.κ. [●], [●] και [●], [●] (ο «**Εκδότης**»),

### ΠΡΟΟΙΜΙΟ

- (Α) Δυνάμει της από 17.03.2026 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του Εκδότη (η «**Απόφαση Δ.Σ.**») αποφασίσθηκε η έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου έως του συνολικού ποσού, κατά κεφάλαιο, Ευρώ εκατόν πενήντα εκατομμυρίων (€150.000.000), με ελάχιστο ποσό Ευρώ εκατόν πέντε εκατομμυρίων (€105.000.000) (το «**Ομολογιακό Δάνειο**»), το οποίο θα διαιρείται σε έως εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) άυλες, ονομαστικές, κοινές ομολογίες ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ χιλίων (€1.000), οι οποίες θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών και θα διατεθούν με δημόσια προσφορά σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, τις αποφάσεις του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (οι «**Ομολογίες**»).
- (Β) Η έκδοση των Ομολογιών θα λάβει χώρα σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 59 - 74 του ν. 4548/2018 (ο «**Νόμος**»), όσες διατάξεις του ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ, ιδίως της διάταξης του άρθρου 14 του ν. 3156/2003, καθώς και του ν. 3371/2005, ενώ η διάθεσή τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 34/08.03.2017 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ισχύει (η «**Απόφαση Η.ΒΙ.Π.**»).
- (Γ) Οι Ομολογιούχοι (όπως ορίζονται κατωτέρω) οργανώνονται σε ομάδα κατά την έννοια του άρθρου 63 του Νόμου και ορίζεται εκπρόσωπος των ομολογιούχων, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 64 του Νόμου.
- (Δ) Με το Πρόγραμμα (όπως ορίζεται κατωτέρω) και τα λοιπά Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου (όπως ορίζονται κατωτέρω) ο Εκδότης θέτει τους όρους που διέπουν το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες, σύμφωνα με το άρθρο 60 παρ. 3 του Νόμου.

### 1. ΟΡΙΣΜΟΙ

- 1.1. Εκτός εάν άλλως ορίζεται εντός του κειμένου του Προγράμματος, στο παρόν Πρόγραμμα:

**Άδεια Λειτουργίας ΑΕΕΑΠ** σημαίνει τη διοικητική πράξη που εκδίδεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, με την οποία εγκρίνεται η σύσταση και η λειτουργία Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ, και για το χρονικό διάστημα προ της έναρξης ισχύος αυτού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.

**Αίτηση Κάλυψης** σημαίνει την αίτηση (ήτοι, την προσφορά αγοράς σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.) που υποβάλλεται από κάθε ενδιαφερόμενο επενδυτή μέσω Μέλους Η.ΒΙ.Π. και σύμφωνα με

τα ειδικότερα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., και με την οποία ο ενδιαφερόμενος επενδυτής αναλαμβάνει πρωτογενώς να καλύψει για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου το μέρος του Ομολογιακού Δανείου και τις Ομολογίες αυτού που εκεί αναγράφεται.

**Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών** σημαίνει την από 19.03.2026 αίτηση του Εκδότη με τίτλο «Αίτηση - Ειδικοί Όροι για τη χρήση της υπηρεσίας διενέργειας χρηματικών διανομών μέσω της ΕΛ.Κ.Α.Τ.» προς χρήση της υπηρεσίας διενέργειας χρηματικών διανομών μέσω της ΕΛ.Κ.Α.Τ., σύμφωνα με τα άρθρα 2.12.1 - 2.12.4 του Μέρους 2 (*Υπηρεσία εταιρικών & άλλων συναφών πράξεων*) της Ενότητας VIII (*Υπηρεσία Μητρώου, Εταιρικών & Άλλων Συναφών Πράξεων*) του Κανονισμού Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων, όπως ισχύει.

**Αμοιβές** σημαίνει το σύνολο των αμοιβών, εξόδων και τυχόν άλλων ποσών που οφείλονται από τον Εκδότη στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων στο πλαίσιο του διορισμού και της άσκησης των καθηκόντων του τελευταίου ως εκπροσώπου των Ομολογιούχων, κατά την έννοια του άρθρου 64 παρ. 2 του Νόμου.

**Απόφαση Δ.Σ.** έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο (Α) του Προοιμίου του Προγράμματος.

**Απόφαση Η.ΒΙ.Π.** έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο (Β) του Προοιμίου του Προγράμματος.

**Βάρος** σημαίνει υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, ενέχυρο, χρηματοοικονομική ασφάλεια, πλασματικό ενέχυρο, κυμαινόμενη ασφάλεια, δουλεία, εξασφαλιστική εκχώρηση ή άλλο εξασφαλιστικό δικαίωμα προς εξασφάλιση απαίτησης (συμπεριλαμβανομένης της εξασφαλιστικής/καταπιστευματικής μεταβίβασης), ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα που εξασφαλίζει απαιτήσεις.

**Γεγονός Αυξημένης Φορολογίας** σημαίνει κάθε γεγονός ή περίπτωση εντός της σφαίρας ελέγχου του Εκδότη, συνεπεία του οποίου επέρχεται οποιαδήποτε Παρακράτηση Φόρου μεγαλύτερη από την οριζόμενη στον Όρο 10.2.

**Γεγονός Καταγγελίας** σημαίνει οποιοδήποτε γεγονός ή περίπτωση, η οποία ορίζεται στον Όρο 16.6.

**Δημόσια Προσφορά** σημαίνει τη διάθεση των Ομολογιών στην Ελληνική Επικράτεια μέσω δημοσίας προσφοράς, που διενεργείται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, με τις διατάξεις της Απόφασης Η.ΒΙ.Π., την Απόφαση Δ.Σ. και τα οριζόμενα στον Όρο 3 του Προγράμματος.

**Διαδικασία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών** σημαίνει τη διαδικασία πρόσβασης στην Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών (όπως ορίζεται κατωτέρω) που προβλέπεται από την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.

**Διαχειριστής Πληρωμών** σημαίνει την ΕΛ.Κ.Α.Τ. υπό την ιδιότητά του ως διαχειριστή πληρωμών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Όρο 12 και σύμφωνα με την Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών.

**Δικαιούχοι εκ του Προγράμματος** σημαίνει έκαστο Ομολογιούχο, τον Διαχειριστή Πληρωμών και τον

Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.

**ΔΠΧΑ** σημαίνει τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού (ΕΚ) 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ).

**Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής** έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί - Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου** σημαίνει το Πρόγραμμα, τις Ομολογίες, τη Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων, την Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών, τη Σύμβαση Ενεχύρου Λογαριασμού DSRΑ, καθώς και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο ορισθεί ως τέτοιο από κοινού από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και τον Εκδότη.

**Εγγυοδοτικές Δηλώσεις** σημαίνει τις εγγυοδοτικές δηλώσεις και διαβεβαιώσεις, στις οποίες προβαίνει ο Εκδότης σύμφωνα με τον Όρο 13.

**Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων** ή **Εκπρόσωπος** σημαίνει το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αμερικής αρ. 4, Τ.Κ. 10564), είναι καταχωρημένο στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με αριθμό ΓΕΜΗ 157660660000 και με ΑΦΜ 996763330, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, πληροί τις προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 64 παρ. 2 του Νόμου και έχει ορισθεί ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δυνάμει της Σύμβασης Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων.

**Εκτιμητής Ακινήτων** σημαίνει τον εκτιμητή ακίνητης περιουσίας, πιστοποιημένο από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) που είναι ανεξάρτητος του Ομίλου, επιλέγεται από τον Εκδότη και πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

**Έλεγχος** σημαίνει, σε σχέση με ένα νομικό πρόσωπο, την εξουσία ή άλλως δυνατότητα ενός (ή περισσοτέρων) φυσικού ή νομικού προσώπου ή οντότητας, δυνάμει είτε της κυριότητας μετοχών ή άλλων τίτλων συμμετοχής με δικαιώματα ψήφου ή ελέγχου των εν λόγω δικαιωμάτων ψήφου, είτε βάσει σύμβασης, ή άλλης συμφωνίας (έγγραφης ή προφορικής, ρητής ή σιωπηρής) είτε δυνάμει σχέσης αντιπροσωπείας ή άλλως, (α) να υπαγορεύει τη διαχείριση και πολιτική του εν λόγω νομικού προσώπου, ή/και (β) να διορίζει άμεσα ή έμμεσα την πλειοψηφία των μελών του διοικητικού οργάνου του εν λόγω νομικού προσώπου, ή/και (γ) να συντρέχουν άλλες περιστάσεις, από τις οποίες είναι δυνατή η άσκηση ελέγχου (control) επί του εν λόγω νομικού προσώπου σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως εκάστοτε ισχύουν.

**Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα** σημαίνει τα Επιλέξιμα Ακίνητα, τα οποία είναι ελεύθερα Βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων.

**Ελεύθερες Συμμετοχές** σημαίνει τις Συμμετοχές, οι οποίες είναι ελεύθερες Βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων.

**ΕΛ.Κ.Α.Τ.** ή **ATHEXCSD** σημαίνει την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ATHEXCSD», η οποία λειτουργεί

ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και τον ν. 4569/2018, εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με αριθμό ΓΕΜΗ 057958104000 και ΑΦΜ 094449050, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, θα τηρεί μέσω του Συστήματος Αυλών Τίτλων το αρχείο των Ομολογιών και θα διενεργεί την πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών σύμφωνα με τους κανόνες και τις διαδικασίες της, καθώς και οποιονδήποτε καθολικό ή νόμιμο διάδοχό της.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση** σημαίνει την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου για ένα Οικονομικό Εξάμηνο, η οποία υποβάλλεται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον με τον Όρο 14.1(κβ).

**Ενεχυρασμένος Λογαριασμός DSRA** σημαίνει τον τραπεζικό λογαριασμό του Εκδότη που τηρείται στον Εκπρόσωπο, επί των απαιτήσεων του οποίου έχει συσταθεί ενέχυρο δυνάμει των διατάξεων του Ν. 3301/2004 περί συμφωνιών παροχής χρηματοοικονομικής ασφάλειας, του Ν.Δ. της 17.7/13.8.1923 περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών και του Ν. 5123/2024 περί ενιαίου ηλεκτρονικού μητρώου ενεχύρου, υπέρ του Εκπροσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων, και η λειτουργία του οποίου διέπεται από τον Όρο 14.1(κα) του Προγράμματος και τη Σύμβαση Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA.

**Ενέχυρο Λογαριασμού DSRA** σημαίνει το ενέχυρο πρώτης τάξης, δυνάμει των διατάξεων του Ν. 3301/2004 περί συμφωνιών παροχής χρηματοοικονομικής ασφάλειας, του Ν.Δ. της 17.7/13.8.1923 περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών και του Ν. 5123/2024 περί ενιαίου ηλεκτρονικού μητρώου ενεχύρου υπέρ του Εκπροσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA, δυνάμει της Σύμβασης Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA.

**Ενημερωτικό Δελτίο** σημαίνει το ενημερωτικό δελτίο που συντάχθηκε από τον Εκδότη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και του Ν. 4706/2020, ως ισχύουν, για τη Δημόσια Προσφορά των Ομολογιών και την εισαγωγή τους προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**Εξασφαλιστικό Δικαίωμα** σημαίνει οποιοδήποτε εμπράγματο εξασφαλιστικό δικαίωμα, το οποίο έχει ως αποτέλεσμα τη σύσταση βάρους ή τη χορήγηση προνομίου (με τη μορφή ενδεικτικά υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατά την έννοια του άρθρου 1274 ΑΚ, ενεχύρου, πλασματικού ενεχύρου του Ν. 2844/2000 ή του Ν. 5123/2024, κυμαινόμενης ασφαλείας του Ν. 2844/2000, χρηματοοικονομικής ασφάλειας, κατά την έννοια του Ν. 3301/2004, ως ισχύει, εξασφαλιστικής εκχώρησης ή άλλου ισοδύναμου με τα ανωτέρω εμπράγματος εξασφαλιστικού δικαιώματος) ή παρόμοιου ή ανάλογου εμπράγματος δικαιώματος σε οποιαδήποτε αλλοδαπή δικαιοδοσία προς εξασφάλιση απαίτησης, καθώς και οιαδήποτε άλλη σύμβαση ή συμφωνία με αντικείμενο την διάθεση δικαιώματος ή την σύσταση εμπράγματος δικαιώματος, η οποία έχει κατ' ουσίαν το ίδιο αποτέλεσμα (καταπιστευτική/εξασφαλιστική μεταβίβαση) εξαιρουμένης της οποιασδήποτε μεταβίβασης λόγω τιτλοποίησης απαιτήσεων κατά την έννοια του Ν. 3156/2003.

**Έξοδα** σημαίνει οποιαδήποτε κόστη και έξοδα επιρρίπτονται στον Εκδότη και οφείλονται από αυτήν σύμφωνα με τον Όρο 20 του παρόντος.

**Επιλέξιμα Ακίνητα** σημαίνει (α) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας, επιφάνειας, επικαρπίας ή προσδοκία κυριότητας μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης σε εταιρείες του Ομίλου εξαιρουμένων (i) των ακινήτων επί των οποίων δεν υφίστανται πλήρως κατασκευασμένα κτίσματα που να δύνανται να εκμισθωθούν (ή υπεκμισθωθούν), και (ii) των οικοπέδων, και (β) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας στον Όμιλο επί της οδού Θεσσαλονίκης αρ. 19 στη Θεσσαλονίκη, για όσο χρόνο τα παραπάνω υπό (α) και (β) ακίνητα ανήκουν στον Όμιλο.

**Επιπρόσθετα Ποσά** σημαίνει τα ποσά που καταβάλλονται σύμφωνα με τον Όρο 10.4. του παρόντος.

**Επιστολή Καταγγελίας** σημαίνει την επιστολή, η οποία επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή στον Εκδότη από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων (ο οποίος ενεργεί σύμφωνα με τον Όρο 16 (*Γεγονότα Καταγγελίας - Καταγγελία*)), κατόπιν επέλευσης Γεγονότος Καταγγελίας και το οποίο διαρκεί μετά την πάροδο τυχόν περιόδων θεραπείας, και κατόπιν σχετικής απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 19.6, με την οποία κηρύσσεται μέρος ή και το σύνολο των χρηματικών υποχρεώσεων εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου αμέσως ληξιπρόθεσμο, απαιτητό και καταβλητέο και σε συνέχεια της οποίας υποχρεούται ο Εκδότης να καταβάλει το Ποσό Καταγγελίας κατά την Ημερομηνία Καταγγελίας.

**Επιτόκιο** σημαίνει το εφαρμοστέο καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου σταθερό ετήσιο ποσοστό επί τοις εκατό (%), το οποίο θα ανακοινωθεί από τον Εκδότη κατόπιν διενέργειας της Διαδικασίας Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών με ανακοίνωση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο και όπως αυτό θα προσδιοριστεί βάσει της τελικής απόδοσης των Ομολογιών.

**Επιτόκιο Υπερημερίας** σημαίνει το επιτόκιο υπερημερίας το οποίο ισούται με το Επιτόκιο προσαυξανόμενο κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες (2%), δηλαδή, 200 μονάδες βάσης/bps, ετησίως.

**Επιτρεπτοί Μετασχηματισμοί** σημαίνει, σε σχέση με τον Εκδότη ή οποιαδήποτε Σημαντική Θυγατρική, κάθε είδους εταιρικό μετασχηματισμό εφόσον πληρούνται, σε σχέση με τον Εκδότη οι παρακάτω υπό (i) έως (iii) προϋποθέσεις, σωρευτικά, και σε σχέση με οποιαδήποτε Σημαντική Θυγατρική, η παρακάτω υπό (iii) προϋπόθεση:

- (i) διατηρείται το νομικό πρόσωπο του Εκδότη, ως αποκλειστικό υποκείμενο των υποχρεώσεων από το Ομολογιακό Δάνειο, σε πλήρη συμφωνία με τις διατάξεις του Νόμου, ή σε κάθε περίπτωση, η τυχόν προκύπτουσα διάδοχος του Εκδότη είναι οντότητα συσταθείσα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο με έδρα και κέντρο κύριων συμφερόντων στην Ελλάδα και αναλαμβάνει και αναδέχεται νόμιμα και έγκυρα τις υποχρεώσεις του Εκδότη από το Ομολογιακό Δάνειο και καθίσταται Εκδότης,
- (ii) δεν επέρχεται εκ του λόγου αυτού μείωση του ενοποιημένου Αναπροσαρμοσμένου EBITDA του Εκδότη (ή στην περίπτωση μετασχηματισμού του Εκδότη, του προσώπου που αναδέχεται τις υποχρεώσεις του Εκδότη από το Ομολογιακό Δάνειο), κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 15%, βάσει άτυπων (*pro forma*) οικονομικών καταστάσεων που συντάσσονται για το σκοπό του μετασχηματισμού, τις οποίες ο Εκδότης υποχρεούται να

υποβάλλει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων χωρίς καθυστέρηση και πάντως πριν την ολοκλήρωση του μετασχηματισμού, και

(iii) δεν επέρχεται εκ του λόγου αυτού Γεγονός Καταγγελίας.

**Εργάσιμη Ημέρα** σημαίνει κάθε ημέρα (εκτός Σαββάτου και Κυριακής) κατά την οποία οι τράπεζες είναι ανοιχτές για τραπεζικές συναλλαγές στην Αθήνα και η οποία είναι Ημέρα TARGET και λειτουργεί η ΕΤ.ΕΚ.

**Έσοδα από Μισθώσεις** σημαίνει τα μισθώματα και κάθε είδους καρπούς και εισοδήματα του Ομίλου από τα Επιλέξιμα Ακίνητα.

**ΕΤ.ΕΚ.** σημαίνει την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXClear», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με αριθμό ΓΕΜΗ 6410501000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 58973/01/Β/05/309) και με ΑΦΜ 999081508, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, και η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α.

**Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις** σημαίνει τις οικονομικές καταστάσεις του Εκδότη για κάθε Οικονομικό Έτος, οι οποίες υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 14.1(κβ) του παρόντος.

**Ε.Χ.Α.Ε.** σημαίνει την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42) και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003719101000 και οποιαδήποτε θυγατρική εταιρεία αυτής, καθώς και κάθε υπηρεσία αυτής, που αφορά ή συνδέεται με την εισαγωγή, διαπραγμάτευση και εκκαθάριση των Ομολογιών στο Χ.Α., την τήρηση του αρχείου των Ομολογιών, την πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών, καθώς και κάθε συναφές θέμα, σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία και την εκάστοτε ισχύουσα διαδικασία και τους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου.

**Ημέρα TARGET** σημαίνει κάθε ημέρα, κατά την οποία διενεργούνται συναλλαγές στο Διευρωπαϊκό Σύστημα Αυτόματων Πληρωμών σε Πραγματικό Χρόνο (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer Payment System TARGET 2).

**Ημερομηνία Αναφοράς** σημαίνει την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου εκάστου Οικονομικού Έτους του Εκδότη.

**Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου** σημαίνει την αντίστοιχη, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης, ημερομηνία κατά την οποία ο Εκδότης υποχρεούται να αποπληρώσει ολοσχερώς το κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου, μετά των ανεξόφλητων δεδουλευμένων τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις Ομολογίες και το παρόν ποσών και τυχόν Εξόδων και Φόρων και κάθε άλλου ποσού Χρέους.

**Ημερομηνία Έκδοσης** σημαίνει την ημερομηνία, μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία θα λάβουν χώρα σωρευτικά τα ακόλουθα:

- (α) ο Εκδότης θα εκδώσει, εφάπαξ, το σύνολο των Ομολογιών,
- (β) κάθε Υπόχρεος Κάλυψης θα έχει καλύψει πλήρως, καταβάλλοντας το προβλεπόμενο χρηματικό αντίτιμο, τις Ομολογίες που δικαιούται να λάβει, σύμφωνα με τους όρους του παρόντος Προγράμματος αναφορικά με την κατανομή των προς διάθεση Ομολογιών, και
- (γ) οι Ομολογίες θα έχουν πιστωθεί στις Μερίδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων που αναγράφονται στην Αίτηση Κάλυψης.

**Ημερομηνία Καταγγελίας** σημαίνει την ημερομηνία η οποία ορίζεται στην Επιστολή Καταγγελίας από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, ο οποίος ενεργεί κατόπιν σχετικής απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων σύμφωνα με τους Όρους 16 και 19, ως ημερομηνία καταβολής από τον Εκδότη του Ποσού Καταγγελίας και η οποία δεν δύναται να είναι συντομότερα από δέκα (10) Εργάσιμες Ημέρες από την κοινοποίηση της Επιστολής Καταγγελίας.

**Ημερομηνία Πληρωμής** σημαίνει οποιαδήποτε ημερομηνία, κατά την οποία ο Εκδότης υποχρεούται να προβεί σε οποιαδήποτε πληρωμή προς Δικαιούχο εκ του Προγράμματος, σύμφωνα με τους όρους των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου.

**Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχου/-ων (record date):**

- (α) **τόκου ή/και κεφαλαίου**, σημαίνει (i) για όσο χρόνο οι Ομολογίες είναι καταχωρημένες στο Σ.Α.Τ. σύμφωνα με την Ενότητα IV του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., με την επιφύλαξη εφαρμογής των Κανονισμών του Χρηματιστηρίου, την προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα της Ημερομηνίας Πληρωμής, κατά την οποία οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. καθίστανται δικαιούχοι του σχετικού δικαιώματος αναφορικά με το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες, και (ii) σε κάθε άλλη περίπτωση το πρόσωπο που νομιμοποιείται ως δικαιούχος έναντι του Εκδότη την προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα της Ημερομηνίας Πληρωμής δυνάμει εγγραφών σε βιβλίο ομολογιούχων σε ηλεκτρονική μορφή, τηρούμενο από τον Εκδότη σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 59 παρ. 5 του Νόμου, και
- (β) **ψήφου**, αναφορικά με τη συμμετοχή στη Συνέλευση σημαίνει (i) για όσο χρόνο οι Ομολογίες είναι καταχωρημένες στο Σ.Α.Τ. σύμφωνα με την Ενότητα IV του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., την πέμπτη (5η) Εργάσιμη Ημέρα πριν από την ημερομηνία οποιασδήποτε Συνέλευσης των Ομολογιούχων, περιλαμβανομένων των εξ αναβολής και επαναληπτικών συνεδριάσεων, κατά την οποία οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. εμφανίζονται ως Ομολογιούχοι. Η ιδιότητα του Ομολογιούχου πιστοποιείται ηλεκτρονικά από την ΕΛ.Κ.Α.Τ., με απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση του Εκδότη με τα αρχεία του Σ.Α.Τ., χωρίς να απαιτείται οι Ομολογιούχοι να προσκομίσουν οποιαδήποτε βεβαίωση και (ii) σε κάθε άλλη περίπτωση το πρόσωπο που νομιμοποιείται ως δικαιούχος έναντι του Εκδότη την πέμπτη (5η) Εργάσιμη Ημέρα πριν από την ημερομηνία οποιασδήποτε Συνέλευσης των Ομολογιούχων δυνάμει εγγραφών σε βιβλίο ομολογιούχων σε ηλεκτρονική μορφή, τηρούμενο από τον Εκδότη σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 59 παρ. 5 του Νόμου. Ο διορισμός ή η ανάκληση αντιπροσώπου οποιουδήποτε Ομολογιούχου δεν θα λαμβάνεται υπόψη, αν δεν περιέλθει στον Εκδότη το αργότερο την δεύτερη (2η) Εργάσιμη Ημέρα πριν από τη συνεδρίαση της

Συνέλευσης των Ομολογιούχων.

**Θυγατρική** σημαίνει κάθε νομικό πρόσωπο το οποίο είναι θυγατρική εταιρεία του Εκδότη υπό την έννοια των ΔΠΧΑ.

**Κανονισμοί Χρηματιστηρίου** σημαίνει τον Κανονισμό Χ.Α., τον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., τον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών, την Απόφαση Η.Β.Ι.Π. και κάθε άλλο κανονισμό και διαδικασία της Ε.Χ.Α.Ε., χωρίς περαιτέρω διάκριση.

**Κανονισμός Εκκαθάρισης Συναλλαγών** σημαίνει τον «Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών Επί Αξιογράφων Κινητών Αξιών Σε Λογιστική Μορφή» της ΕΤ.ΕΚ., ο οποίος έχει εκδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 73 του Ν. 3606/2007, την υπ' αριθμ. 103/28.7.2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤ.ΕΚ. και την εγκριτική απόφαση 1/704/22-01-2015 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

**Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.** σημαίνει τον «Κανονισμό Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων», ο οποίος έχει εκδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4569/2018 (ΦΕΚ Α' 179/11.10.2018), την από 22.02.2021 απόφαση της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την υπ' αριθμ. 6/904/26.2.2021 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β' 1007/16.03.2021), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

**Κανονισμός Χ.Α.** σημαίνει τους κανόνες λειτουργίας της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., οι οποίοι έχουν καταρτισθεί από το Χ.Α. σύμφωνα με το άρθρο 43 του Ν. 3606/2007 (ΦΕΚ Α' 195/17.08.2007), την από 27.10.2014 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών και την υπ' αριθμ. 19/697/10.11.2014 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β' 3195/27.11.2014), έχουν εγκριθεί από το Χ.Α. και αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Χ.Α., ως εκάστοτε ισχύουν.

**ΚΟΔ 2022** σημαίνει το κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €100.000.000, διαιρούμενο σε ανώνυμες, άυλες, κοινές, έντοκες ομολογίες, οι οποίες έχουν εισαχθεί και διαπραγματεύονται στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., που ο Εκδότης εξέδωσε δυνάμει της από 07.01.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του, οι όροι του οποίου περιγράφονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ 2022 και το οποίο διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, τις εν ισχύ διατάξεις του Ν. 3156/2003 και τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ 2022.

**Ληξιπρόθεσμο Ποσό** σημαίνει οποιοδήποτε ποσό οφείλεται από τον Εκδότη σε σχέση με τις Ομολογίες ή οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου και το οποίο δεν καταβλήθηκε κατά τη συμφωνηθείσα ημερομηνία (δήλη ημέρα).

**Λογαριασμός Αξιογράφων** σημαίνει κάθε λογαριασμό που ανοίγεται και τηρείται από Συμμετέχοντα για Ομολογιούχο, αναφορικά με μία ή περισσότερες Ομολογίες, σύμφωνα με τους αντίστοιχους ορισμούς στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί – Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Λογαριασμός ΕΛ.Κ.Α.Τ.** σημαίνει τον λογαριασμό που τηρεί η ΕΛ.Κ.Α.Τ. στο TARGET 2 και στον οποίο θα πιστώνονται διά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων από τον Λογαριασμό του Ομολογιακού

Δανείου ή απευθείας από τον Εκδότη τα ποσά που προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων του Εκδότη από το Ομολογιακό Δάνειο.

**Λογαριασμός του Ομολογιακού Δανείου** σημαίνει τον ειδικό λογαριασμό που τηρείται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με το άρθρο 65 παρ. 4 του Νόμου και στον οποίο τα κεφάλαια που κατατίθενται από τον Εκδότη στον Εκπρόσωπο θα προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων από το Ομολογιακό Δάνειο και θα πιστώνονται από τον Εκπρόσωπο στον Λογαριασμό ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Λογαριασμός Χρηματικού Διακανονισμού** έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο Μέρος 1 (Ορισμοί – Γενικές Ρυθμίσεις) της Ενότητας Ι (Ορισμοί), του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Μέλος Η.ΒΙ.Π.** σημαίνει το Μέλος Αγοράς της Αγοράς Αξιών του Χ.Α., η οποία λειτουργεί ως ρυθμιζόμενη αγορά του Ν. 4514/2018, ως κάθε φορά ισχύει, που δηλώνει συμμετοχή ως Μέλος Η.ΒΙ.Π. στο παρόν Πρόγραμμα σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.

**Μερίδα** έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί - Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Μέρος** έχει την έννοια που του αποδίδεται στον Όρο 18.34(γ).

**Μεταβολή Ελέγχου** σημαίνει την απόκτηση Ελέγχου επί του Εκδότη από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο (το οποίο ενεργεί μεμονωμένα ή από κοινού με λοιπά πρόσωπα), πλην του κ. Ηλία Γεωργιάδη (άμεσα ή έμμεσα, μεμονωμένα ή από κοινού με λοιπά πρόσωπα).

**Μη Βεβαρημένα Μισθώματα** έχει την έννοια που αποδίδεται στον Όρο 14.1(ζ).

**Μη Ψηφίζων Ομολογιούχος** σημαίνει (α) τον Εκδότη και οποιαδήποτε θυγατρική του, εφόσον κατέχουν μία ή περισσότερες Ομολογίες, και (β) τον Ομολογιούχο που συμμετέχει, είτε άμεσα είτε έμμεσα, στο μετοχικό κεφάλαιο του Εκδότη με ποσοστό τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%).

**Νόμος** έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο (Β) του Προοιμίου του Προγράμματος.

**Νόμος ΑΕΕΑΠ** σημαίνει τις διατάξεις των άρθρων 40 – 60 του Ν. 5123/2025, για την αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου των ανωνύμων εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, όπως εκάστοτε τροποποιούνται, αντικαθίστανται και ισχύουν.

**Οικονομικό Εξάμηνο** σημαίνει κάθε περίοδο έξι (6) μηνών, η οποία λήγει την 30ή Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

**Οικονομικό Έτος** σημαίνει κάθε περίοδο δώδεκα (12) μηνών, η οποία αρχεται την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

**Οικονομικές Καταστάσεις** σημαίνει τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση.

**Ομάδα** έχει την έννοια που του αποδίδεται στον Όρο 18.18.

**Όμιλος** σημαίνει τον Εκδότη από κοινού με τις θυγατρικές αυτής.

**Ομολογιακό Δάνειο** έχει την έννοια που του αποδίδεται στον όρο (Α) του Προοιμίου του Προγράμματος.

**Ομολογίες** έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο (Α) του Προοιμίου του Προγράμματος.

**Ομολογιούχος** σημαίνει (α) για όσο χρόνο οι Ομολογίες είναι καταχωρημένες στο Σ.Α.Τ. σύμφωνα με την Ενότητα IV του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., κάθε πρόσωπο που κατέχει Ομολογίες και βεβαιώνεται ως δικαιούχος των Ομολογιών βάσει εκδιδόμενης από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. βεβαίωσης/κατάστασης, εφόσον η ΕΛ.Κ.Α.Τ. παρέχει υπηρεσίες μητρώου, ή μέσω των Συμμετεχόντων και Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών ή διαμεσολαβητών, υπό την έννοια του ν. 4569/2018, στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση σύμφωνα με το άρθρο 60 παρ. 4 του Νόμου και (β) σε κάθε άλλη περίπτωση, το πρόσωπο που νομιμοποιείται ως δικαιούχος έναντι του Εκδότη δυνάμει εγγραφών σε βιβλίο ομολογιούχων σε ηλεκτρονική μορφή, τηρούμενο από τον Εκδότη σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 59 παρ. 5 του Νόμου, χωρίς να εκδίδονται έγχαρτοι τίτλοι, βάσει της κατάστασης Ομολογιούχων που θα παράσχει στον Εκδότη η ΕΛ.Κ.Α.Τ. σύμφωνα με την παρ. 2 του σημείου 2.3 του Μέρους 2 (*Υπηρεσία Αρχικής Καταχώρισης παρεχόμενη σε Εισηγμένους Εκδότες*) της Ενότητας IV (*Υπηρεσία Αρχικής Καταχώρισης*) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Ονομαστική Αξία** σημαίνει, αναφορικά με μία (1) Ομολογία, το εκάστοτε ονομαστικό κεφάλαιο της Ομολογίας αυτής, αρχικώς, κατά την Ημερομηνία Έκδοσης, ευρώ χιλίων (€1.000).

**Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή** σημαίνει κάθε γεγονός ή περίσταση, η οποία θα είχε ως αποτέλεσμα την επέλευση ουσιώδους δυσμενούς μεταβολής αναφορικά με (i) την ικανότητα του Εκδότη να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, συμπεριλαμβανομένης της καταβολής οποιουδήποτε ποσού του Χρέους, (ii) την επιχειρηματική δραστηριότητα, ή την οικονομική κατάσταση του Εκδότη ή/και του Ομίλου, ή (iii) την εγκυρότητα ή τη δυνατότητα αναγκαστικής εκτέλεσης απαιτήσεων εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου.

**Παρακράτηση Φόρου** σημαίνει την εκάστοτε μείωση ποσού καταβλητέου προς κάθε δικαιούχο, σύμφωνα με τους όρους Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου, λόγω της επιβολής Φόρου, συμπεριλαμβανομένης της επιβολής παρακράτησης επί καταβολών τόκων εκ των Ομολογιών, έναντι φορολογικής υποχρέωσης του δικαιούχου επί του καταβλητέου ποσού, σε ποσοστό οριζόμενο κατά την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

**Περίοδος Εκτοκισμού** σημαίνει κάθε εξάμηνη περίοδο, η οποία ορίζεται ως τέτοια σύμφωνα με τον Όρο 8 και αναφορικά με την οποία υπολογίζεται ο τόκος επί εκάστης Ομολογίας ή ενός Ληξιπρόθεσμου Ποσού.

**Περίοδος Κάλυψης** σημαίνει τη χρονική περίοδο τριών (3) Εργασίμων Ημερών την οποία θα ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο του Εκδότη ή τα εξουσιοδοτημένα προς τούτο πρόσωπα σύμφωνα με την Απόφαση Δ.Σ., κατά τη διάρκεια της οποίας:

(α) θα διεξαχθεί η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου με Δημόσια Προσφορά μέσω της

Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π.,

- (β) οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές θα υποβάλουν Αιτήσεις Κάλυψης, και
- (γ) μετά τη λήξη της οποίας, ο Εκδότης θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες.

**Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης** σημαίνει το πιστοποιητικό, σύμφωνα με το υπόδειγμα που παρατίθεται στο Παράρτημα Α (Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης), υπογεγραμμένο από τον Εκδότη, μετά της συνημμένης σε αυτό σχετικής έκθεσης υπογεγραμμένης από τους εκάστοτε τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές του Εκδότη.

**Ποσό Καταγγελίας** σημαίνει το ποσό το οποίο ορίζεται στην Επιστολή Καταγγελίας ως αμέσως ληξιπρόθεσμο και απαιτητό από τον Εκδότη για την υποχρεωτική αποπληρωμή (όλων ή μέρους) των Ομολογιών, συμπεριλαμβανομένων των ανεξόφλητων δεδουλευμένων τόκων και τυχόν άλλων οφειλομένων εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου ποσών, όπως αυτά προσδιορίζονται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων (ο οποίος ενεργεί σύμφωνα με τον Όρο 18) του παρόντος.

**Ποσοστό Συμμετοχής** σημαίνει το επί τοις εκατό ποσοστό (%) που αντιπροσωπεύει η συνολική Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που κατέχει ένας Ομολογιούχος σε σχέση με τη συνολική ανεξόφλητη Ονομαστική Αξία όλων των Ομολογιών.

**Πρόγραμμα** σημαίνει το παρόν πρόγραμμα έκδοσης Ομολογιακού Δανείου, το οποίο περιλαμβάνει, κατά την έννοια του άρθρου 60 παρ. 3 του Νόμου, τους όρους του Ομολογιακού Δανείου και δεσμεύει κάθε Ομολογιούχο και κάθε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του καθώς και κάθε τρίτο που έλκει δικαιώματα από τα ανωτέρω πρόσωπα.

**Πρόγραμμα ΚΟΔ 2022** σημαίνει το από 12.01.2022 πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου έως €100.000.0000 και σύμβασης ορισμού εκπροσώπου των Ομολογιούχων, δυνάμει του οποίου εκδόθηκε το ΚΟΔ 2022.

**Πρόσωπο** σημαίνει οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημόσια αρχή ή ένωση προσώπων.

**Πτωχευτικός Κώδικας** σημαίνει τον Ν. 4738/2020, σε όλη την έκταση που ισχύουν οι σχετικές διατάξεις αυτού, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

**Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.** σημαίνει την Αγορά Αξιών του Χ.Α., ως και κάθε ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ. και με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες, ως αυτές ορίζονται στο Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει.

**Σημαντική Επιδικία** σημαίνει οποιαδήποτε αγωγή, αίτηση, προσφυγή ή ένδικο μέσο (συμπεριλαμβανομένων διαδικασιών αναγκαστικής ή συλλογικής εκτέλεσης) κατά του Εκδότη ή Θυγατρικής, ενώπιον δικαστηρίου ή διαιτητικού δικαστηρίου ή διοικητικής, εποπτικής ή ανεξάρτητης αρχής, η ευδοκίμηση της οποίας δύναται να έχει Ουσιώδη Δυσμενή Μεταβολή.

**Σημαντική Θυγατρική** σημαίνει οποιαδήποτε Θυγατρική αντιπροσωπεύει τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού του Ομίλου, με βάση τις τελευταίες δημοσιευμένες ενοποιημένες

οικονομικές καταστάσεις του Εκδότη.

**Σύμβαση Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA** σημαίνει σύμβαση εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας / ενεχύρου πρώτης τάξης / εκχώρησης απαιτήσεων από τον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA, μεταξύ του Εκδότη και του Εκπροσώπου.

**Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων** σημαίνει τη σύμβαση μεταξύ του Εκδότη και του Εκπροσώπου, δυνάμει της οποίας ορίστηκε ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Όρο 18.

**Σύμβαση Σύμπραξης** σημαίνει την από 09.05.2014 σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική, μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), μεταξύ της JPA και της εταιρείας με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρείας με την επωνυμία «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.», όπως τυχόν τροποποιείται και ισχύει.

**Συμμετέχων** έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί – Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Συμμετοχές** σημαίνει τις άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές του Εκδότη σε νομικά πρόσωπα (μετοχές, μερίδια, ή άλλους συναφείς τίτλους ή δικαιώματα που αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο) που εδρεύουν στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή με ίδιο η παρεμφερή σκοπό με τον Εκδότη, τα οποία ο Εκδότης δεν ενοποιεί στις τελευταίες δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις του με βάση τα ΔΠΧΑ.

**Συνέλευση ή Συνέλευση των Ομολογιούχων** έχει την έννοια που αποδίδεται στον Όρο 19.3.

**Σ.Α.Τ.** έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 (Ορισμοί) της Ενότητας Ι (Ορισμοί- Γενικές Ρυθμίσεις) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Τιμή Διάθεσης** σημαίνει την τιμή διάθεσης ανά Ομολογία που ισούται με το άρτιο της Ονομαστικής Αξίας της κατά την Ημερομηνία Έκδοσης, ήτοι ευρώ χίλια (€1.000).

**Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών** σημαίνει την υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, που παρέχεται από το Χ.Α., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π.

**Υπόχρεος Κάλυψης** σημαίνει κάθε πρόσωπο που υπέβαλε προσηκόντως Αίτηση Κάλυψης και στο οποίο κατανεμήθηκαν Ομολογίες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο παρόν Πρόγραμμα και το οποίο δεσμεύεται, μεταξύ άλλων, να καλύψει πρωτογενώς μέρος του Ομολογιακού Δανείου και να αναλάβει Ομολογίες.

**Υποχρεώσεις** έχει την έννοια που αποδίδεται στον Όρο 14.1.

**Φόροι** σημαίνει όλους τους υφιστάμενους και μελλοντικούς, άμεσους ή έμμεσους φόρους, επιβαρύνσεις, εισφορές, τέλη χαρτοσήμου, ψηφιακά τέλη συναλλαγής ή τέλη υπέρ δημόσιας αρχής και τρίτων και έξοδα οποιασδήποτε μορφής (συμπεριλαμβανομένου ενδεικτικώς οποιουδήποτε φόρου προστιθέμενης αξίας ή άλλης εισφοράς καταβλητέας ή παρακρατούμενης σύμφωνα με το ν. 128/75 ή οποιονδήποτε άλλο νόμο και κανονιστική πράξη στην Ελλάδα) και οποιονδήποτε τόκο,

πρόστιμα, προσαυξήσεις, ποινικές ρήτρες ή επιπρόσθετες χρεώσεις καταβλητέες σε σχέση με τη μη πληρωμή ή την καθυστέρηση πληρωμής αυτών από τον Εκδότη κατόπιν επιβολής τους από οποιαδήποτε φορολογική ή άλλη δημόσια αρχή που σχετίζονται με την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου, το Πρόγραμμα και τις Ομολογίες και οι όροι **Φόρος** και **Φορολογία** θα ερμηνεύονται αντιστοίχως.

**Χρέος** σημαίνει κάθε ποσό που, κατά τα προβλεπόμενα στα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, εκάστοτε οφείλεται ή πρέπει να καταβληθεί από τον Εκδότη στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ή/και στους Ομολογιούχους, όπως ενδεικτικά, κάθε οφειλόμενο ποσό κεφαλαίου και τόκων (ενδεικτικά συμβατικών ή/και υπερημερίας), τυχόν αμοιβές, έξοδα και Φόρους σε σχέση με τις Ομολογίες, περιλαμβανομένης της αμοιβής του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με τη Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων, ή οπωσδήποτε άλλως προκύπτει και οφείλεται από τον Εκδότη σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου.

**Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α.** σημαίνει την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

**Χρηματοοικονομικοί Δείκτες** έχει την έννοια που του αποδίδεται στον Όρο 15.2.

**JPA** σημαίνει την θυγατρική με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 130075901000, ΑΦΜ 800574151 και καταστατική έδρα στο Δήμο Αθηναίων, Βασιλίσσης Σοφίας 59, 11528.

1.2. Στο Πρόγραμμα, εκτός αν άλλως ρητώς προκύπτει:

- (α) οι όροι με κεφαλαίο θα έχουν το νόημα που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα,
- (β) οι επικεφαλίδες στο Πρόγραμμα έχουν συμπεριληφθεί αποκλειστικά για σκοπούς διευκόλυνσης και δεν επηρεάζουν την ερμηνεία του Προγράμματος,
- (γ) η χρήση του ενικού περιλαμβάνει και τον πληθυντικό και το αντίστροφο,
- (δ) οιαδήποτε αναφορά σε Έγγραφο Ομολογιακού Δανείου, σε έγγραφο ή συμφωνία αποτελεί αναφορά στο εν λόγω έγγραφο ή συμφωνία όπως τυχόν έχει τροποποιηθεί, ανανεωθεί, παραταθεί ή αναδιατυπωθεί και εκάστοτε ισχύει,
- (ε) οιαδήποτε αναφορά σε διάταξη νόμου, διοικητικής πράξης, ή άλλου νομοθετήματος αποτελεί αναφορά στη διάταξη αυτή, όπως εκάστοτε ισχύει, τροποποιείται ή αντικαθίσταται από μεταγενέστερη διάταξη, και
- (στ) αναφορά σε ώρα της ημέρας συνιστά αναφορά σε ώρα Αθήνας.

1.3 Τα Παραρτήματα του Προγράμματος αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτού.

## 2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

- 2.1 Τα συνολικά καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια ύψους έως Ευρώ εκατόν σαράντα πέντε εκατομμυρίων (€145.000.000) που θα προκύψουν από την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης, και αφαιρουμένων των δαπανών έκδοσης ύψους περίπου Ευρώ πέντε εκατομμυρίων (€5.000.000) (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α., όπου προβλέπεται) θα χρησιμοποιηθούν από τον Εκδότη ως ακολούθως:
- (Α) Ποσό €100 εκ., για την πλήρη πρόωρη αποπληρωμή του ΚΟΔ 2022, μέσω άσκησης δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης (call option), πριν από την 31.07.2026.
- (Β) Ποσό €38 εκ. θα διατεθεί εντός είκοσι τεσσάρων (24) μηνών για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (είτε προσθήκες/βελτιώσεις/ανακαινίσεις σε υφιστάμενα κτίρια, είτε επενδύσεις σε υπό ανάπτυξη και νέα ακίνητα), δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική του Εκδότη, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται με τις εν λόγω επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους, συμπεριλαμβανομένων και πιστούμενων τιμημάτων για πραγματοποιηθείσες επενδύσεις.
- (Γ) Ποσό €7 εκ. θα διατεθεί εντός είκοσι τεσσάρων (24) μηνών για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών του Ομίλου σε κεφάλαιο κίνησης.
- 2.2. Σε περίπτωση μερικής κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου, τα συνολικά καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα για τον υπό (Α) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι πλήρους εξάντλησης του εκεί προβλεπόμενου ποσού και στη συνέχεια για τον υπό (Β) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι εξαντλήσεως των εκεί προβλεπόμενων ποσών. Εφόσον, κατόπιν της ανωτέρω διάθεσης, εξακολουθούν να υπολείπονται αντληθησόμενα κεφάλαια, αυτά θα χρησιμοποιηθούν μέχρι εξαντλήσεως για τον υπό (Γ) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό.
- 2.3. Κεφάλαια τα οποία δεν χρησιμοποιούνται σύμφωνα με την υπό (Β) χρήση του Όρου 2.1, θα δύνανται να χρησιμοποιηθούν σύμφωνα με την υπό (Γ) χρήση του Όρου 2.1, κατόπιν σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του Εκδότη, σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή μέχρι την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, τόσο σε περίπτωση πλήρους όσο και σε περίπτωση μερικής κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου.
- 2.4. Τα αντληθησόμενα κεφάλαια που θα διατεθούν για τους υπό (Β) ή/και (Γ) σκοπούς του Όρου 2.1, θα χρησιμοποιηθούν είτε από τον Εκδότη ή/και από θυγατρικές ή/και άλλες εταιρείες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ο Εκδότης ή/και εταιρείες του Ομίλου, στις οποίες θα αχθούν από τον Εκδότη μέσω αύξησης κεφαλαίου ή μέσω δανεισμού. Σε περίπτωση κατά την οποία η χρηματοδότηση της υπό τον Όρο 2.1 (Β) χρήσης πραγματοποιείται μέσω δανεισμού (από τον Εκδότη σε θυγατρικές ή/και άλλες εταιρείες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ο Εκδότης ή/και θυγατρικές) και τα αντίστοιχα κεφάλαια επιστρέψουν στον Εκδότη πριν την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, τότε τα εν λόγω κεφάλαια θα δύνανται να χρησιμοποιηθούν για τους υπό τους υπό (Β) ή/και (Γ) σκοπούς του Όρου 2.1.
- 2.5. Τα αντληθέντα κεφάλαια από το Ομολογιακό Δάνειο, έως την πλήρη διάθεσή τους, θα επενδύονται

σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά προθεσμιακές καταθέσεις, καταθετικούς λογαριασμούς όψεως, και συμφωνίες επαναγοράς.

- 2.6. Ο Εκδότης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4.1.2 και 4.1.3 του Κανονισμού Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 10Α/1038/30.10.2024 και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, θα προβαίνει στις προβλεπόμενες ανακοινώσεις και διατυπώσεις σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου έως και την οριστική διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων θα γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Εκδότη και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α., καθώς και, όπου απαιτείται, με τα μέσα που προβλέπονται στο Ν. 3556/2007, όπως ισχύει. Επιπλέον, ο Εκδότης για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία, θα τηρήσει τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χ.Α., σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις της χρηματιστηριακής νομοθεσίας.

### **3. ΔΙΑΘΕΣΗ, ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

- 3.1. Η διάθεση των Ομολογιών θα πραγματοποιηθεί μέσω της Δημόσιας Προσφοράς που θα πραγματοποιηθεί κατά τη διάρκεια της Περιόδου Κάλυψης σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.
- 3.2. Οι Ομολογίες διατίθενται στην Τιμή Διάθεσης και εκδίδονται στο άρτιο.
- 3.3. Ενδιαφερόμενοι επενδυτές, που επιθυμούν να συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά, υποβάλλουν Αιτήσεις Κάλυψης μέσω των Μελών Η.ΒΙ.Π. και αναλαμβάνουν την κάλυψη και καταβολή των Ομολογιών που επιθυμούν να αποκτήσουν, σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις του Προγράμματος και της Απόφασης Η.ΒΙ.Π., καθώς και του Ενημερωτικού Δελτίου.
- 3.4. Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Ομολογίας.
- 3.5. Η υποβολή, συγκέντρωση, καταχώρηση και κατάταξη των Αιτήσεων Κάλυψης στο Η.ΒΙ.Π., καθώς και η τελική κατανομή των Ομολογιών στους επενδυτές διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο και στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π.
- 3.6. Σε περίπτωση που το Ομολογιακό Δάνειο δεν καλυφθεί τουλάχιστον σε ποσό Ευρώ εκατόν πέντε εκατομμυρίων (€105.000.000), θα ματαιωθεί η έκδοση του Ομολογιακού Δανείου και η χρηματοδότηση εν γένει και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής εκάστου ενδιαφερομένου επενδυτή θα αποδεσμεύεται ή επιστρέφεται άτοκα από το Μέλος Η.ΒΙ.Π. μέσω του οποίου πραγματοποιήθηκε η Αίτηση Κάλυψης.

### **4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές, οι οποίοι συμπληρώνουν Αίτηση Κάλυψης και συμμετέχουν στη Δημόσια Προσφορά, οι Υπόχρεοι Κάλυψης, καθώς και οι Ομολογιούχοι, συμπεριλαμβανομένων των ειδικών και καθολικών διαδόχων τους, ως και των ελκόντων δικαιώματα ή αξιώσεις εκ των Ομολογιών, δεσμεύονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 60 παρ. 3 του Νόμου, από τους

όρους του Προγράμματος και τεκμαίρεται ότι προσχωρούν, άνευ επιφύλαξης, σε αυτό.

## **5. ΑΣΚΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ**

Με την επιφύλαξη τυχόν αντίθετης πρόβλεψης στο Πρόγραμμα, από τη λήξη του Ομολογιακού Δανείου σύμφωνα με τον Όρο 16, οι Ομολογιούχοι δύνανται να ασκούν τα δικαιώματά τους ατομικώς.

## **6. ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΕΚ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ**

6.1. Οι απαιτήσεις των Ομολογιούχων εκ των Ομολογιών αποτελούν άμεσες, απαιτήσεις κατά του Εκδότη που ικανοποιούνται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (*pari passu*) μεταξύ τους, καθώς και – κατά την έκταση που δεν ικανοποιούνται λόγω αναγκαστικής εκτέλεσης επί του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA - με το σύνολο των απαιτήσεων των εγχειρογράφων, μη εξασφαλισμένων δανειστών του Εκδότη, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που απολαμβάνουν προνομίου εκ του νόμου.

6.2. Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος του Εκδότη και της περιουσίας του (εξαιρουμένου του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA) ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτού (όπως, ενδεικτικά, σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι Ομολογιούχοι θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες συμμέτρως με όλους τους λοιπούς εγχειρόγραφους, μη εξασφαλισμένους δανειστές του Εκδότη, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις περί κατάταξης των πιστωτών του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και του Πτωχευτικού Κώδικα όπως εκάστοτε ισχύουν, αντίστοιχα.

## **7. ΤΟΚΟΣ**

7.1. Επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών λογίζεται σε ημερήσια βάση τόκος που υπολογίζεται σύμφωνα με το Επιτόκιο για κάθε Περίοδο Εκτοκισμού, για πραγματικό αριθμό διαδραμουσών ημερών και με βάση έτος τριακοσίων εξήντα ημερών (360). Ο τόκος καταβάλλεται την τελευταία ημέρα εκάστης Περιόδου Εκτοκισμού.

7.2. Επί οποιουδήποτε Ληξιπρόθεσμου Ποσού οφείλεται Τόκος Υπερημερίας που υπολογίζεται με βάση το Επιτόκιο Υπερημερίας από την ημέρα κατά την οποία το σχετικό ποσό κατέστη ληξιπρόθεσμο έως την ημέρα της προσήκουσας και ολοσχερούς εξοφλήσεώς του (τόσο πριν, όσο και μετά την τυχόν έκδοση δικαστικής απόφασης). Σε περίπτωση που Ληξιπρόθεσμο Ποσό εξακολουθεί να οφείλεται σε διαδοχικές Περιόδους Εκτοκισμού, το Επιτόκιο Υπερημερίας εφαρμόζεται και ο Τόκος Υπερημερίας υπολογίζεται, σε σχέση με κάθε Περίοδο Εκτοκισμού χωριστά.

7.3. Πλέον του Τόκου Υπερημερίας, ο Εκδότης οφείλει και τόκους επ' αυτού από την πρώτη ημέρα της καθυστέρησης, οι οποίοι λογίζονται ανά εξάμηνο και προστίθενται στο κεφάλαιο ανά εξάμηνο ή άλλως πώς, καθ' όλη την έκταση που το ελληνικό δίκαιο το επιτρέπει.

## **8. ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΕΚΤΟΚΙΣΜΟΥ**

8.1. Κάθε Ομολογία έχει διαδοχικές εξάμηνες Περιόδους Εκτοκισμού. Κάθε Περίοδος Εκτοκισμού

Ομολογίας θα αρχίζει αμέσως μετά από τη λήξη της προηγούμενης Περιόδου Εκτοκισμού και λήγει έξι (6) μήνες μετά από αυτή. Η πρώτη Περίοδος Εκτοκισμού αρχίζει από την Ημερομηνία Έκδοσης και λήγει έξι (6) μήνες μετά από αυτή.

- 8.2. Αν μια Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη παρατείνεται για την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα, διαφορετικά (δηλαδή αν δεν υπάρχει επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα) η Περίοδος Εκτοκισμού λήγει την αμέσως προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα.
- 8.3. Αν μία Περίοδος Εκτοκισμού υπερβαίνει την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, θα συντέμνεται ώστε να λήγει κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου.

## 9. ΔΙΑΡΚΕΙΑ - ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ

9.1. Οι Ομολογίες εξοφλούνται από τον Εκδότη στην Ονομαστική Αξία τους και στο σύνολό τους κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, με την επιφύλαξη του Όρου 9.3. Οι Ομολογιούχοι δεν δύνανται να αιτηθούν τη μερική ή ολική προπληρωμή ή αποπληρωμή των Ομολογιών τους πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στον Όρο 16.

9.2. Ο Εκδότης δύνανται να αποκτά μέσω του Χ.Α. ή εξωχρηματιστηριακά ίδιες Ομολογίες, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

### 9.3. Δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης Ομολογιών από τον Εκδότη (Call option)

9.3.1. Κατά το χρονικό διάστημα που άρχεται από την Ημερομηνία Έκδοσης και λήγει κατά την αμέσως προηγούμενη ημέρα της λήξης της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, ο Εκδότης δεν δύνανται να προβεί σε πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους των Ομολογιών.

9.3.2. Μετά την παρέλευση του χρονικού διαστήματος του Όρου 9.3.1 ανωτέρω και έως και έξι (6) μήνες πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, ήτοι από την ημερομηνία λήξης της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής) έως και την ημερομηνία λήξης της δέκατης τρίτης (13<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού (συμπεριλαμβανομένης αυτής), ο Εκδότης έχει το δικαίωμα να προβαίνει οποτεδήποτε, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους της Ονομαστικής Αξίας των Ομολογιών, υπό την προϋπόθεση καταβολής στους Ομολογιούχους των κατωτέρω ποσών:

#### Α. Εφόσον η πρόωρη εξόφληση πραγματοποιείται κατά την ημερομηνία λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού

Χρόνος άσκησης του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης	Ποσά προς πληρωμή κατά την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης από τον Εκδότη
Κατά τη λήξη της πέμπτης (5 <sup>ης</sup> ), ή/και της έκτης (6 <sup>ης</sup> ) Περιόδου	(1) Ονομαστική Αξία έκαστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και

Εκτοκισμού	Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους  (2) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%) επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας
Κατά τη λήξη της έβδομης (7 <sup>ης</sup> ), της όγδοης (8 <sup>ης</sup> ), της ένατης (9 <sup>ης</sup> ) ή/και της δέκατης (10 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	(1) Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους  (2) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μισή ποσοστιαία μονάδα (0,50%) επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας
Κατά τη λήξη της ενδέκατης (11 <sup>ης</sup> ), της δωδέκατης (12 <sup>ης</sup> ) ή/και της δέκατης τρίτης (13 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους

**Β. Εφόσον η πρόωρη εξόφληση πραγματοποιείται εντός (πριν τη λήξη) της Περιόδου Εκτοκισμού**

Χρόνος άσκησης του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης	Ποσά προς πληρωμή κατά την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης από τον Εκδότη
Μετά τη λήξη της πέμπτης (5 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού έως πριν τη λήξη της έκτης (6 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	(1) Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους  (2) Ένα ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην Ημερομηνία Λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση  (3) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μία ποσοστιαία μονάδα (1%) επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας
Μετά τη λήξη της έκτης (6 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού έως πριν τη λήξη της δέκατης (10 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	(1) Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους  (2) Ένα ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην Ημερομηνία Λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της

	<p>οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση</p> <p>(3) Πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσο με μισή ποσοστιαία μονάδα (0,50%) επί της Ονομαστικής Αξίας εκάστης εξοφλούμενης Ομολογίας</p>
Μετά τη λήξη της δέκατης (10 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού έως πριν τη λήξη της δέκατης τρίτης (13 <sup>ης</sup> ) Περιόδου Εκτοκισμού	<p>(1) Ονομαστική Αξία εκάστης προς εξόφληση Ομολογίας, μετά δεδουλευμένων τόκων και λοιπών Εξόδων και Φόρων και Επιπρόσθετων Ποσών και τυχόν άλλων ποσών Χρέους</p> <p>(2) Ένα ποσό ίσο με τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν στην Ημερομηνία Λήξης της Περιόδου Εκτοκισμού εντός της οποίας γίνεται η πρόωρη εξόφληση</p>

9.3.3. Ο Εκδότης δύναται να προβαίνει, σύμφωνα με τον όρο 9.3.2, μια ή περισσότερες φορές, σε μερική πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου Ομολογιών, προπληρώνοντας κάθε φορά υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής Ονομαστικής Αξίας ίσης τουλάχιστον με ποσό ευρώ είκοσι εκατομμυρίων (€20.000.000), ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (pro rata). Προϋπόθεση για κάθε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που απομένει ανεξόφλητη μετά την εκάστοτε πρόωρη μερική εξόφληση να μην είναι κατώτερη των ευρώ σαράντα εκατομμυρίων (€40.000.000).

9.3.4. Η πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών με πρωτοβουλία του Εκδότη σύμφωνα με τον Όρο 9.3 προϋποθέτει έγγραφη ενημέρωση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και συνακόλουθα των Ομολογιούχων μέσω ανακοίνωσης του Εκδότη στο Χ.Α., τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες από την προβλεπόμενη ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης σύμφωνα με τον Όρο 9.3.2. Η εν λόγω ανακοίνωση θα δεσμεύει ανέκκλητα τον Εκδότη να προπληρώσει το ποσό του Χρέους κατά τον χρόνο και υπό τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω ανακοίνωση.

#### 9.4. **Διαγραφή των Ομολογιών από το Σ.Α.Τ.**

9.4.1 Στην περίπτωση πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης των Ομολογιών κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου ή νωρίτερα σύμφωνα με τον Όρο 9.3 ανωτέρω μετά των δεδουλευμένων τόκων, πλέον Εξόδων και Φόρων, Επιπρόσθετων Ποσών και λοιπών ποσών Χρέους, οι πλήρως και ολοσχερώς εξοφληθείσες Ομολογίες διαγράφονται, σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. Η ΕΛ.Κ.Α.Τ., κατόπιν πληροφόρησής του για τη διαγραφή, θέτει στη διάθεση του Εκδότη κατάσταση των Ομολογιούχων των οποίων οι Ομολογίες έχουν διαγραφεί, προβαίνει σε απενεργοποίηση των Ομολογιών που έχουν διαγραφεί λόγω εξόφλησής τους και ενημερώνει τα στοιχεία του Σ.Α.Τ. για τη μεταβολή αυτή. Ο Εκδότης υποχρεούται να παραδίδει την εν λόγω κατάσταση αμελλητί στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.

9.4.2 Μέχρι την πλήρη και ολοσχερή εξόφλησή τους, οι Ομολογίες θα είναι άυλες και θα τηρούνται στο Σ.Α.Τ., κατά τα προβλεπόμενα στην οικεία νομοθεσία και στον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. Χωρίς να θίγεται η ισχύς των ανωτέρω, σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο δεν είναι δυνατή η τήρηση

των Ομολογιών σε άυλη μορφή στο Σ.Α.Τ., δεν θα εκδίδονται ομολογιακοί τίτλοι και ο Εκδότης θα τηρεί βιβλίο ομολογιούχων σε ηλεκτρονική μορφή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 59 παρ. 5 του Νόμου.

## 10. ΦΟΡΟΙ

10.1. Με την επιφύλαξη των οριζόμενων κατωτέρω:

- i. τον Εκδότη βαρύνουν, του καταλογίζονται, του επιρρίπτονται και καταβάλλονται εξ ολοκλήρου από αυτόν οι Φόροι, με την εξαίρεση: (α) του φόρου εισοδήματος των Ομολογιούχων και της σχετικής Παρακράτησης Φόρου, των άλλων φόρων, εισφορών (τακτικών ή εκτάκτων) και εν γένει επιβαρύνσεων κάθε είδους που υπολογίζονται, επιβάλλονται ή συνεισπράττονται με βάση το εισόδημα ή κέρδος ή τον φόρο επί του εισοδήματος των Ομολογιούχων, και (β) των τυχόν επιβαλλόμενων οιωνδήποτε φόρων μεταβίβασης ή υπεραξίας εισοδήματος λόγω μεταβίβασης ή/και της κατ' άλλο τρόπο διάθεσης των Ομολογιών, και
- ii. ο Εκδότης προβαίνει στις πληρωμές που προβλέπονται από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου στον Διαχειριστή Πληρωμών άνευ Παρακράτησης Φόρου. Το μικτό ποσό των τόκων ο Διαχειριστής Πληρωμών το διανέμει στους Συμμετέχοντες για τους δικαιούχους - πελάτες τους, χωρίς καμία παρακράτηση φόρου τόκων, με τις υφιστάμενες κατά τα λοιπά διαδικασίες,

10.2. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι φορείς πληρωμής που προβαίνουν σε καταβολές τόκων παρακρατούν φόρο εισοδήματος στους τόκους που αποκτώνται από το Ομολογιακό Δάνειο από φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος, ο οποίος υπολογίζεται με ισχύοντα σήμερα συντελεστή 5% για τα φυσικά πρόσωπα και 15% για τα νομικά πρόσωπα και ο οποίος θα παρακρατείται και θα αποδίδεται στις οικείες αρχές σύμφωνα με τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας και των εκάστοτε εν ισχύ κανονισμών.

10.3. Δικαιούχος εκ του Προγράμματος, που θεωρείται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, φορολογικός κάτοικος Ελλάδος υποχρεούται να παράσχει κατά περίπτωση στον Συμμετέχοντα (φορέα πληρωμής) κάθε απαραίτητη πληροφορία και συνδρομή προκειμένου αυτός να προβεί στην παρακράτηση των ποσών που προβλέπεται από τον νόμο.

10.4. Με την επιφύλαξη των ανωτέρω, αν ο Συμμετέχων (φορέας πληρωμής) υποχρεωθεί να πραγματοποιήσει Παρακράτηση Φόρου μεγαλύτερη από την οριζόμενη ανωτέρω στον Όρο 10.2 λόγω επέλευσης Γεγονότος Αυξημένης Φορολογίας κατά την καταβολή ποσού εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, το καταβλητέο από τον Εκδότη ποσό αυξάνεται ώστε το ποσό που θα λάβει ο Ομολογιούχος, κατόπιν της Παρακρατήσεως Φόρου λόγω επέλευσης Γεγονότος Αυξημένης Φορολογίας, να ισούται με το ποσό που θα ελάμβανε αν δεν υφίστατο Παρακράτηση Φόρου (τα «**Επιπρόσθετα Ποσά**»).

10.5. Οι βεβαιώσεις για φορολογική χρήση θα εκδίδονται αποκλειστικά και μόνο από τον αρμόδιο Συμμετέχοντα (φορέα πληρωμής).

## 11. ΨΗΦΙΑΚΟ ΤΕΛΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ

Τον Εκδότη βαρύνει, του καταλογίζεται, του επιρρίπτεται και καταβάλλεται εντός της νόμιμης προθεσμίας από τον καταλογισμό κάθε ποσό ψηφιακού τέλους συναλλαγής ή παρομοίου Φόρου ή τέλους που ήθελε επιβληθεί στην Ελλάδα, λόγω της κατάρτισης, σύναψης, εκτέλεσης ή λειτουργίας των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, εξαιρουμένων Φόρων ή τελών που σχετίζονται με τη μεταβίβαση Ομολογιών.

## 12. ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ

- 12.1. Ο Διαχειριστής Πληρωμών ανέλαβε, δυνάμει της Αίτησης Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών, να διενεργεί κάθε καταβολή έναντι του Χρέους προς τους Ομολογιούχους. Κάθε πληρωμή από τον Εκδότη έναντι του Χρέους θα διενεργείται, αποκλειστικά, μέσω του Διαχειριστή Πληρωμών, κατ' αποκλεισμό της διενέργειας απευθείας πληρωμών από τον Εκδότη σε έκαστο Ομολογιούχο ατομικώς.
- 12.2. Κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, ο Διαχειριστής Πληρωμών, μέχρι τις 11:00 π.μ. ώρα Ελλάδος θα γνωστοποιεί στον Εκδότη και στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων το συνολικά πληρωτέο ποσό του Χρέους.
- 12.3. Κάθε καταβολή έναντι του Χρέους, θα διενεργείται από τον Εκδότη έως τις 3:55 μ.μ. της Ημερομηνίας Πληρωμής διά πιστώσεως τοις μετρητοίς του Λογαριασμού της ΕΛ.Κ.Α.Τ., με ελευθέρως διαθέσιμα κεφάλαια και με ημερομηνία αξίας (valeur) την Ημερομηνία Πληρωμής, άλλως, η οποιαδήποτε καταβολή από τον Εκδότη θα θεωρείται γενομένη την αμέσως επόμενη Εργάσιμη Ημέρα και η προκύπτουσα χρονική μετάθεση του χρόνου καταβολής θα λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό των τόκων που οφείλονται αναφορικά με την καταβολή αυτή. Ο Λογαριασμός ΕΛ.Κ.Α.Τ. τροφοδοτείται απευθείας από τον Εκδότη ή μέσω του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, με μεταφορά στον Λογαριασμό ΕΛ.Κ.Α.Τ. χρηματικών ποσών προερχόμενων από τον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, τον οποίο ο Εκδότης έχει προηγουμένως πιστώσει με επαρκή και διαθέσιμα κεφάλαια. Οποιαδήποτε καταβολή του Εκδότη στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, πρέπει να γίνεται το αργότερο έως τις 1:55 μ.μ. κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, σε ελευθέρως διαθέσιμα κεφάλαια σε ευρώ, με ημερομηνία αξίας (valeur) την Ημερομηνία Πληρωμής. Σε περίπτωση πίστωσης του Λογαριασμού του Ομολογιακού Δανείου σε ώρα μετά την 1:55 μ.μ., η σχετική καταβολή θα θεωρείται ότι πραγματοποιήθηκε την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα και η προκύπτουσα χρονική μετάθεση του χρόνου καταβολής θα λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό των τόκων που οφείλονται αναφορικά με την καταβολή αυτή. Στην περίπτωση αυτή, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν φέρει οποιαδήποτε ευθύνη για τη μη εμπρόθεσμη πίστωση των σχετικών ποσών στον Λογαριασμό ΕΛ.Κ.Α.Τ.
- 12.4. Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων γνωστοποιεί την Ημερομηνία Πληρωμής, το Επιτόκιο και το μικτό ποσό καταβολής ανά Ομολογία στον Εκδότη και στον Διαχειριστή Πληρωμών, προκειμένου να προβεί ο Εκδότης σε δημοσίευση ανακοίνωσης στο κοινό τουλάχιστον τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες πριν την Ημερομηνία Πληρωμής (μη υπολογιζόμενης στην ως άνω τριήμερη προθεσμία την ημερομηνία της αποστολής της ανακοίνωσης και την Ημερομηνία Πληρωμής).

- 12.5. Εν συνεχεία, κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, και εφόσον ο Διαχειριστής Πληρωμών έχει στη διάθεσή του τα απαιτούμενα ποσά, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, ο Διαχειριστής Πληρωμών, μέσω του συστήματος της ATHEXCSD, θα πιστώνει τα ποσά του Χρέους,
- (α) στους Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού των Συμμετεχόντων σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Όρο 12.6, ή
- (β) κατά τα οριζόμενα στον Όρο 12.7.
- 12.6. Ειδικά στην περίπτωση του Όρου 12.5(α), ανωτέρω, ο Διαχειριστής Πληρωμών θα διαβιβάζει, μέσω του υπάρχοντος συστήματος πληρωμών ΕΛ.Κ.Α.Τ., από τον Λογαριασμό ΕΛ.Κ.Α.Τ. στους σχετικούς Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού που τηρούνται για τους Συμμετέχοντες, το ποσό που αναλογεί στους Ομολογιούχους, οι οποίοι έχουν εξουσιοδοτήσει σχετικά τους Συμμετέχοντες τους για πληρωμές έναντι του Χρέους.
- 12.7. Ειδικά στις περιπτώσεις πληρωμής τοκομεριδίων σε (α) σε κληρονόμους θανόντων δικαιούχων Ομολογιούχων των οποίων οι τίτλοι τηρούνται στον Ειδικό Λογαριασμό της Μερίδας τους στο Σ.Α.Τ., υπό το χειρισμό της ATHEXCSD σύμφωνα με το Μέρος 2 (Υπηρεσία Κληρονομικής Διαδοχής) της Ενότητας Χ (Λοιπές Αποθετηριακές Υπηρεσίες), του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., (β) δικαιούχο που τηρεί τους τίτλους του σε υπό εκκαθάριση Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή σε ειδικό λογαριασμό προσωρινής μεταφοράς, η καταβολή των οφειλόμενων τόκων στους δικαιούχους θα πραγματοποιείται σύμφωνα με την Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών (i) μέσω της ATHEXCSD εντός ενός (1) έτους από την ημερομηνία πληρωμής τοκομεριδίου σε τραπεζικό λογαριασμό που θα υποδεικνύουν οι κληρονόμοι θανόντων δικαιούχων Ομολογιούχων/δικαιούχων Ομολογιούχων στον Διαχειριστή Πληρωμών, με έγγραφο αίτημά τους και (ii) μέσω χρηματικής παρακαταθήκης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) μετά την παρέλευση ενός (1) έτους, η οποία θα συστήνεται από την ATHEXCSD. Όλα τα κάθε είδους έξοδα της σύστασης (ενδεικτικά, και όχι περιοριστικά, δικαίωμα και τέλος του ΤΠΔ, κλπ.) βαρύνουν τους δικαιούχους.
- 12.8. Ως Ομολογιούχοι για την πληρωμή έναντι του Χρέους νοούνται οι κάτοχοι Ομολογίων κατά την Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχων.
- 12.9. Ο Εκδότης δεν αναλαμβάνει την υποχρέωση ελέγχου της πραγματοποίησης της τελικής καταβολής των πληρωμών από τους Συμμετέχοντες στους Ομολογιούχους ούτε σφαλμάτων στον υπολογισμό παρακρατούμενου Φόρου. Επίσης ο Εκδότης δεν θα ευθύνεται για τη μη καταβολή στην περίπτωση που Ομολογιούχος δεν έχει εξουσιοδοτήσει Συμμετέχοντα ή δεν έχει γνωστοποιήσει έγκαιρα τραπεζικό λογαριασμό στην ΕΛ.Κ.Α.Τ., σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου. Σε κάθε περίπτωση, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν αναλαμβάνει ούτε υπέχει οποιαδήποτε υποχρέωση, και δεν φέρει οιαδήποτε ευθύνη, αναφορικά με τον έλεγχο ή/και την παρακολούθηση του εμπρόθεσμου ή/και του προσήκοντος, ή/και εν γένει τη διαδικασία, των καταβολών προς πληρωμή των Ομολογιούχων, που προβλέπεται στον παρόντα Όρο 12.
- 12.10. Η έκδοση βεβαιώσεων για οιαδήποτε καταβολή έναντι του Χρέους (περιλαμβανομένης της αποπληρωμής κεφαλαίου ή/και καταβολής τόκων), για χρήση όπως προβλέπεται από τις κείμενες κανονιστικές και φορολογικές διατάξεις, θα πραγματοποιείται, για όσο χρόνο οι Ομολογίες είναι

καταχωρημένες στο Σ.Α.Τ. σύμφωνα με την Ενότητα IV του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., μέσω του Σ.Α.Τ., από τους αρμόδιους Συμμετέχοντες στις περιπτώσεις Ομολογιούχων με εξουσιοδότηση είσπραξης προς αυτούς ή από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. στις υπόλοιπες περιπτώσεις και, στην περίπτωση του Όρου 12.7, από την ATHEXCSD σύμφωνα με την παρ. 4.δ. του σημείου 1.6 του Μέρους 1 (Λογαριασμοί Αξιογράφων) της Ενότητας III (Υπηρεσία Κεντρικής Διατήρησης) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

- 12.11. Ο Διαχειριστής Πληρωμών θα τηρεί αρχείο των καταβολών, που έλαβαν χώρα από τον Εκδότη, κατά τα ανωτέρω και θα το κοινοποιεί στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και στον Εκδότη.
- 12.12. Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει δικαίωμα να ενημερώνεται από τον Εκδότη, αναφορικά με κάθε πληρωμή έναντι του Χρέους. Ο Εκδότης υποχρεούται να παράσχει αμελλητί την ενημέρωση αυτή.
- 12.13. Ένα (1) έτος μετά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου και την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους, τυχόν ανείσπρακτα χρηματικά ποσά από τους Ομολογιούχους παρακατατίθενται υπέρ του δικαιούχου Ομολογιούχου στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Μετά την ως άνω ημερομηνία και έως το χρόνο παραγραφής των απαιτήσεων τους οι Ομολογιούχοι θα αναλαμβάνουν τυχόν ποσά που τους οφείλονται από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.
- 12.14. Η ανωτέρω διαδικασία καταβολών είναι δυνατόν να τροποποιείται εκάστοτε προκειμένου να προσαρμόζεται σε αλλαγές των Κανονισμών Χρηματιστηρίου και της σχετικής νομοθεσίας, χωρίς να τροποποιείται ο χρόνος και τρόπος πληρωμής. Η ενημέρωση για τυχόν τέτοιες αλλαγές γίνεται σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου.
- 12.15. Κάθε ποσό το οποίο οφείλεται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου είναι καταβλητέο σε ευρώ (€).
- 12.16. Όλες οι καταβολές από τον Εκδότη σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου διενεργούνται υποχρεωτικά ελεύθερες και απαλλαγμένες από κάθε μείωση λόγω δικαιώματος συμψηφισμού ή επίσχεσης εξαιτίας τυχόν ανταπαίτησης του Εκδότη κατά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, του Διαχειριστή Πληρωμών ή οποιουδήποτε Ομολογιούχου και ο Εκδότης διά του Προγράμματος ρητά και ανεπιφύλακτα παραιτείται από κάθε αξίωση ή δικαίωμά του να προβεί σε δήλωση συμψηφισμού ή άλλως να προβάλει δικαίωμα επίσχεσης κατά οποιουδήποτε Ομολογιούχου, του Εκπροσώπου Ομολογιούχων ή/και του Διαχειριστή Πληρωμών.
- 12.17. Αν πρέπει να πραγματοποιηθεί πληρωμή σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου σε ημέρα που δεν είναι Εργάσιμη Ημέρα, τότε θα πραγματοποιείται την αμέσως επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα και η σχετική παράταση του χρόνου πληρωμής θα συνυπολογίζεται για την εξεύρεση των τόκων που οφείλονται στο σχετικό ποσό, εκτός εάν αυτή η ημέρα αποτελεί ημέρα επόμενου μήνα από τον μήνα της πληρωμής, οπότε η πληρωμή θα λαμβάνει χώρα την αμέσως προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα. Αν δεν υπάρχει ημερομηνία στο μήνα πληρωμής του σχετικού οφειλόμενου ποσού, η πληρωμή θα λαμβάνει χώρα κατά την τελευταία Εργάσιμη Ημέρα του μήνα πληρωμής του σχετικού οφειλόμενου ποσού.
- 12.18. Καταβολή από τον Εκδότη οποιουδήποτε ποσού οφείλεται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού

Δανείου κατά παράβαση του παρόντος Όρου 12 δεν θεωρείται προσήκουσα και δεν θα την απαλλάσσει από τη σχετική υποχρέωση, εκτός αν ο Εκδότης αποδείξει ότι τήρησε τα δέοντα μέτρα ασφάλειας και επιμέλειας για την τήρηση όλων των διατάξεων του παρόντος Όρου 12. Σε περίπτωση οποιασδήποτε εκπρόθεσμης πληρωμής του Εκδότη στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν θα φέρει ευθύνη για τη μη εμπρόθεσμη καταβολή των σχετικών ποσών στους λογαριασμούς των Ομολογιούχων.

- 12.19. Κάθε ποσό, το οποίο εισπράττεται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου για λογαριασμό των Ομολογιούχων, κατατίθεται αμελλητί στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου.

### **13. ΕΓΓΥΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΑΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΚΔΟΤΗ**

- 13.1. Ο Εκδότης παρέχει προς όφελος και διασφάλιση εκάστου Ομολογιούχου, του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και του Διαχειριστή Πληρωμών, τις ακόλουθες Εγγυοδοτικές Δηλώσεις:

- (α) Ο Εκδότης είναι ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία, με πλήρη εξουσία να διαχειρίζεται τα περιουσιακά της στοιχεία, να εκδώσει τις Ομολογίες, να συνάψει τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου και να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτά και έχει λάβει όλες τις απαιτούμενες από την κείμενη νομοθεσία άδειες και εγκρίσεις για τη σύσταση και τη λειτουργία της στο πλαίσιο του καταστατικού, του σκοπού και του αντικειμένου της επιχείρησής της και οι άδειες και εγκρίσεις αυτές είναι έγκυρες και ισχυρές και δεν υπάρχει λόγος ανάκλησης ή κατάργησής τους.
- (β) Οι θυγατρικές έχουν νομίμως συσταθεί και λειτουργούν σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους της δικαιοδοσίας σύστασης και λειτουργίας τους, με πλήρη εξουσία να διαχειρίζονται τα περιουσιακά τους στοιχεία, εντός τυχόν περιορισμών της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας, και έχουν λάβει όλες τις ουσιαστικές απαιτούμενες από την κείμενη νομοθεσία άδειες και εγκρίσεις για τη σύσταση και τη λειτουργία τους στο πλαίσιο του καταστατικού, του σκοπού και του αντικειμένου της επιχείρησής τους, και οι άδειες και εγκρίσεις αυτές είναι έγκυρες και ισχυρές και δεν υπάρχει λόγος ανάκλησης ή κατάργησής τους.
- (γ) Η υπογραφή, εκπλήρωση των υποχρεώσεων και συμμόρφωση με τους όρους των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου καθώς και η σύσταση του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA δεν αντίκεινται σε διάταξη του καταστατικού του Εκδότη, σε νόμο, κανονιστική πράξη ή κανονισμό στον οποίο υπόκειται ο Εκδότης ή άλλως σε συμβατική υποχρέωση ή δέσμευσή του.
- (δ) Οι εκδοθησόμενες Ομολογίες είναι άυλες Ομολογίες έκδοσης σύμφωνα με το Ν. 4548/2018, και αντιπροσωπεύουν δικαιώματα των Ομολογιούχων κατά τους Όρους του Προγράμματος, το δε παρόν και οι Ομολογίες καθιδρύνουν νόμιμες, έγκυρες και δεσμευτικές υποχρεώσεις για τον Εκδότη, εκτελεστές κατ' αυτού σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και τις συμβατικές προβλέψεις, ο δε Εκδότης έχει τη δυνατότητα να εξυπηρετεί

το Ομολογιακό Δάνειο σύμφωνα με το παρόν Πρόγραμμα και να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου και να εξοφλεί το κεφάλαιο, τους τόκους και κάθε άλλο ποσό Χρέους που θα οφείλεται στους Ομολογιούχους.

- (ε) Ο Εκδότης και οι θυγατρικές, κατά περίπτωση, είναι οι μόνοι και αδιαφιλονίκητοι κύριοι ή συγκύριοι ή επικαρπωτές ή δικαιούχοι (κατά περίπτωση) των Συμμετοχών και των Επιλέξιμων Ακινήτων, πλην των ακινήτων που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση, ως προς τα οποία ο Εκδότης και οι θυγατρικές συμμορφώνονται πλήρως με τους όρους των χρηματοδοτικών συμβάσεων και διατηρούν το δικαίωμα απόκτησης των ακινήτων αυτών κατά τους όρους των εν λόγω συμβάσεων.
- (στ) Η JPA έχει νόμιμα και έγκυρα συμβληθεί στη Σύμβαση Σύμπραξης και συμμορφώνεται πλήρως ουσιωδώς με όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτήν.
- (ζ) Οι μετοχές, στις οποίες διαιρείται το μετοχικό κεφάλαιο του Εκδότη, είναι εισηγμένες στο Χ.Α. και αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τις διατάξεις και το σύννηθες καθεστώς που εφαρμόζονται στις εν λόγω μετοχές.
- (η) Ο Εκδότης συμμορφώνεται με το Νόμο ΑΕΕΑΠ και δεν έχει υποπέσει σε οποιαδήποτε παράβαση, η οποία θα μπορούσε να οδηγήσει σε ανάκληση της Άδειας Λειτουργίας ΑΕΕΑΠ του Εκδότη ή/και στην επιβολή προστίμων ή άλλων διοικητικών κυρώσεων που θα επηρέαζαν ουσιωδώς δυσμενώς τη χρηματοοικονομική κατάστασή του.
- (θ) Ο Εκδότης και οι θυγατρικές του συμμορφώνονται ουσιωδώς με την εκάστοτε εφαρμοζόμενη χρηματιστηριακή νομοθεσία (αναφορικά με τον Εκδότη), την περιβαλλοντική νομοθεσία, τη νομοθεσία περί υγιεινής και ασφάλειας, τη νομοθεσία περί προστασίας του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, τη νομοθεσία περί ελεύθερου ανταγωνισμού, τη νομοθεσία που διέπει την κεφαλαιαγορά, την εν γένει εργατική νομοθεσία, την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία (περιλαμβανομένης, χωρίς περιορισμό, της νομοθεσίας σχετικά με τις ενδοομιλικές συναλλαγές), καθώς και την εν γένει νομοθεσία, την οποία οφείλουν να τηρούν επιχειρήσεις που ασκούν δραστηριότητα παρόμοια με αυτήν του Εκδότη και των θυγατρικών του. Ειδικότερα, ο Εκδότης και οι θυγατρικές του δεν έχουν υποπέσει σε παράβαση διατάξεων της σχετικής νομοθεσίας, η οποία θα μπορούσε να οδηγήσει σε απώλεια δικαιωμάτων ή να επισύρει σε βάρος του την επιβολή προστίμων ή άλλων κυρώσεων, που θα επηρέαζαν ουσιωδώς προς το χειρότερο την οικονομική κατάστασή τους ή θα οδηγούσαν στην παύση ή τον περιορισμό ουσιώδους τμήματος της δραστηριότητάς τους.
- (ι) Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου και του Εκδότη ή/και θυγατρικών ή/και άλλων Συνδεδεμένων Εταιρειών πραγματοποιούνται με όρους αγοράς και σε εύλογη εμπορική αξία (arm's length).
- (ια) Ο Εκδότης και οι θυγατρικές τηρούν επαρκώς ασφαλισμένα τα περιουσιακά στοιχεία τους

και συμμορφώνονται με το άρθρο 57 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, και οι σχετικές συμβάσεις ασφάλισης καλύπτουν όλους τους κινδύνους, που συνηθίζεται να καλύπτουν επιχειρήσεις που ασχολούνται με δραστηριότητες παρόμοιες προς εκείνες του Εκδότη και των θυγατρικών.

- (ιβ) Με την επιφύλαξη της λήψης της έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και της εισαγωγής προς διαπραγμάτευσης των Ομολογιών από το Χ.Α., το σύνολο των απαιτήτων ενεργειών έχει πραγματοποιηθεί και έχουν ληφθεί και είναι σε πλήρη ισχύ όλες οι απαραίτητες αποφάσεις εταιρικών οργάνων, άδειες, εγκρίσεις και συναινέσεις τρίτων μερών σύμφωνα με το Ελληνικό δίκαιο, για (i) την έκδοση των Ομολογιών από τον Εκδότη και (ii) την έγκριση, υπογραφή, παράδοση των Ομολογιών και των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτά.
- (ιγ) Δεν υφίστανται, πέραν των τρεχουσών, ρυθμισμένων και ενήμερων οφειλών, βεβαιωμένες και ανεξόφλητες ληξιπρόθεσμες οφειλές του Εκδότη ή θυγατρικής προς φορολογικές αρχές, και εν γένει το Δημόσιο, ή ασφαλιστικά ταμεία ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, ελληνικού ή αλλοδαπού, οι απαιτήσεις των οποίων τυγχάνουν προνομιακής μεταχείρισης ή ικανοποίησης σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του Εκδότη σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ελληνική ή αλλοδαπή, πλην όσων έχουν αμφισβητηθεί ή αμφισβητούνται με τις προσήκουσες διαδικασίες, για όσο χρόνο αυτές παραμένουν υπό αμφισβήτηση χωρίς η σχετική αμφισβήτηση να έχει απορριφθεί τελεσίδικα από την αρμόδια διοικητική ή δικαστική αρχή.
- (ιδ) Ο Εκδότης και οι θυγατρικές δεν έχουν αναστείλει ή παύσει τις πληρωμές προς τους πιστωτές τους ούτε βρίσκονται σε κατάσταση αδυναμίας εξόφλησης των ληξιπρόθεσμων οφειλών τους και δεν εκκρεμεί ούτε επαπειλείται διαδικασία αφερεγγυότητας ή ικανοποίησης πιστωτών, όπως ιδίως διαδικασία πτωχεύσεως, εκκαθαρίσεως, εξυγίανσης, ειδικής εκκαθάρισης, αναδιοργάνωσης, διαδικασία αναδιάρθρωσης οφειλών ή άλλη παρεμφερής διαδικασία, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, αφερεγγυότητας ή συλλογικής διαδικασίας πιστωτών κατά του Εκδότη ή θυγατρικής ή για τη θέση του Εκδότη ή θυγατρικής υπό ειδική ή άλλη εκκαθάριση ή αναγκαστική διαχείριση ή παρόμοιο καθεστώς, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, ούτε έχει εκδοθεί σχετική διαταγή ή απόφαση σε σχέση με τον Εκδότη ή θυγατρική (εξαιρουμένων των διαδικασιών εξυγίανσης στις οποίες θα έχουν τυχόν υπαχθεί αποκτηθησόμενες θυγατρικές κατά το χρόνο απόκτησής τους από τον Όμιλο, υπό την προϋπόθεση ότι για τις εν λόγω θυγατρικές θα έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση με την οποία επικυρώνεται συμφωνία εξυγίανσης και για την οποία δεν δύναται να ασκηθούν τακτικά και έκτακτα ένδικα μέσα σύμφωνα με τα άρθρα 99 επ. του Ν. 3588/2007 ή τα άρθρα 31 επ. του Ν. 4738/2020).
- (ιε) Ο Εκδότης δεν απολαμβάνει ασυλίας ή άλλων προνομίων, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, σε σχέση με δικαστική διαδικασία ή αναφορικά με την αναγκαστική εκτέλεση κατά των περιουσιακών στοιχείων της.
- (ιστ) Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, παρουσιάζουν ορθώς

και με ακρίβεια την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα εργασιών του Εκδότη και του Ομίλου για τη σχετική διαχειριστική περίοδο.

- (ιζ) Δεν υφίσταται και, στο βαθμό που ο Εκδότης δύναται να γνωρίζει, δεν επαπειλείται κανένα Γεγονός Καταγγελίας.
- (ιη) Δεν εκκρεμούν ούτε, εξ όσων ο Εκδότης γνωρίζει, επαπειλούνται Σημαντικές Επιδικίες.
- (ιθ) Δεν υφίσταται παραβίαση υποχρεώσεων του Εκδότη από οποιαδήποτε σύμβαση ή αξιόγραφο, συνεπεία της οποίας παράβασης θα μπορούσε να επέλθει Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή.
- (κ) Από την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων για το Οικονομικό Έτος που έληξε την 31.12.2025 μέχρι την ημερομηνία του παρόντος Προγράμματος δεν έχει επέλθει Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή.
- (κα) Με την εξαίρεση του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA, ο Ενεχυρασμένος Λογαριασμός DSRA είναι ελεύθερος Βαρών.

13.2. Οι Εγγυοδοτικές Δηλώσεις παρέχονται κατά την ημερομηνία του Προγράμματος και θα θεωρείται ότι επαναλαμβάνονται και κατά την πρώτη ημέρα κάθε Περιόδου Εκτοκισμού, καθώς και σε οιαδήποτε Ημερομηνία Πληρωμής.

#### 14. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΚΔΟΤΗ

14.1 Ο Εκδότης αναλαμβάνει ρητά και ανεπιφύλακτα τις ακόλουθες υποχρεώσεις καθώς και, όπου αυτό προβλέπεται ειδικά κατωτέρω, να μεριμνά ώστε και οι Θυγατρικές να τηρούν, κατά περίπτωση, τις ακόλουθες υποχρεώσεις (οι «Υποχρεώσεις»):

- (α) Ο Εκδότης υποχρεούται να εξοφλεί προσηκόντως και εμπροθέσμως στο σύνολό του κάθε ποσό, το οποίο οφείλει σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικώς των ποσών που οφείλονται για τόκους, τυχόν Τόκους Υπερημερίας, Αμοιβές, Έξοδα, Φόρους και Επιπρόσθετα Ποσά.
- (β) Ο Εκδότης υποχρεούται να διασφαλίζει ότι οι απαιτήσεις κατ' αυτής που απορρέουν από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου κατατάσσονται ανά πάσα στιγμή τουλάχιστον στην ίδια τάξη και σύμμετρα (*pari passu*) με όλες τις απαιτήσεις των εγχειρόγραφων, μη εξασφαλισμένων δανειστών του Εκδότη, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που έχουν γενικό προνόμιο εκ του νόμου.
- (γ) Ο Εκδότης υποχρεούται να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την ολοκλήρωση της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.
- (δ) Ο Εκδότης υποχρεούται να φροντίσει να μην παύσει, ανασταλεί ή διακοπεί η διαπραγμάτευση των Ομολογιών στο Χρηματιστήριο Αθηνών, εκτός αν η παύση, αναστολή ή διακοπή οφείλεται σε εταιρική πράξη ή συναλλαγή, η οποία προϋποθέτει την προσωρινή παύση, αναστολή ή διακοπή της διαπραγμάτευσης σύμφωνα με την ισχύουσα

χρηματοπιστηριακή νομοθεσία. Σε κάθε περίπτωση, ο Εκδότης υποχρεούται να ενημερώνει τους Ομολογιούχους μέσω σχετικής ανακοίνωσής της στο Χ.Α. καθώς και τον Εκπρόσωπο αναφορικά με οποιαδήποτε παύση, αναστολή ή διακοπή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών.

- (ε) Ο Εκδότης και οι θυγατρικές υποχρεούνται να διεξάγουν τη δραστηριότητά τους σε συμμόρφωση με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.
- (στ) Ο Εκδότης υποχρεούται να διασφαλίσει ότι, σταδιακά, κατά τα ειδικώς κατωτέρω οριζόμενα, ο Όμιλος θα έχει Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα και Ελεύθερες Συμμετοχές (από κοινού το «**Ελεύθερο Ενεργητικό**»), των οποίων η συνολική αξία δεν υπολείπεται των κατωτέρω ποσών:
- (i) από την παρέλευση της πρώτης (1ης) ετήσιας επετείου της Ημερομηνίας Έκδοσης, ποσό ίσο τουλάχιστον με το 20% του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου,
  - (ii) από την παρέλευση της δεύτερης (2ης) ετήσιας επετείου της Ημερομηνίας Έκδοσης, ποσό ίσο τουλάχιστον με το 40% του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου,
  - (iii) από την παρέλευση της τρίτης (3ης) ετήσιας επετείου της Ημερομηνίας Έκδοσης, ποσό ίσο τουλάχιστον με το 60% του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου,
  - (iv) από την παρέλευση της τέταρτης (4ης) ετήσιας επετείου της Ημερομηνίας Έκδοσης, ποσό ίσο τουλάχιστον με το 80% του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου,
  - (v) από την παρέλευση της πέμπτης (5ης) ετήσιας επετείου της Ημερομηνίας Έκδοσης, ποσό ίσο τουλάχιστον με το 100% του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου, και
  - (vi) από την παρέλευση της έκτης (6ης) ετήσιας επετείου της Ημερομηνίας Έκδοσης μέχρι την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, ποσό ίσο τουλάχιστον με το 120% του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου.

Για τον υπολογισμό της αξίας του Ελεύθερου Ενεργητικού θα λαμβάνεται υπόψη: (α) για τα Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα, η αξία τους σύμφωνα με τις εκθέσεις εκτίμησης που υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο κατά τον Όρο 14.1(κβ) – καθόσον χρόνο έκθεσης εκτίμησης δεν είναι διαθέσιμη για κάποιο Ελεύθερο Ακίνητο –το κόστος κτήσης αυτού, ή/και η αξία τους σύμφωνα με την εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων που συντάσσεται σύμφωνα με το άρθρο 53 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και υποβάλλεται στον Εκπρόσωπο σύμφωνα με τον Όρο 14.1(κβ), και (β) για τις Ελεύθερες Συμμετοχές, η αξία τους όπως αυτή εμφανίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις που υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο κατά τον προαναφερθέντα όρο, απομειωμένη κατά 25%, χωρίς όμως στην περίπτωση των Ελεύθερων Συμμετοχών να

υπολογίζονται διπλά τυχόν έμμεσες συμμετοχές.

Η αξία των Ελεύθερων Συμμετοχών που θα περιλαμβάνεται στο Ελεύθερο Ενεργητικό για τους σκοπούς τήρησης της παραπάνω υποχρέωσης, δεν θα δύναται να υπερβεί το 30% της συνολικής αξίας του Ελεύθερου Ενεργητικού.

Η αξία του Ελεύθερου Ενεργητικού καθώς και η αξία καθενός εκ των Ελεύθερων Επιλέξιμων Ακινήτων και Ελεύθερων Συμμετοχών που συνιστούν αυτό εξειδικεύονται, υπολογίζονται και επιβεβαιώνονται με το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης που υποβάλλεται στον Εκπρόσωπο σύμφωνα με τον Όρο 15.4.

- (ζ) Ο Εκδότης υποχρεούται να διασφαλίζει ότι τα Έσοδα από Μισθώσεις των Ελεύθερων Επιλέξιμων Ακινήτων είναι ελεύθερα Βαρών (τα «**Μη Βεβαρημένα Μισθώματα**»).
- (η) Σε περίπτωση σύστασης χωρίς τη συναίνεση του Εκδότη οποιουδήποτε Βάρους σε Ελεύθερο Επιλέξιμο Ακίνητο ή/και σε Μη Βεβαρημένο Μίσθωμα ή/και σε Ελεύθερη Συμμετοχή, ο Εκδότης υποχρεούται να εκκινήσει τη διαδικασία άρσης αυτού εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη σύστασή του και να προκαλέσει την άρση αυτού εντός προθεσμίας εκατόν ογδόντα (180) ημερών από τη σύστασή του.
- (θ) Χωρίς να θίγεται η υποχρέωση του Όρου 14.1(στ) ανωτέρω, ο Εκδότης και οι θυγατρικές υποχρεούνται να μη συστήσουν Βάρη επί των περιουσιακών στοιχείων τους (i) προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από κινητές αξίες εισηγμένες σε Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. ή άλλη ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του Ν. 4514/2018, (ii) προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από τραπεζικά δάνεια τα οποία λαμβάνουν για σκοπό άλλο πέραν της χρηματοδότησης της επιχειρηματικής δραστηριότητάς τους, ή (iii) για την αναχρηματοδότηση δανείων που δεν εξασφαλίζονται εμπραγμάτως, ρητά εξαιρουμένης της αναχρηματοδότησης του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου από την παρούσα απαγόρευση.
- (ι) Σε περίπτωση σύστασης χωρίς τη συναίνεση του Εκδότη οποιουδήποτε Βάρους σε περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου, ο Εκδότης υποχρεούται να εκκινήσει τη διαδικασία άρσης αυτού εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη σύστασή του και να προκαλέσει την άρση αυτού εντός προθεσμίας εκατόν ογδόντα (180) ημερών από τη σύστασή του.
- (ια) Ο Εκδότης και οι θυγατρικές υποχρεούνται να μην παρέχουν εγγυήσεις, εκτός εάν αυτές παρέχονται (i) υπέρ θυγατρικών, ή/και (ii) για την ανάπτυξη της εν γένει δραστηριότητας του Εκδότη και των θυγατρικών.
- (ιβ) Ο Εκδότης και οι Σημαντικές θυγατρικές υποχρεούνται να μην προβεί σε οποιοδήποτε εταιρικό μετασχηματισμό (ενδεικτικά, συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση κλάδου) με οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο που δεν ανήκει στον Όμιλο, εξαιρουμένων των Επιτρεπτών Μετασχηματισμών.
- (ιγ) Ο Εκδότης και οι θυγατρικές υποχρεούνται να μην προβαίνουν σε μεταβολές του εταιρικού

σκοπού τους, επιτρεπομένων αποκλειστικά της νόμιμης επέκτασης του εταιρικού σκοπού τους σε συναφή αντικείμενα ή/και σε αντικείμενα που εξυπηρετούν ή συνδέονται με τις υφιστάμενες κατά την ημερομηνία του Προγράμματος δραστηριότητες του Εκδότη ή των θυγατρικών, τηρουμένων των διατάξεων του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

- (ιδ) Ο Εκδότης υποχρεούται να μη μεταφέρει εκτός Ελλάδας, την καταστατική του έδρα.
- (ιε) Ο Εκδότης υποχρεούται να συντηρεί και διατηρεί και να μεριμνά ώστε και οι θυγατρικές της να συντηρούν και διατηρούν ασφαλισμένα σε ασφαλιστική εταιρεία επιλογής τους τα ακίνητα που ανήκουν στην κυριότητά τους στην τρέχουσα αξία τους. Οι σχετικές συμβάσεις ασφάλισης θα καλύπτουν όλους τους κινδύνους, που συνηθίζεται να καλύπτουν επιχειρήσεις που ασχολούνται με δραστηριότητες παρόμοιες προς εκείνες του Εκδότη και των θυγατρικών. Ο Εκδότης υποχρεούται να ανανεώνει και να μεριμνά ώστε και οι θυγατρικές να ανανεώνουν τις συμβάσεις ασφάλισης και να επεκτείνουν την ασφάλιση επί νεότερων περιουσιακών στοιχείων.
- (ιστ) Ο Εκδότης υποχρεούται να ενσωματώνει στις Οικονομικές Καταστάσεις τις πιο πρόσφατες εύλογες αγοραίες αξίες (fair market value) των Επιλέξιμων Ακινήτων, όπως έχουν προσδιοριστεί από τον Εκτιμητή Ακινήτων.
- (ιζ) Καθ' όλη την διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου, ο Εκδότης δεν θα προβαίνει σε καταβολή οποιουδήποτε ποσού προς τους μετόχους του υπό μορφή διανομής μερίσματος ή προμερίσματος ή επιστροφής κεφαλαίου ή οποιασδήποτε άλλης διανομής (σε μετρητά ή σε είδος) που υπερβαίνει το 50% των ετήσιων ενοποιημένων καθαρών κερδών του Ομίλου. Κατ' εξαίρεση, ο Εκδότης θα δύναται να διανέμει, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ποσά που αντιστοιχούν σε έως το 60% των ετήσιων ενοποιημένων καθαρών κερδών του Ομίλου, εφόσον, κατόπιν της σχετικής διανομής, τα ίδια κεφάλαια, σε ενοποιημένη βάση, του Ομίλου, μετρούμενα βάσει των τελευταίων δημοσιευθεισών Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων ή της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, ισούνται με ή είναι ανώτερα του ποσού των Ευρώ διακοσίων πενήντα εκατομμυρίων (€250.000.000), βάσει pro-forma ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που ο Εκδότης υποβάλλει στον Εκπρόσωπο πριν από τη σχετική διανομή. Διευκρινίζεται ότι τα κέρδη από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα δεν δύνανται να διανεμηθούν και δεν θα λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των ανωτέρω επιτρεπόμενων ανώτατων ποσών διανομών.
- (ιη) Ο Εκδότης υποχρεούται να διασφαλίζει ότι κάθε συναλλαγή του ιδίου και των θυγατρικών του με ή προς όφελος εταιρείας του Ομίλου θα πραγματοποιείται με όρους οι οποίοι, συνολικά θεωρούμενοι, δεν είναι ουσιωδώς δυσμενέστεροι για τον Εκδότη και τις θυγατρικές της από τους όρους που θα επιτυγχάνονται σε μια συγκρίσιμη συναλλαγή με όρους αγοράς και σε εύλογη εμπορική αξία (arm's length) με αντισυμβαλλόμενο που δεν αποτελεί θυγατρική ή άλλη Συνδεδεμένη Εταιρεία.
- (ιθ) Ο Εκδότης υποχρεούται να ενημερώνει εγγράφως τον Εκπρόσωπο αμελλητί και να γνωστοποιεί άμεσα μέσω ανακοίνωσης στο Χ.Α. την τυχόν επέλευση οποιουδήποτε

Γεγονότος Καταγγελίας.

- (κ) Ο Εκδότης υποχρεούται να τηρεί πιστοληπτική διαβάθμιση από πιστοποιημένο οίκο αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, ετησίως, καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου, καθώς και να ενημερώνει αμελλητί τον Εκπρόσωπο και τους Ομολογιούχους μέσω σχετικής ανακοίνωσής του στο Χ.Α. για το αποτέλεσμα κάθε πιστοληπτικής αξιολόγησης, καθώς και σε κάθε περίπτωση τυχόν ενδιάμεσης μεταβολής της αξιολόγησής του.
- (κα) Ο Εκδότης υποχρεούται:
- (i) να συστήσει νομότυπα το Ενέχυρο Λογαριασμού DSRA και να διατηρήσει αυτό έγκυρο και εν ισχύ υπέρ του Εκπροσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων και των ιδίων απαιτήσεων του Εκπροσώπου εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, μέχρι την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους, σε συμμόρφωση με τους όρους της Σύμβασης Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA προβαίνοντας σε κάθε απαιτούμενη ενέργεια για τυχόν ανανέωσή του όταν και όπου απαιτείται εκ του νόμου,
  - (ii) να τηρεί εν γένει τις υποχρεώσεις του από τη Σύμβαση Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA,
  - (iii) να διατηρεί νόμιμο τίτλο επί του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA,
  - (iv) σε περίπτωση τροποποίησης των Όρων του Προγράμματος, να προβεί με δικές της δαπάνες στις τυχόν απαιτούμενες ενέργειες για την τροποποίηση και καταχώριση της Σύμβασης Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA στο μέτρο και με τον τύπο που κατά το νόμο απαιτείται,
  - (v) να λαμβάνει όλα τα μέτρα που εύλογα υποδεικνύει ο Εκπρόσωπος προκειμένου να διασφαλίζεται η εγκυρότητα του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA που έχει συσταθεί στα πλαίσια της Σύμβασης Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA, και η προτεραιότητα σύμφωνα με την οποία έχει εγγραφεί αυτό, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA, και
  - (vi) να τηρεί κατατεθειμένα στον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA, έως την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους, κεφάλαια ύψους ίσου με το άθροισμα: (i) ποσού ευρώ εκατό χιλιάδων (€100.000) το οποίο θα χρησιμοποιείται από τον Εκπρόσωπο αποκλειστικά για την κάλυψη των εξόδων, δαπανών και τυχόν δικηγορικών αμοιβών στο πλαίσιο της άσκησης, επιδίωξης (δικαστικώς ή εξωδίκως) ή εκτέλεσης των δικαιωμάτων των Ομολογιούχων που απορρέουν από οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με τους όρους αυτών, και (ii) του συνολικώς μικτού πληρωτέου ποσού τόκων για το σύνολο του Ομολογιακού Δανείου κατά τη λήξη της επόμενης Περιόδου Εκτοκισμού.
- (κβ) Ο Εκδότης υποχρεούται να παραδίδει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων αμέσως μόλις

καταστούν διαθέσιμες:

- (i) και σε κάθε περίπτωση έως την 30ή Απριλίου κάθε έτους τις ελεγμένες (ενοποιημένες και μη) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις,
  - (ii) και σε κάθε περίπτωση έως την 30ή Σεπτεμβρίου κάθε έτους την επισκοπημένη (ενοποιημένη και μη) Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για αυτό το Οικονομικό Εξάμηνο, και
  - (iii) εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων την οποία υποχρεούται να συντάσσει και δημοσιεύει ταυτόχρονα με τις Οικονομικές Καταστάσεις, σύμφωνα με το άρθρο 53 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, συνοδευόμενη από τις πλέον πρόσφατες εκθέσεις εκτίμησης της εύλογης αγοραίας αξίας (fair market value) για όλα τα ακίνητα του Ομίλου από Εκτιμητή Ακινήτων.
- (κγ) Ο Εκδότης υποχρεούται να υποβάλλει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης, σύμφωνα με τον Όρο 15.4.

14.2 Οι Υποχρεώσεις παραμένουν σε ισχύ από την ημερομηνία του Προγράμματος για όσο καιρό παραμένουν ανεξόφλητα ποσά Χρέους.

## 15. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

15.1 Για τους σκοπούς του παρόντος Όρου 15 ισχύουν οι κάτωθι ορισμοί:

«**Αναπροσαρμοσμένο EBITDA**» σημαίνει για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, πλέον του κόστους προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), πλέον/(μείον) σχετικών προσαρμογών για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως παρουσιάζεται στις πλέον πρόσφατες δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Εκδότη.

«**Αναπροσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το δανεισμό του Ομίλου, στον οποίο περιλαμβάνονται οι βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις (leasing και sale and lease back) εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16), και οι εγγυήσεις (κατ' άρθρο 847 επ. του Αστικού Κώδικα), όπως αναφέρονται στις πιο πρόσφατες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Εκδότη, μειωμένο κατά τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις των Εταιρειών ΣΔΙΤ.

«**Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το σύνολο του ενεργητικού του Ομίλου, εξαιρουμένων άυλων παγίων, υπεραξίας (good will), δικαιωμάτων χρήσης παγίων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16) και εξαιρουμένου του συνόλου του Αναπροσαρμοσμένου Ενεργητικού των Εταιρειών ΣΔΙΤ.

«**Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό των Εταιρειών ΣΔΙΤ**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το σύνολο του ενεργητικού των Εταιρειών ΣΔΙΤ, εξαιρουμένων άυλων παγίων, υπεραξίας (good will), δικαιωμάτων χρήσης παγίων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16).

«**Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιρειών ΣΔΙΤ**» σημαίνει για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) των Εταιρειών ΣΔΙΤ, πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία των Εταιρειών ΣΔΙΤ, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων των Εταιρειών ΣΔΙΤ, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα) των Εταιρειών ΣΔΙΤ, πλέον/(μείον) σχετικών προσαρμογών για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως παρουσιάζεται στις πλέον πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των Εταιρειών ΣΔΙΤ.

«**Δείκτης Κάλυψης Τόκων**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κλάσμα με αριθμητή το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιρειών ΣΔΙΤ και παρονομαστή τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα, μείον τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιρειών ΣΔΙΤ.

«**Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κλάσμα με αριθμητή τον Αναπροσαρμοσμένο Συνολικό Δανεισμό και παρονομαστή το Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό.

«**Εταιρείες ΣΔΙΤ**» σημαίνει την JPA και τυχόν άλλες θυγατρικές - εταιρείες ειδικού σκοπού οι οποίες αναλαμβάνουν την εκτέλεση έργων μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ).

«**Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα», όπως προκύπτει από την ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου, αφού εξαιρεθούν (α) τυχόν έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων, (β) κέρδη/ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεση τους, (γ) το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους, (δ) έξοδα τροποποίησης δανειακών συμβάσεων τα οποία δεν κεφαλαιοποιούνται, (ε) τα έξοδα τόκων που δεν σχετίζονται με δανειακές συμβάσεις τραπεζών ή το Ομολογιακό Δάνειο και (στ) η απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων, συμπεριλαμβανομένου του παρόντος Ομολογιακού Δανείου), συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης, τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου μείον το κονδύλι «χρηματοοικονομικά έσοδα», όπως προκύπτει από την ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου.

«**Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιρειών ΣΔΙΤ**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα», όπως προκύπτει από την κατάσταση αποτελεσμάτων των Εταιρειών ΣΔΙΤ, αφού εξαιρεθούν (α) τυχόν έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων, (β) κέρδη/ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεση τους, (γ) το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων

υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους, (δ) έξοδα τροποποίησης δανειακών συμβάσεων τα οποία δεν κεφαλαιοποιούνται, (ε) τα έξοδα τόκων που δεν σχετίζονται με δανειακές συμβάσεις τραπεζών ή το Ομολογιακό Δάνειο και (στ) η απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων), συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης, τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου μείον το κονδύλι «χρηματοοικονομικά έσοδα», όπως προκύπτει από την κατάσταση αποτελεσμάτων των Εταιρειών ΣΔΙΤ.

«**Περίοδος Υπολογισμού**» σημαίνει κάθε περίοδο διάρκειας δώδεκα μηνών που λήγει την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους και κάθε περίοδο διάρκειας δώδεκα μηνών που λήγει την 30 Ιουνίου κάθε έτους που υπολογίζονται οι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες.

15.2 Ο Εκδότης υποχρεούται να τηρεί έκαστο εκ των χρηματοοικονομικών δεικτών (οι «**Χρηματοοικονομικοί Δείκτες**») σε ενοποιημένη βάση, για τα παρακάτω χρονικά διαστήματα:

(α) Δείκτης Κάλυψης Τόκων  $\geq 2x$ , καθ' όλο το χρονικό διάστημα από την Περίοδο Υπολογισμού που λήγει την 31.12.2028 μέχρι την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου.

(β) Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό  $\leq 70\%$ , καθ' όλο το χρονικό διάστημα από την Περίοδο Υπολογισμού που λήγει την 31.12.2026 μέχρι την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου.

15.3 Οι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες θα ελέγχονται κατά την Ημερομηνία Αναφοράς επί τη βάση των αντίστοιχων ενοποιημένων Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων ή της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, οι οποίες συντάσσονται με βάση τα ΔΠΧΑ.

15.4 Οι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες υπολογίζονται και επιβεβαιώνονται με το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης, το οποίο ο Εκδότης υποχρεούται να υποβάλλει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, ταυτόχρονα με τις Οικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τον Όρο 14.1(κβ), καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου (και το οποίο, σε περίπτωση μη τήρησης οποιουδήποτε Χρηματοοικονομικού Δείκτη, θα δημοσιεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 παρ. 3 του Νόμου, μέσω του επίσημου διαδικτυακού τόπου του Χρηματιστηρίου Αθηνών). Το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης θα περιλαμβάνει και υπολογισμό, επαλήθευση και επιβεβαίωση της αξίας του Ελεύθερου Ενεργητικού κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στον Όρο 14.1(στ).

## 16. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ - ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ

16.1 Με την επιφύλαξη του Όρου 16.5 κατωτέρω, εφόσον επέλθει και εξακολουθεί να υφίσταται οποιοδήποτε Γεγονός Καταγγελίας του Όρου 16.6 κατωτέρω, το οποίο δεν έχει αρθεί εντός της περιόδου θεραπείας που τυχόν προβλέπεται κατά περίπτωση κατωτέρω, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, κατόπιν σχετικής απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 19.6, υποχρεούται, δια Επιστολής Καταγγελίας προς τον Εκδότη να κηρύξει ληξιπρόθεσμο και απαιτητό το σύνολο ή μέρος των Ομολογιών και όλων των λοιπών οφειλόμενων εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου ποσών, συμπεριλαμβανομένων των ανεξόφλητων δεδουλευμένων τόκων που αντιστοιχούν σε αυτά. Στην περίπτωση αυτή, τα ανωτέρω ποσά θα καθίστανται αυτομάτως και άνευ ετέρου ληξιπρόθεσμα και θα είναι αμέσως απαιτητά από τον Εκδότη κατά την Ημερομηνία Καταγγελίας.

- 16.2 Κατόπιν επέλευσης Γεγονότος Καταγγελίας και αμέσως μετά τη λήψη Επιστολής Καταγγελίας, ο Εκδότης υποχρεούται να καταβάλλει το Ποσό Καταγγελίας κατά την Ημερομηνία Καταγγελίας (δήλη ημέρα).
- 16.3 Έως την ολοσχερή εξόφληση από τον Εκδότη του Ποσού Καταγγελίας, το Ποσό Καταγγελίας που τυχόν παραμένει ανεξόφλητο θα τοκίζεται με το Επιτόκιο Υπερμερείας αρχής γενομένης από την Ημερομηνία Καταγγελίας.
- 16.4 Κατόπιν της καταγγελίας σύμφωνα με τον Όρο 16.1 ή εφόσον το Ομολογιακό Δάνειο καταστεί αυτομάτως ληξιπρόθεσμο σύμφωνα με τον Όρο 16.5 κατωτέρω, υπό την επιφύλαξη του άρθρου 65 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει, κάθε Ομολογιούχος θα δύναται να ασκεί ο ίδιος ή να δίδει εντολές στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για την άσκηση του συνόλου ή μέρους των δικαιωμάτων, ενδίκων μέσων, εξουσιών και διακριτικών ευχερειών που προβλέπονται από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου σε σχέση με ληξιπρόθεσμα ποσά τα οποία οφείλονται σε αυτόν τον Ομολογιούχο σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου.
- 16.5 Ανεξαρτήτως των οριζόμενων στον Όρο 16.1, που δεν εφαρμόζονται στον παρόντα Όρο 16.5, σε περίπτωση Γεγονότος Καταγγελίας το οποίο επήλθε σύμφωνα με τις παραγράφους (α), (ε), (στ), (ζ), ή (ιβ) του Όρου 16.6 κατωτέρω καθώς και σε περίπτωση αναγκαστικής διαγραφής των Ομολογιών από το Σ.Α.Τ. σύμφωνα με την παρ. 1.β. ή/και παρ. 1.γ. του σημείου 2.3. του Μέρους 2 (*Υπηρεσία Αρχικής Καταχώρισης παρεχόμενη σε Εισηγμένους Εκδότες*) της Ενότητας IV (*Υπηρεσία Αρχικής Καταχώρισης*) του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., όλες οι Ομολογίες, συμπεριλαμβανομένων των ανεξόφλητων δεδουλευμένων τόκων και όλων τα λοιπών ποσών που οφείλονται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, θα καθίστανται αμέσως ληξιπρόθεσμες, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε περαιτέρω όχληση ή ενέργεια από την πλευρά των Ομολογιούχων ή του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων.
- 16.6 Τα κατωτέρω γεγονότα συνομολογούνται ρητά ως Γεγονότα Καταγγελίας:
- (α) Η μη εμπρόθεσμη, προσήκουσα και ολοσχερής καταβολή οποιουδήποτε ποσού οφείλεται από τον Εκδότη σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, (i) εντός πέντε (5) Εργάσιμων Ημερών από έκαστη ορισμένη Ημερομηνία Πληρωμής, εφόσον αφορά κεφάλαιο έκαστης Ομολογίας, και (ii) εντός δέκα (10) Εργασίμων Ημερών από έκαστη ορισμένη Ημερομηνία Πληρωμής, εφόσον αφορά τόκο ή/και τα Έξοδα έκαστης Ομολογίας, καθώς και σε Επιπρόσθετα Ποσά ή άλλα ποσά Χρέους, εκτός εάν η μη εμπρόθεσμη πληρωμή οφείλεται αποκλειστικά και μόνο σε τεχνική αδυναμία των συστημάτων πληρωμής και οι πληρωμή πραγματοποιηθεί κανονικά εντός τριάντα (30) Εργάσιμων Ημερών από τη σχετική Ημερομηνία Πληρωμής.
  - (β) Η χρήση του ποσού των αντληθησόμενων κεφαλαίων του Ομολογιακού Δανείου, εν όλω ή εν μέρει, για σκοπούς διαφορετικούς από αυτούς που προβλέπονται στον Όρο 2.1.
  - (γ) Η μη συμμόρφωση του Εκδότη με οποιαδήποτε Υποχρέωση κατά τον Όρο 14.1 ή με οποιονδήποτε από τους λοιπούς όρους του Προγράμματος και των λοιπών Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, εκτός εάν η εν λόγω παράβαση επιδέχεται θεραπείας και, στην

περίπτωση αυτή, ο Εκδότης αποκαταστήσει την παράβαση αυτή εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία ο Εκδότης έλαβε γνώση της ως άνω παράβασης ή εντός τυχόν μεγαλύτερης προθεσμίας που ενδέχεται να χορηγηθεί δυνάμει απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.

- (δ) Αν μία Εγγυοδοτική Δήλωση ή οποιοδήποτε έγγραφο που παραδόθηκε από τον Εκδότη ή για λογαριασμό του, σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου είναι αναληθή, ή/και ουσιωδώς παραπλανητικά ή παράνομα, κατά τον χρόνο που γίνονται ή που θεωρείται ότι επαναλαμβάνονται ή παραδίδονται (κατά περίπτωση) σύμφωνα με τους όρους του παρόντος, εκτός εάν το επιμέρους σχετικό Γεγονός Καταγγελίας, εφόσον επιδέχεται θεραπείας, αρθεί ή θεραπευθεί από τον Εκδότη, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία ο Εκδότης έλαβε γνώση της ως άνω παράβασης ή εντός τυχόν μεγαλύτερης προθεσμίας που ενδέχεται να χορηγηθεί δυνάμει απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.
- (ε) Εάν ληφθεί απόφαση (της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων ή δικαστική) για λύση του νομικού προσώπου του Εκδότη ή/και οποιασδήποτε Σημαντικής Θυγατρικής, ρητά εξαιρουμένων των περιπτώσεων εταιρικών μετασχηματισμών που πραγματοποιούνται χωρίς να παραβιάζεται η προβλεπόμενη στον Όρο 14.1(ιβ) υποχρέωση και της περίπτωσης λύσης Σημαντικής Θυγατρικής, εφόσον το σύνολο του ενεργητικού της παραμένει στην κυριότητα του Εκδότη ή άλλης Θυγατρικής.
- (στ) Εάν υποβληθεί αίτηση για υπαγωγή του Εκδότη ή Σημαντικής Θυγατρικής σε διαδικασία πτώχευσης ή διαδικασία που εφαρμόζεται σε αναξιόχρεους οφειλέτες αντίστοιχη με εκείνη της πτώχευσης ή για θέση του Εκδότη υπό ειδική ή άλλη εκκαθάριση ή αναγκαστική διαχείριση ή ειδική διαχείριση του Ν. 4307/2014, ή επιτροπεία ή σε συναφές καθεστώς ή για υπαγωγή σε καθεστώς συνδιαλλαγής ή αναδιοργάνωσης – εξυγίανσης (εξαιρουμένων των διαδικασιών εξυγίανσης στις οποίες θα έχουν τυχόν υπαχθεί αποκτηθισόμενες Σημαντικές Θυγατρικές κατά το χρόνο απόκτησής τους από τον Όμιλο, υπό την προϋπόθεση ότι για τις εν λόγω Σημαντικές Θυγατρικές θα έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση με την οποία επικυρώνεται συμφωνία εξυγίανσης και για την οποία δεν δύναται να ασκηθούν τακτικά και έκτακτα ένδικα μέσα σύμφωνα με τα άρθρα 99 επ. του Ν. 3588/2007 ή τα άρθρα 31 επ. του Ν. 4738/2020) ή σε συναφές καθεστώς, σύμφωνα με τον Πτωχευτικό Κώδικα, όπως εκάστοτε ισχύει, ή σε άλλο καθεστώς συλλογικής διαδικασίας περιορισμού της ιδιωτικής αυτονομίας ή της εξουσίας διάθεσης των περιουσιακών της στοιχείων ή εάν υποβληθεί δήλωση του Εκδότη ή Σημαντικής Θυγατρικής ότι αναστέλλει τις πληρωμές της ή εάν ο Εκδότης ή η Σημαντική Θυγατρική αναστείλει τις πληρωμές του/της ή καταρτίσει εξώδικο συμβιβασμό με τους δανειστές του/της, ή προβεί σε εξωδικαστική ρύθμιση οφειλών προς πιστωτές, σύμφωνα με το ν. 4469/2017 ή οποιοδήποτε άλλο νόμο, ή εάν διακόψει ή απειλήσει τη διακοπή των εργασιών του/της. Κατ' εξαίρεση, δεν θα υφίσταται Γεγονός Καταγγελίας αναφορικά με υποβληθείσες αιτήσεις του παρόντος όρου, σε περίπτωση παρελκυστικών ή κακόβουλων αιτήσεων τρίτων, οι οποίες έχουν αμφισβητηθεί με τις νόμιμες διαδικασίες εντός τριάντα (30) ημερών από την υποβολή και δεν εκκρεμούν πλέον των ενενήντα (90) ημερών από την

υποβολή τους.

- (ζ) Εάν ο Εκδότης ή/και Θυγατρικές καταστούν ληξιπρόθεσμοι ως προς υποχρεώσεις τους προς τις φορολογικές αρχές ή/και τα ασφαλιστικά ταμεία ή άλλα πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εφόσον οι εν λόγω ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν αθροιστικά καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου το ποσό των €5.000.000, εφόσον δεν έχουν ρυθμιστεί ή αμφισβητηθεί νομίμως και εμπροθέσμως από τον Εκδότη ή/και Θυγατρική.
- (η) Η επέλευση «γεγονότος καταγγελίας» ή «γεγονότος αθέτησης» (ανεξάρτητα από τη χρησιμοποιούμενη ορολογία), στο πλαίσιο δανείων ή πιστώσεων που έχει συνάψει ή εγγυηθεί ο Εκδότης ή Θυγατρική, στο πλαίσιο δανείων ή πιστώσεων με ανεξόφλητο υπόλοιπο (κατά κεφάλαιο) που υπερβαίνει συνολικά το ποσό των €5.000.000 ή το ισοποσο σε οποιοδήποτε άλλο νόμισμα ή νομίσματα (cross default) εφόσον ο Εκδότης ή/και οι Θυγατρικές δεν έχουν εξοφλήσει τις σχετικές υποχρεώσεις πλήρως και ολοσχερώς εντός τριάντα (30) ημερών από τη γνωστοποίηση της καταγγελίας προς αυτές.
- (θ) Η έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία διατάσσεται η αναγκαστική εκτέλεση ή η συντηρητική ή άλλη κατάσχεση επί περιουσιακών στοιχείων του Εκδότη ή/και Σημαντικής Θυγατρικής ή άλλο προσωρινό ασφαλιστικό μέτρο ή διαταγή (συμπεριλαμβανομένων των προσωρινών διαταγών μη μεταβολής νομικής και πραγματικής κατάστασης), για ποσό ανώτερο των €5.000.000 υπό την προϋπόθεση ότι τα αποτελέσματα των ανωτέρω δεν θα έχουν αρθεί ή ανατραπεί ή ανασταλεί από τον Εκδότη εντός ενενήντα (90) ημερών από την ημέρα κατά την οποία ο Εκδότης ή η Σημαντική Θυγατρική αντίστοιχα, έλαβε γνώση της απόφασης ή της έναρξης αναγκαστικής εκτέλεσης.
- (ι) Οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη του Εκδότη, συνεπεία της οποίας περιορίζεται ή ακυρώνεται η εγκυρότητα ή εκτελεστικότητα των απαιτήσεων των Ομολογιούχων εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου.
- (ια) Η μεταβολή του εταιρικού σκοπού ή/και της φύσης της δραστηριότητας του Εκδότη, εξαιρουμένων αποκλειστικά της νόμιμης επέκτασης του εταιρικού σκοπού του σε συναφή αντικείμενα ή/και σε αντικείμενα που εξυπηρετούν ή συνδέονται με τις υφιστάμενες κατά την ημερομηνία του Προγράμματος δραστηριότητες του Εκδότη, με βάση το καταστατικό του σκοπό και το Νόμο ΑΕΕΑΠ.
- (ιβ) Η ανάκληση της Άδειας Λειτουργίας ΑΕΕΑΠ του Εκδότη από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.
- (ιγ) Εάν ο Εκδότης παραβεί την υποχρέωση τήρησης ενός ή περισσότερων Χρηματοοικονομικών Δεικτών του Όρου 15.2.
- (ιδ) Εάν λάβει χώρα Μεταβολή Ελέγχου.

## 17. ΑΜΟΙΒΕΣ

Ο Εκδότης οφείλει να καταβάλει τις τυχόν Αμοιβές κατά τις συμφωνηθείσες ημέρες καταβολής.

## 18. ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ

- 18.1 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ενεργεί για λογαριασμό των Ομολογιούχων και για την προστασία των συμφερόντων των Ομολογιούχων υπό το Ομολογιακό Δάνειο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65 του Νόμου και το Πρόγραμμα.
- 18.2 Ο Εκπρόσωπος τηρεί αρχείο Ομολογιών, στο οποίο καταχωρούνται όλες οι Ομολογίες σύμφωνα με τα αρχεία του Σ.Α.Τ.
- 18.3 Ο Εκπρόσωπος Ομολογιούχων θα επιμελείται τη διενέργεια των δημοσιεύσεων και κοινοποιήσεων που απαιτείται να πραγματοποιηθούν από αυτόν, σύμφωνα με τους Όρους του Προγράμματος ή/και την ισχύουσα νομοθεσία, υπό την επιφύλαξη ειδικότερων όρων των Κανονισμών Χρηματιστηρίου, μέσω του Εκδότη σύμφωνα με τον Όρο 28.5.
- 18.4 Ο Εκπρόσωπος Ομολογιούχων θα συνεργάζεται με το Χ.Α. και την ΕΛ.Κ.Α.Τ. για την καταχώριση των Ομολογιών και την παρακολούθηση των πληρωμών.
- 18.5 Οποιαδήποτε επικοινωνία των Ομολογιούχων με τον Εκδότη σε σχέση με τις Ομολογίες και οποιαδήποτε Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, πραγματοποιείται εγγράφως και διά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων. Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει:
- (α) να ενημερώνει αμελλητί τον Εκδότη για οποιαδήποτε ειδοποίηση έλαβε από Ομολογιούχο,
  - (β) να ενημερώνει αμελλητί τους Ομολογιούχους για οποιαδήποτε ειδοποίηση έλαβε από τον Εκδότη σύμφωνα με τον Όρο 28.1, και
  - (γ) να παρέχει στον Εκδότη και τους Ομολογιούχους, κατόπιν αιτήματός τους, αντίγραφα, την ακρίβεια και πληρότητα των οποίων πιστοποιεί ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων:
    - (i) του Προγράμματος, και
    - (ii) οποιουδήποτε άλλου Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου.
- 18.6 Τα έξοδα του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για τη χορήγηση των υπόψη αντιγράφων βαρύνουν τον αιτούντα Ομολογιούχο ή τον Εκδότη, κατά περίπτωση, και καταβάλλονται, αντίστοιχα, από τον αιτούντα Ομολογιούχο ή τον Εκδότη, στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων κατά την υποβολή του σχετικού αιτήματος.
- 18.7 Αν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων λάβει ειδοποίηση από τον Εκδότη ή έναν από τους Ομολογιούχους ότι επήλθε Γεγονός Καταγγελίας, οφείλει να ενημερώσει άμεσα τους Ομολογιούχους σύμφωνα με τον Όρο 28.6.
- 18.8 Σε περίπτωση που ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων λάβει γνώση περί της μη πληρωμής κεφαλαίου, τόκων, Αμοιβής ή άλλου ποσού καταβλητέου προς Δικαιούχο εκ του Προγράμματος σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου υποχρεούται να ειδοποιήσει αμελλητί και πάντως εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών τους Ομολογιούχους σύμφωνα με τον Όρο 28.6.

- 18.9 Εκτός αν άλλως προβλέπεται σε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υποχρεούται να ελέγχει την επάρκεια, ακρίβεια ή πληρότητα οποιουδήποτε εγγράφου προωθεί στον Εκδότη.
- 18.10 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται:
- (α) να στηρίζεται σε οποιαδήποτε ειδοποίηση ή έγγραφο θεωρεί ευλόγως ότι είναι γνήσιο και ότι φέρει την υπογραφή του κατάλληλου προσώπου,
  - (β) να στηρίζεται σε οποιαδήποτε δήλωση έγινε από οποιοδήποτε πρόσωπο σχετικά με θέματα τα οποία μπορεί ευλόγως να θεωρήσει ότι μπορούν να επιβεβαιωθούν από αυτό το πρόσωπο,
  - (γ) να προσλάβει, να καταβάλει αμοιβή και να βασισθεί σε επαγγελματίες συμβούλους της επιλογής του, κατόπιν συμφωνίας με τον Εκδότη για το εύλογο της αμοιβής τους,
  - (δ) να ενεργεί σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου διά των προσηθέντων και των εκπροσώπων του (αλλά με την επιφύλαξη των όρων του Προγράμματος σε σχέση με οποιαδήποτε ανάθεση αρμοδιοτήτων από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων),
  - (ε) να απαιτεί ικανοποιητική κατά την κρίση του εξασφάλιση, είτε με την μορφή προκαταβολής είτε με άλλον τρόπο, για κάθε ζημία ή απώλεια την οποία μπορεί να υποστεί κατά την συμμόρφωση του με τις οδηγίες της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.
- 18.11 Τα καθήκοντα του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου είναι απολύτως τεχνικής και διαχειριστικής φύσης.
- 18.12 Ουδείς εκ των όρων των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου καθιστά τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων καταπιστευματοδόχο, μεσεγγυούχο ή εργολάβο άλλου προσώπου, συμπεριλαμβανομένων των Ομολογιούχων.
- 18.13 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν θα υποχρεούται να λογοδοτεί στον Εκδότη, σε οποιονδήποτε Ομολογιούχο ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο για το κέρδος που αποκόμισε από οιαδήποτε δραστηριότητα που πραγματοποίησε για ίδιο λογαριασμό.
- 18.14 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων μπορεί να δέχεται καταθέσεις, να δανείζει χρήματα και γενικώς να πραγματοποιεί τραπεζικές ή άλλες εμπορικές συναλλαγές με τον Εκδότη ή/και τον Όμιλο.
- 18.15 Εάν είναι ταυτόχρονα και Ομολογιούχος, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει τα ίδια δικαιώματα και εξουσίες από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, όπως κάθε άλλος Ομολογιούχος, και μπορεί να ασκεί αυτά τα δικαιώματα και τις εξουσίες σαν να μην ήταν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων.
- 18.16 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων μπορεί να θεωρεί (εκτός αν έχει λάβει ειδοποίηση περί του αντιθέτου υπό την ιδιότητά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων) ότι δεν έχει επέλθει Γεγονός Καταγγελίας.
- 18.17 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υποχρεούται σε καμία πράξη ή παράλειψη, εάν αυτή κατά την

εύλογη κρίση του θα συνιστούσε παράβαση νόμου ή καθήκοντος πίστης ή εχεμύθειας.

- 18.18 Οι Ομολογιούχοι του παρόντος Ομολογιακού Δανείου οργανώνονται σε ομάδα (η «**Ομάδα**») σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου και του Προγράμματος. Η Ομάδα δεν έχει χωριστή νομική προσωπικότητα.
- 18.19 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει να συγκαλεί συνελεύσεις της Ομάδας σύμφωνα με τον Όρο 19 και τις διατάξεις του άρθρου 63 του Νόμου.
- 18.20 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν θα υπέχει ευθύνη έναντι του Εκδότη ή οποιουδήποτε από τους Ομολογιούχους για οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη που διενήργησε σύμφωνα με εντολές της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, κατά περίπτωση. Οποιοσδήποτε τέτοιες εντολές θα δεσμεύουν όλους τους Ομολογιούχους.
- 18.21 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, κατά την άσκηση των καθηκόντων του και την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του στα πλαίσια των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, ευθύνεται έναντι των Ομολογιούχων και του Εκδότη μόνο για δόλο και βαριά αμέλεια.
- 18.22 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται πάντα να ενεργεί σύμφωνα με τις εντολές των Ομολογιούχων (συμπεριλαμβανομένης ενδεικτικώς της περίπτωσης της επίδοσης οποιασδήποτε ειδοποίησης προς τον Εκδότη σχετικά με την επέλευση Γεγονότος Καταγγελίας ή οποιασδήποτε Επιστολής Καταγγελίας), με την εξαίρεση μόνο των ενεργειών ή θεμάτων:
- (α) αποκλειστικά διαχειριστικής φύσης,
  - (β) τα οποία έχουν ως αποτέλεσμα ή σχετίζονται με την παραίτηση από τα δικαιώματα και τις απαιτήσεις του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων σε σχέση με:
    - (i) τις Αμοιβές του, ή
    - (ii) οποιαδήποτε Έξοδα ή Φόρους οφειλόμενα στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για λογαριασμό του, ή/και
  - (γ) τα οποία δηλώνεται ρητώς στο σχετικό Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου ότι λαμβάνουν χώρα αποκλειστικώς από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.
- 18.23 Ειδικότερα, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει να ενεργεί σύμφωνα με τις εντολές της Συνέλευσης των Ομολογιούχων (ή όπως άλλως προβλέπεται στο Πρόγραμμα) σε σχέση με οποιοδήποτε από τα θέματα τα οποία παρατίθενται στο άρθρο 65 παρ. 3(γ) του Νόμου.
- 18.24 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν είναι υπεύθυνος:
- (α) για την επάρκεια, ακρίβεια ή/και πληρότητα οποιασδήποτε πληροφορίας ή διαβεβαίωσης (προφορικής ή έγγραφης) η οποία παρέχεται από τον Εκδότη ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, ή
  - (β) για τη νομιμότητα, εγκυρότητα, αποτελεσματικότητα, επάρκεια ή δυνατότητα εκτέλεσης οποιοδήποτε Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου ή οποιασδήποτε άλλης σύμβασης,

συμφωνίας ή εγγράφου το οποίο υπεγράφη σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, ή

- (γ) για τον έλεγχο συνδρομής σύγκρουσης συμφερόντων σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο λήμμα «Μη Ψηφίζων Ομολογιούχος» του Όρου 1 και στον Όρο 19 του Προγράμματος.
- 18.25 Ουδείς Ομολογιούχος (εκτός από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων) δύναται να στραφεί εναντίον οποιουδήποτε στελέχους, εργαζομένου ή προστηθέντος του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για την ικανοποίηση απαίτησης, την οποία τυχόν έχει κατά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή σε σχέση με οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη αυτού του στελέχους, εργαζομένου ή προστηθέντος σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου. Ο παρών Όρος συνομολογείται ως συμφωνία και υπέρ των στελεχών, εργαζομένων ή/και των προστηθέντων του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, την οποία δύναται να επικαλεσθούν ευθέως σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 411 ΑΚ περί συμβάσεως υπέρ τρίτου.
- 18.26 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υποχρεούται να διενεργεί ελέγχους της ταυτότητας («know your client») οποιουδήποτε προσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων και κάθε Ομολογιούχος επιβεβαιώνει προς τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ότι είναι αποκλειστικώς υπεύθυνος για αυτούς τους ελέγχους τους οποίους υποχρεούται να διενεργήσει και ότι δεν μπορεί να στηριχθεί σε οποιαδήποτε δήλωση σε σχέση με τέτοιους ελέγχους, η οποία προέρχεται από οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο.
- 18.27 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται να παραιτηθεί ειδοποιώντας εντός εύλογης προηγούμενης προθεσμίας σχετικά τους Ομολογιούχους και τον Εκδότη οπότε η Συνέλευση των Ομολογιούχων (κατόπιν ενημέρωσης του Εκδότη) δύναται να διορίσει διάδοχο Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων (υπό τον όρο ότι αυτός ο διάδοχος πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου ως προς τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων) και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Νόμου.
- 18.28 Αν η Συνέλευση των Ομολογιούχων δεν ορίσει διάδοχο Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 18.27 ανωτέρω εντός τριάντα (30) ημερολογιακών ημερών από τη γνωστοποίηση της παραιτήσεώς του, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, κατόπιν ενημέρωσης των Ομολογιούχων, του Εκδότη και του Χ.Α. δύναται να διορίσει αυτός διάδοχο Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων (υπό τον όρο ότι αυτός ο διάδοχος πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου ως προς τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων).
- 18.29 Για τον διορισμό/αντικατάσταση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ενημερώνεται σχετικά η ΕΛ.Κ.Α.Τ. και γίνεται σχετική δημοσίευση μέσω της ιστοσελίδας του Χ.Α. με δαπάνες του Εκδότη καθώς και στην ιστοσελίδα του Εκδότη.
- 18.30 Ο απερχόμενος Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει να θέσει στη διάθεση του διαδόχου Εκπροσώπου των Ομολογιούχων κάθε έγγραφο και κάθε στοιχείο και να παράσχει κάθε εύλογη συνδρομή προς τον διάδοχο Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για την εκπλήρωση των καθηκόντων του ως νέου Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.
- 18.31 Κατόπιν του διορισμού διαδόχου, ο απερχόμενος Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων απαλλάσσεται από

οποιαδήποτε περαιτέρω υποχρέωση σε σχέση με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου. Επιβιώνουν ωστόσο προς όφελος του οι διατάξεις του παρόντος Όρου 18 για ενέργειες και γεγονότα, τα οποία έλαβαν χώρα κατά το χρονικό διάστημα το οποίο ενεργούσε ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων. Ο διάδοχός του και κάθε ένα από τα άλλα Μέρη θα έχουν τα ίδια εκατέρωθεν δικαιώματα και υποχρεώσεις ως αν ο διάδοχος ήταν εξ αρχής Δικαιούχος εκ του Προγράμματος.

- 18.32 Η Συνέλευση των Ομολογιούχων δύναται να αντικαταστήσει τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Νόμου.
- 18.33 Εάν τμήμα ή διεύθυνση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων λάβει γνώση γεγονότος ή πληροφορίας που είναι εμπιστευτικά, δύναται να την τηρεί ως εμπιστευτική και δεν τεκμαίρεται ότι ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει λάβει γνώση αυτής.
- 18.34 Με την επιφύλαξη τυχόν ευθύνης του Εκδότη για τις πληροφορίες που παρέχει η ίδια ή που παρέχονται για λογαριασμό της σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, κάθε Ομολογιούχος ρητά συνομολογεί ότι ήταν και παραμένει αποκλειστικός υπεύθυνος για να πραγματοποιήσει τις δικές του ανεξάρτητες εκτιμήσεις και έρευνες περί των κινδύνων που σχετίζονται με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικώς:
- (α) της νομικής, οικονομικής και της γενικότερης κατάστασης του Εκδότη και κάθε θυγατρικής,
  - (β) της νομιμότητας, εγκυρότητας, ή εκτελεστότητας οποιουδήποτε Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου ή οποιασδήποτε άλλης σύμβασης, συμφωνίας ή εγγράφου το οποίο υπεγράφη σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου,
  - (γ) των δικαιωμάτων του να στραφεί κατά οποιοσδήποτε συμβαλλόμενου μέρους του Προγράμματος (το «**Μέρος**») και της έκτασης και της φύσης αυτών και
  - (δ) της επάρκειας, ακρίβειας ή/και πληρότητας οποιασδήποτε πληροφορίας (προφορικής ή έγγραφης), η οποία παρέχεται από οποιοδήποτε Μέρος ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου ή τις συναλλαγές που προβλέπονται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου ή οποιαδήποτε άλλη σύμβαση, συμφωνίας ή έγγραφο το οποίο υπεγράφη εν όψει ή σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου.
- 18.35 Με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο Πρόγραμμα, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται, αλλά δεν υποχρεούται, να αιτηθεί οποιοδήποτε έγγραφο ή πληροφορία από τον Εκδότη.
- 18.36 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υποχρεούται να αποκαλύπτει σε οποιοδήποτε Πρόσωπο οποιαδήποτε εμπιστευτική πληροφορία του έχει παρασχεθεί σε σχέση με τον Εκδότη, με την εξαίρεση πληροφοριών που του παρασχεθήκαν υπό την ιδιότητά του ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με το Πρόγραμμα, σε σχέση με την οποία ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων εξουσιοδοτείται ανεκκλήτως από τον Εκδότη να ενημερώνει εγκαίρως τους Ομολογιούχους.
- 18.37 Σε περίπτωση καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται:

- (α) να καταθέτει αμέσως μετά την είσπραξή τους στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου κάθε ποσό το οποίο καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε σε εξόφληση υποχρεώσεων από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου και
- (β) να ειδοποιεί άμεσα τους Ομολογιούχους για κάθε καταβολή, η οποία έγινε σύμφωνα με την ανωτέρω παράγραφο (α), μέσω του Εκδότη στον επίσημο διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

18.38 Μετά την Ημερομηνία Καταγγελίας, ο Εκπρόσωπος ενεργεί δυνάμει ειδικής εξουσιοδότησης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 19 του Προγράμματος.

18.39 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων καθώς και ο Εκδότης δύναται να αιτείται στην ΕΛ.Κ.Α.Τ. αρχείο δικαιούχων Ομολογιούχων συγκεκριμένης ημερομηνίας συναλλαγών, για κάθε νόμιμη χρήση.

## 19. ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ

19.1 Απόφαση της Ομάδας των Ομολογιούχων απαιτείται για:

- (α) οποιαδήποτε τροποποίηση Όρου του Προγράμματος ή παραίτηση από δικαιώματα ή υποχρεώσεις ή αλλοίωση δικαιωμάτων που απορρέουν από το Πρόγραμμα ή οποιοδήποτε άλλο Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου (ή συγκατάθεση, άρση ή οιαδήποτε ενέργεια ή παράλειψη επιφέρει παρόμοια αποτελέσματα), που ενδέχεται να έχει συνέπειες επί των δικαιωμάτων αυτών των Ομολογιούχων ή/και οποιασδήποτε καταβολής προς αυτούς, καθώς και
- (β) οποιαδήποτε ενέργεια ή θέμα για το οποίο απαιτείται η παροχή εντολών ή συναίνεσης των Ομολογιούχων σύμφωνα με το Πρόγραμμα ή εκ του Νόμου.

19.2 Κάθε τροποποίηση Όρου του Προγράμματος ή παραίτηση (ολική ή μερική) από δικαίωμα ή υποχρέωση ή αλλοίωση δικαιώματος που απορρέει από οποιονδήποτε όρο του Προγράμματος ή οποιουδήποτε άλλου Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου δεν θα τίθεται σε ισχύ αν δεν έχει εγκριθεί σύμφωνα με τον Όρο 24.

19.3 Οι αποφάσεις των Ομολογιούχων λαμβάνονται κατά τη συνέλευση των Ομολογιούχων (η «**Συνέλευση**»). Η Συνέλευση:

- (α) συγκαλείται από το διοικητικό συμβούλιο του Εκδότη ή τον εκκαθαριστή ή τον σύνδικο της πτώχευσης του Εκδότη ή τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων με δική του πρωτοβουλία ή κατόπιν αιτήματος:
  - (i) του Εκδότη, ή
  - (ii) Ομολογιούχων που κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών (κατόπιν αφαιρέσεως κεφαλαίου τυχόν Ομολογιών που κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους),

διά πρόσκλησες που δημοσιεύεται δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν την ημερομηνία της Συνελεύσεως στην ιστοσελίδα που τηρεί ο Εκδότης, καθώς και μέσω του Χ.Α. Η πρόσκληση περιλαμβάνει την προτεινόμενη ημερομηνία τον τρόπο (δια ζώσης ή/και εξ αποστάσεως με ηλεκτρονικά μέσα) και το χρόνο διεξαγωγής της Συνέλευσης, και διεύθυνση στην οποία θα λάβει χώρα η Συνέλευση (σε περίπτωση διεξαγωγής διά ζώσης), την ημερήσια διάταξη της Συνέλευσης, τους Ομολογιούχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι Ομολογιούχοι θα μπορέσουν να συμμετάσχουν στη Συνέλευση και να ασκήσουν τα δικαιώματά τους αυτοπροσώπως ή δι' αντιπροσώπου, καθώς και την ημερομηνία και τόπο συγκλήσεως της/των επαναληπτικής/κών Συνέλευσης/ων εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών από την αρχική, σε περίπτωση μη επιτεύξεως της προβλεπόμενης απαρτίας, και

- (β) λαμβάνει χώρα χωρίς να υποχρεούται ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων να προσκαλέσει τον Εκδότη στη Συνέλευση, εκτός εάν η Συνέλευση συνέρχεται κατόπιν αιτήματος του Εκδότη.

Σε περίπτωση νέας πρόσκλησης σε επαναληπτική συνεδρίαση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, αυτή δημοσιεύεται κατά τα ως άνω, προ τριών (3) Εργασίμων Ημερών πριν την ημερομηνία της επαναληπτικής συνεδρίασης της Συνελεύσεως. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, εάν στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της ως άνω επαναληπτικής συνεδρίασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.

Η Συνέλευση των Ομολογιούχων θα συνέρχεται στα γραφεία του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή του Εκδότη ή σε άλλο τόπο στην Αθήνα, όπως θα ορίζεται κάθε φορά στην πρόσκληση. Επίσης, η πρόσκληση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων μπορεί να προβλέπει τη δυνατότητα συμμετοχής από απόσταση, με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, χωρίς τη φυσική παρουσία των Ομολογιούχων στον τόπο διεξαγωγής της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, καθώς και τη διεξαγωγή της Συνέλευσης των Ομολογιούχων αποκλειστικά από απόσταση. Στην περίπτωση αυτή, ο Εκδότης, κατόπιν σχετικής ενημέρωσής της από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, λαμβάνει επαρκή μέτρα ώστε:

- (i) να είναι σε θέση να διασφαλίσει την ταυτότητα των Ομολογιούχων, τη συμμετοχή αποκλειστικά των προσώπων που δικαιούνται να συμμετέχουν ή να παρίστανται στη Συνέλευση και την ασφάλεια της ηλεκτρονικής σύνδεσης,
- (ii) να παρέχεται η δυνατότητα στους συμμετέχοντες να παρακολουθούν με ηλεκτρονικά ή οπτικοακουστικά μέσα τη διεξαγωγή της Συνέλευσης των Ομολογιούχων και να απευθύνονται στη Συνέλευση των Ομολογιούχων, προφορικά ή εγγράφως, από απόσταση, καθώς και να ψηφίζουν επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, και
- (iii) να είναι δυνατή η ακριβής καταγραφή της ψήφου εκάστου συμμετέχοντα από απόσταση.

19.4 Με την επιφύλαξη του Όρου 19.6, για τη λήψη αποφάσεων η Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και

λαμβάνει έγκυρα αποφάσεις εφόσον παρίστανται ή εκπροσωπούνται σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι με δικαίωμα ψήφου οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον είκοσι τοις εκατό (20%) του εκάστοτε συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου (μετά την αφαίρεση του ποσού των Ομολογιών που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους). Εφόσον δεν επιτευχθεί η απαρτία του ανωτέρω εδαφίου, η επαναληπτική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία εφόσον παρίστανται ή εκπροσωπούνται σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του εκάστοτε συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου (μετά την αφαίρεση του ποσού των Ομολογιών που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους).

- 19.5 Με την επιφύλαξη του Όρου 19.6, οι αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων λαμβάνονται με τη σύμφωνη γνώμη των Ομολογιούχων που παρίστανται ή εκπροσωπούνται σε αυτή, οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες που αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον πενήντα κόμμα μηδέν ένα τοις εκατό (50,01%) της Ονομαστικής Αξίας των παριστάμενων ή εκπροσωπούμενων στη Συνέλευση Ομολογιούχων.
- 19.6 Η τροποποίηση του Ομολογιακού Δανείου με όρους που είναι δυσμενέστεροι των αρχικών για τους Ομολογιούχους και η καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου θα πραγματοποιείται κατόπιν απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων που λαμβάνεται με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις της παραγράφου 9 του άρθρου 60 του Νόμου ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας. Σε περίπτωση που με μεταγενέστερη νομοθετική ρύθμιση τροποποιηθούν τα προβλεπόμενα στις διατάξεις αυτές ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας, για την τροποποίηση του Ομολογιακού Δανείου με όρους που είναι δυσμενέστεροι των αρχικών για τους Ομολογιούχους θα εφαρμόζεται η νεότερη νομοθετική ρύθμιση και, σε περίπτωση που αυτή δίνει τη σχετική δυνατότητα, το μικρότερο εκεί προβλεπόμενο ποσοστό απαρτίας ή/και πλειοψηφίας.
- 19.7 Εξαιρουμένων των περιπτώσεων που ρυθμίζονται ρητά διά των όρων του Προγράμματος, κατά τα λοιπά, για τη σύγκληση, τη λειτουργία και τη λήψη αποφάσεων της Συνέλευσης εφαρμόζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63 παρ. 6 του Νόμου, αναλογικά οι διατάξεις του Νόμου περί γενικών συνελεύσεων των μετόχων.
- 19.8 Δικαίωμα συμμετοχής στη Συνέλευση έχουν όσοι εμφανίζονται ως Ομολογιούχοι στα αρχεία της ΕΛ.Κ.Α.Τ. κατά την Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχου. Προκειμένου οι Ομολογιούχοι να συμμετάσχουν στη Συνέλευση των Ομολογιούχων πρέπει να προσκομίσουν στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων δύο (2) Εργάσιμες Ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης τυχόν έγγραφα νομιμοποίησής και εκπροσώπησής τους. Ο Εκδότης υποχρεούται να ενημερώνει και να παραδίδει αμελλητί το αρχείο δικαιούχων συμμετοχής στην Συνέλευση των Ομολογιούχων και το τυχόν αρχείο ταυτοποίησης, που παρέλαβε από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, προσδιορίζοντας ταυτόχρονα τις Μερίδες των Μη Ψηφίζόντων Ομολογιούχων.
- 19.9 Κάθε Ομολογία παρέχει στον Ομολογιούχο (εκτός των Μη Ψηφίζόντων Ομολογιούχων) δικαίωμα μίας (1) ψήφου στη Συνέλευση.
- 19.10 Τυχόν ακυρότητα της απόφασης της Συνέλευσης δεν δύναται να προταθεί μετά την πάροδο έξι (6)

μηνών από τη λήψη της απόφασης.

- 19.11 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται να τηρεί πρακτικά των Συνελεύσεων. Τα πρακτικά που τηρεί ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων αποτελούν πλήρη απόδειξη έναντι όλων των μερών ότι έλαβε χώρα Συνέλευση κατά την ημερομηνία που αναφέρεται στα πρακτικά καθώς και για τις αποφάσεις που ελήφθησαν κατά τη Συνέλευση αυτή.
- 19.12 Οι αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων γνωστοποιούνται στον Εκδότη, εκτός εάν η Συνέλευση αποφασίσει διαφορετικά, και στους Ομολογιούχους αμελλητί και με κάθε πρόσφορο τρόπο, περιλαμβανομένης της δημοσίευσης στον επίσημο διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέσω του Εκδότη, με επιμέλεια του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.

## **20. ΕΞΟΔΑ**

20.1 Εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών από την υποβολή αιτήματος (το οποίο συνοδεύεται από ανάλυση των αιτούμενων ποσών και αντίγραφα των σχετικών παραστατικών) και πάντως προ της Ημερομηνίας Έκδοσης (στην περίπτωση των Εγγράφων Ομολογιακού Δανείου που καταρτίζονται προ της Ημερομηνίας Έκδοσης), ο Εκδότης υποχρεούται να καταβάλει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων το συνολικό ποσό των εύλογων δαπανών και εξόδων (συμπεριλαμβανομένων τυχόν νομικών εξόδων), τα οποία επιβαρύνθηκαν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων σε σχέση με τη διαπραγμάτευση, υπογραφή και κατάρτιση:

- (α) των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου,
- (β) οποιουδήποτε άλλου Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου το οποίο υπεγράφη μετά την ημερομηνία του Προγράμματος, οπότε στην περίπτωση αυτή θα αποζημιώνονται και τυχόν αντίστοιχα έξοδα των Ομολογιούχων.

Προς άρση αμφιβολιών, συνομολογείται ότι ο Εκδότης επιβαρύνεται με το συνολικό ποσό των δαπανών και εξόδων που αφορούν την έκδοση των Ομολογιών και την εισαγωγή τους προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α.

20.2 Εάν ο Εκδότης ζητήσει την τροποποίηση όρου ή τη χορήγηση συναίνεσης ή παραίτησης από δικαίωμα που προβλέπεται σε οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, ο Εκδότης υποχρεούται να αποζημιώσει τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για το σύνολο των εύλογων εξόδων και δαπανών (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών αμοιβών, αμοιβών εκτιμητών, πραγματογνωμόνων και εν γένει τρίτων συμβούλων), τα οποία επιβαρύνθηκε ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων για τη μελέτη, εκτίμηση, διαπραγμάτευση ή/και αποδοχή του εν λόγω αιτήματος εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών από την υποβολή αιτήματος (το οποίο θα συνοδεύεται υποχρεωτικά από ανάλυση των αιτούμενων ποσών και αντίγραφα των σχετικών παραστατικών).

20.3 Ο Εκδότης βαρύνεται και υποχρεούται να καταβάλλει, εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών από σχετικής ειδοποίησεως, το συνολικό ποσό των εξόδων και δαπανών (συμπεριλαμβανομένων εύλογων δικηγορικών αμοιβών, αμοιβών εκτιμητών, πραγματογνωμόνων και εν γένει τρίτων συμβούλων), τα οποία επιβαρύνθηκε Δικαιούχος εκ του Προγράμματος για την άσκηση, επιδίωξη (δικαστικά ή εξωδίκως), εκτέλεση ή τη διατήρηση των δικαιωμάτων του που απορρέουν από

οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου.

20.4 Ο Εκδότης βαρύνεται και υποχρεούται να καταβάλλει εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών από σχετικής ειδοποίησεως (η οποία συνοδεύεται από ανάλυση των αιτούμενων ποσών και αντίγραφα των σχετικών παραστατικών), με το συνολικό ποσό των ευλόγων εξόδων και δαπανών που επιβαρύνθηκε Δικαιούχος εκ του Προγράμματος σχετικά με:

- (α) τις γνωστοποιήσεις στις οποίες προβαίνει η Ε.Χ.Α.Ε. ή/και ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων κατά την ενάσκηση των εξουσιών και δικαιωμάτων του σύμφωνα με τους Όρους του Προγράμματος, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εξόδων και δαπανών που ενδέχεται να προκόψουν από Συνέλευση των Ομολογιούχων από απόσταση (ή με την χρήση οπτικοακουστικών ή άλλων ηλεκτρονικών μέσων) και χωρίς τη φυσική παρουσία των Ομολογιούχων στον τόπο διεξαγωγής της Συνέλευσης των Ομολογιούχων και
- (β) κάθε άλλο, εύλογο έξοδο και δαπάνη που δεν προβλέπεται ρητά στο Πρόγραμμα και στις Ομολογίες και στο οποίο η Ε.Χ.Α.Ε. ή/και ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή/και οι Ομολογιούχοι, καθ' οιονδήποτε τρόπο υποβλήθηκαν, ενεργώντας εύλογα, με αιτία ή αφορμή το Πρόγραμμα, την εκτέλεσή του, την άσκηση ή/και τη διατήρηση των δικαιωμάτων τους.

## 21. ΔΙΑΘΕΣΗ ΠΟΣΩΝ

21.1 Οιοδήποτε ποσό είτε καταβληθεί από τον Εκδότη σε εξόφληση υποχρεώσεώς της εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου είτε εισπραχθεί κατόπιν πράξης εκτελέσεως άγεται για την εξόφληση υποχρεώσεων του Εκδότη από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου κατά την ακόλουθη σειρά:

- (α) Πρώτον, για την κάλυψη τυχόν μη καταβληθεισών Αμοιβών ή πάσης φύσεως εξόδων κατά σειρά (i) του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και (ii) των Ομολογιούχων,
- (β) Δεύτερον, για την κάλυψη Φόρων και πάσης φύσεως εισφορών,
- (γ) Τρίτον, για την κάλυψη των Εξόδων με τους σχετικούς τόκους τους και ειδικότερα κατά την εξής σειρά: έξοδα αναγκαστικής εκτελέσεως (ακόμα και αν οι σχετικές διαδικασίες ματαιώθηκαν ή αναβλήθηκαν), λοιπά εξωδικαστικά ή/και δικαστικά έξοδα, αμοιβές των δικηγόρων,
- (δ) Τέταρτον, για την κάλυψη οφειλόμενων τόκων υπερημερίας εκ των Ομολογιών,
- (ε) Πέμπτον, για την κάλυψη οφειλόμενων συμβατικών τόκων εκ των Ομολογιών και
- (στ) Έκτον, για την κάλυψη της Ονομαστικής Αξίας των Ομολογιών.

21.2 Ο Εκδότης παραιτείται από το δικαίωμα να ορίσει διαφορετική σειρά καταλογισμού των καταβολών.

21.3 Μέχρι και την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου, εάν τα ποσά που ο Εκδότης έχει θέσει στη διάθεση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή του Διαχειριστή Πληρωμών δεν επαρκούν για την πλήρη εξόφληση ποσού που οφείλεται στους Ομολογιούχους έναντι του Χρέους, τα ποσά αυτά

διατίθενται στους Ομολογιούχους, με εφαρμογή της σειράς καταλογισμού του Όρου 21.1, κατανεμημένα μεταξύ των Ομολογιούχων σύμφωνα με το Ποσοστό Συμμετοχής τους.

## **22. ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ**

22.1 Όλες οι καταβολές του Εκδότη δυνάμει του παρόντος Προγράμματος θα διενεργούνται χωρίς έκπτωση λόγω συμψηφισμού, ολικού ή μερικού, μεταξύ μιας ή περισσότερων απαιτήσεων του Εκδότη ή/και του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή/και των Ομολογιούχων ή/και της ΕΛ.Κ.Α.Τ. ή άλλως πώς, του Εκδότη και των Ομολογιούχων παραιτουμένων ρητώς κάθε σχετικού δικαιώματος συμψηφισμού. Επιπροσθέτως, ο Εκδότης παραιτείται ρητώς κάθε δικαιώματος επίσχεσης κατά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή/και των Ομολογιούχων ή/και της ΕΛ.Κ.Α.Τ.

22.2 Σε περίπτωση καταβολής σε Ομολογιούχο σε χρόνο κατά τον οποίο είναι υπερήμερη ο Εκδότης προς τους λουπούς Ομολογιούχους, ο λήπτης Ομολογιούχος θα υποχρεούται να αποδώσει πάραυτα το ληφθέν ποσό διά της κατάθεσής του στο Λογαριασμό ΕΛ.Κ.Α.Τ., οπότε, το ποσό αυτό θα λογίζεται ότι έχει εισπραχθεί για λογαριασμό του συνόλου των Ομολογιούχων με ημερομηνία τοκοφορίας εκείνη της ημερομηνίας καταβολής στον Λογαριασμό ΕΛ.Κ.Α.Τ. Σε περίπτωση που, παρά τον Όρο 22.1 του παρόντος, πραγματοποιηθεί νομίμως και εγκύρως συμψηφισμός, ως είσπραξη από Ομολογιούχο θα λογίζεται και ο συμψηφισμός, με αποτέλεσμα να επέρχονται οι συνέπειες του προηγούμενου εδαφίου.

## **23. ΑΝΑΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

23.1 Οποιοδήποτε ποσό οφείλεται στους Ομολογιούχους από τις Ομολογίες και οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου διανέμεται από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. στους Ομολογιούχους σύμφωνα με το Ποσοστό Συμμετοχής τους, κατά τα προβλεπόμενα στον Όρο 12 και στον Όρο 9.3 του Προγράμματος.

## **24. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΕΚ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ**

24.1 Οι Όροι του Προγράμματος τροποποιούνται με έγγραφο καταρτιζόμενο μεταξύ του Εκδότη και του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ενεργούντος σύμφωνα με απόφαση της Συνέλευσης, κατά τον Όρο 19, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου. Οποιαδήποτε τέτοια τροποποίηση θα δεσμεύει τον Εκδότη και όλους τους Δικαιούχους εκ του Προγράμματος.

24.2 Η παραίτηση εκ δικαιωμάτων, που απορρέουν από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου (ή η συγκατάθεση, άρση ή οιαδήποτε ενέργεια ή παράλειψη επιφέρει παρόμοια αποτελέσματα), συντελείται με έγγραφο καταρτιζόμενο από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ενεργούντος σύμφωνα με απόφαση της Συνέλευσης, κατά τον Όρο 19, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου και κοινοποιούμενο προς τον Εκδότη. Οποιαδήποτε τέτοια παραίτηση θα δεσμεύει τον Εκδότη και όλους τους Δικαιούχους εκ του Προγράμματος.

24.3 Καμία τροποποίηση ή παραίτηση, η οποία σχετίζεται με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων δεν δύναται να πραγματοποιηθεί άνευ της συναινέσεως του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.

24.4 Η τυχόν παράλειψη της άσκησης ή καθυστέρηση στην άσκηση από τους Ομολογιούχους ή τον

Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων δικαιωμάτων, εξουσιών ή ενδίκων μέσων σε σχέση με τις Ομολογίες ή τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου δεν θα θεωρείται ως παραίτηση από αυτό το σχετικό δικαίωμα, ούτε τυχόν μεμονωμένη ή μερική άσκηση ορισμένου δικαιώματος θα αποκλείει άλλη ή περαιτέρω άσκηση του ίδιου ή άλλου δικαιώματος.

24.5 Οποιαδήποτε ρητή παραίτηση από δικαίωμα που γεννάται κατόπιν αθέτησης όρου των Ομολογιών ή Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου δεν θα θεωρείται ότι αποτελεί παραίτηση από δικαίωμα σε σχέση με μεταγενέστερη αθέτηση του ίδιου όρου.

## **25. ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ**

25.1 Οι Ομολογίες είναι ελευθέρως διαπραγματεύσιμες και μεταβιβάσιμες.

(α) Για όσο χρόνο οι Ομολογίες τελούν υπό διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α, οι Ομολογίες θα μεταβιβάζονται σύμφωνα με τους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου και την οικεία νομοθεσία και θα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε μονάδες ελάχιστης ονομαστικής αξίας διαπραγμάτευσης, ίσες προς μία (1) ακέραιη Ομολογία. Τόσο η μονάδα ελάχιστης ονομαστικής αξίας διαπραγμάτευσης, όσο και η ελάχιστη ποσότητα προσφοράς δύνανται να τροποποιούνται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου. Η εκκαθάριση συναλλαγών επί Ομολογιών πραγματοποιείται μέσω της ΕΤ.ΕΚ. σύμφωνα με τον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών και τις λοιπές νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις που αφορούν στην εκκαθάριση των πραγματοποιούμενων συναλλαγών επί Ομολογιών.

(β) Σε κάθε άλλη περίπτωση, οι Ομολογίες μεταβιβάζονται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις που εφαρμόζονται σε ονομαστικές ομολογίες που δεν τελούν υπό διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και, κατά περίπτωση, δεν παρακολουθούνται σε ηλεκτρονικό μητρώο κεντρικού αποθετηρίου τίτλων βάσει λογιστικών εγγραφών.

25.2 Ο Εκδότης απαγορεύεται να εκχωρήσει ή να μεταβιβάσει τις υποχρεώσεις του σε σχέση με το Πρόγραμμα ή οποιοδήποτε άλλο Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου.

## **26. ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ**

Αν όρος (ή μέρος αυτού) του Προγράμματος ή οποιουδήποτε Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου είναι ή καταστεί άκυρος ή μη εκτελεστός, η ακυρότητα ή η αδυναμία εκτελέσεως δεν θα επηρεάζουν την εγκυρότητα ή την εκτελεστότητα των λοιπών όρων ή του υπολοίπου μέρους του εν λόγω όρου.

## **27. ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ**

Οι αξιώσεις από την Ομολογία παραγράφονται του μεν κεφαλαίου σε είκοσι (20) έτη των δε τόκων σε πέντε (5) έτη. Η παραγραφή της αξιώσεως αρχίζει, ως προς το κεφάλαιο, την επομένη της ημερομηνίας κατά την οποία με οποιονδήποτε τρόπο το κεφάλαιο της Ομολογίας καθίσταται απαιτητό, και ως προς τους τόκους, την επομένη της λήξης του έτους εντός του οποίου λήγει η Περίοδος Εκτοκισμού, κατά την οποία είναι καταβλητέοι οι τόκοι.

## **28. ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ**

28.1 Οποιαδήποτε επικοινωνία των Ομολογιούχων με τον Εκδότη σε σχέση με τις Ομολογίες και οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιείται εγγράφως και δια του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.

28.2 Τα στοιχεία επικοινωνίας του Εκδότη για αυτό τον σκοπό είναι:

Διεύθυνση: Βασιλίσσης Σοφίας 59, Αθήνα, 11521

Email: k.markazos@premia.gr

Υπ' όψιν: Διευθύνοντας Συμβούλου, κ. Κων/νου Μαρκάζου

28.3 Τα στοιχεία επικοινωνίας του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για αυτό τον σκοπό είναι:

Διεύθυνση: οδός Παπαδά αρ. 4, 11525, Αθήνα

Email: custodygreekinstitutionals@piraeusbank.gr

Υπ' όψιν: Τράπεζα Πειραιώς - Θεματοφυλακή

28.4 Ο Εκδότης ή/και ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων μπορεί να αλλάξει τα στοιχεία επικοινωνίας του με προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση πέντε (5) Εργασίμων Ημερών προς τον Εκπρόσωπο ή τον Εκδότη, αντίστοιχα, και τους Ομολογιούχους, που δημοσιεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 του Νόμου.

28.5 Κάθε ειδοποίηση θα τεκμαίρεται ότι παραδόθηκε στον σχετικό παραλήπτη ως ακολούθως:

(α) αν παραδόθηκε διά χειρός, κατά την ώρα της παράδοσης, με την υπογραφή σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης-παραλαβής,

(β) αν εστάλη διά ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή άλλου παρόμοιου μέσου, όταν ελήφθη σε ευανάγνωστη μορφή, υπό τον όρο ότι οποιαδήποτε ειδοποίηση επιδόθηκε ως ανωτέρω αλλά ελήφθη σε μη Εργάσιμη Ημέρα ή εκτός ωραρίου εργασίας στον τόπο παραλαβής, θα θεωρείται ότι παραδόθηκε την επομένη Εργάσιμη Ημέρα σε αυτόν τον τόπο.

28.6 Κάθε ανακοίνωση ή ειδοποίηση του Εκδότη προς τους Ομολογιούχους δημοσιεύεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 παρ. 3 του Νόμου, μέσω του επίσημου διαδικτυακού τόπου του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και κάθε ανακοίνωση ή ειδοποίηση του Εκπροσώπου προς τους Ομολογιούχους δημοσιεύεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 παρ. 3 του Νόμου, μέσω του Εκδότη στον επίσημο διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και στην ιστοσελίδα του Εκδότη.

## **29. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ - ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ**

29.1 Το Ομολογιακό Δάνειο και όλες οι απαιτήσεις και τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτό, περιλαμβανομένων αδικοπρακτικών αξιώσεων, διέπονται και ερμηνεύονται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο.

29.2 Οποιαδήποτε διαφορά σε σχέση με το Ομολογιακό Δάνειο, περιλαμβανομένων τυχόν αδικοπρακτικών ή εξωσυμβατικών διαφορών, επιλύεται αποκλειστικά από τα δικαστήρια των Αθηνών.

ΣΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩ ΥΠΕΓΡΑΦΗ ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ στην Αθήνα, στις

[●].[●].2026 ως ακολούθως,

Ο Εκδότης

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Διά: [●], [●]

Διά: [●], [●]

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

### ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ

Από: «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς: «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Ημερομηνία: [●]

Αξιότιμοι Κύριοι,

#### **Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως €150.000.000**

Αναφερόμαστε στο Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου έως €150.000.000 με ημερομηνία [●] 2026 (το «Πρόγραμμα»), σε σχέση με το οποίο ενεργείτε ως Εκπρόσωπος Ομολογιούχων.

Όροι με κεφαλαία έχουν την ίδια σημασία που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα. Το παρόν αποτελεί Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης βάσει των Όρων 14.1(κγ) και 15.4 του Προγράμματος σε σχέση με την Περίοδο Υπολογισμού που έληξε την [●].

Σχετικά δηλώνουμε ότι για την Περίοδο Υπολογισμού που έληξε την [ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ] (η «Ημερομηνία Αναφοράς»),

(α) ο Δείκτης Κάλυψης Τόκων είναι ίσος με [●], και

(β) ο Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό είναι ίσος με [●].

Επιπλέον, κατά την Ημερομηνία Αναφοράς, το Ελεύθερο Ενεργητικό / ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών είναι ίσο με [●]. Επομένως το Ελεύθερο Ενεργητικό δεν υπολείπεται του [20%/40%/60%/80%/100%/120%]<sup>1</sup> του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου.

Αναλυτικότερα, το Ελεύθερο Ενεργητικό αποτελείται από Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα κατά ποσοστό [●]% και από Ελεύθερες Συμμετοχές (η αξία των οποίων λαμβάνεται υπόψη απομειωμένη κατά 25%) κατά ποσοστό [●]%, τα στοιχεία και η αξία των οποίων αναλυτικά παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙΙ του παρόντος.

Ο υπολογισμός των παραπάνω δεικτών και μεγεθών έχει γίνει σύμφωνα με τους Όρους του Προγράμματος. Στην παρούσα επιστολή επισυνάπτουμε λεπτομερή περιγραφή των υπολογισμών που έχουν διενεργηθεί σύμφωνα με τους Όρους 14.1(στ), και 15.1- 15.2 του Προγράμματος αντίστοιχα.

Με εκτίμηση,

Για την Εκδότηρια

(Υπογραφή)

<sup>1</sup> Προς συμπλήρωση αναλόγως της Ημερομηνίας Αναφοράς.

## Παράρτημα Ι Πιστοποιητικού Συμμόρφωσης

**Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» αναφορικά με την τήρηση της υποχρέωσης του Όρου 14.1(στ) και των Χρηματοοικονομικών Δεικτών των Όρων 15.1 και 15.2 του από [●].[●].2026 Προγράμματος Κοινού Ομολογιακού Δανείου της, κατά την [Ημερομηνία Αναφοράς]**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής, η «Διοίκηση») της Εταιρείας Premia Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.

**Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της έκθεσης**

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφορικά με την υποβολή στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων») του υπολογισμού των εξής δεικτών: α. Δείκτης Κάλυψης Τόκων, β. Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό, και γ. Δείκτης Ελεύθερου Ενεργητικού προς ανεξόφλητο κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου κατά την [Ημερομηνία Αναφοράς], σύμφωνα με τους Όρους 14.1(στ) και 15.1- 15.2 του Προγράμματος Κοινού Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας, με ημερομηνία έκδοσης [●].[●].2026 (εφεξής το «Πρόγραμμα ΚΟΔ») και του Παραρτήματος «II» (εφεξής το «Υποκείμενο Θέμα»), βάσει των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.[●] (ή των ενδιάμεσων συνοπτικών εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30.06.[●]), της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.[●] [ή 30.06.[●]] και της εσωτερικής πληροφόρησης της Εταιρείας.

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι οιαδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, ο οποίος επιτρέπεται να μοιραστεί την παρούσα έκθεση με τους Ομολογιούχους της Σύμβασης. Περαιτέρω, επιτρέπουμε τη δημοσίευση της παρούσας έκθεσης σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στον Όρο 15.4 του Προγράμματος ΚΟΔ χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτήν εκ μέρους μας.

### **Ευθύνες της Διοίκησης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως αναθέτον μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης και ικανοποιούν τις ανάγκες πληροφόρησης του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη, ως υπεύθυνο μέρος, για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

### **Ευθύνες του Ελεγκτή**

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

### Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην ελληνική νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική εταιρεία μας εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο Διαχείρισης Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

### Διενεργηθείσες διαδικασίες και ευρήματα

Με βάση τη σύμβαση ανάθεσης που υπογράφηκε με την Εταιρεία στις [●], διενεργήσαμε για το Υποκείμενο Θέμα τις διαδικασίες που περιγράφονται παρακάτω:

	<b>Διενεργηθείσες διαδικασίες</b>	<b>Ευρήματα</b>
<b>1</b>	Λήψη του υπολογισμού των δεικτών α. Δείκτης Κάλυψης Τόκων, β. Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό, γ. Δείκτης Ελεύθερου Ενεργητικού προς Ανεξόφλητο κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «Δείκτες») κατά την 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου [●] [ή κατά την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου [●]], με βάση τους όρους 14.1(στ) και 15.1- 15.2 του από [●].[●].2026 Προγράμματος Κοινού Ομολογιακού Δανείου.	[...]
<b>2</b>	Εντοπισμός και συμφωνία της βάσης υπολογισμού των Δεικτών που παρουσιάζονται στο «Παράρτημα II», με τους όρους 14.1(στ) και 15.1- 15.2 του από [●].[●].2026 Προγράμματος Κοινού Ομολογιακού Δανείου και τους σχετικούς ορισμούς αυτού.	[...]
<b>3</b>	Εντοπισμός και συμφωνία των Δεικτών που παρουσιάζονται στο «Παράρτημα II», όπως έχουν υπολογιστεί από την Εταιρεία, σύμφωνα με (i) τις ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (ή ενδιάμεσες συνοπτικές	[...]

	<p>ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις) για την χρήση [ή την περίοδο] που έληξε την 31.12.[●] [ή την 30.06.[●]], που συντάχθηκαν από την Εταιρεία με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) για την χρήση [ή την περίοδο] που έληξε την 31.12.[●] [ή την 30.06.[●]], (ii) την Κατάσταση Επενδύσεων για την χρήση [ή την περίοδο] που έληξε την 31.12.[●] [ή την 30.06.[●]] και τις Εκθέσεις Εκτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών της Εταιρείας για την αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου της 31.12. [●] [ή την 30.06.[●]] και (iii) την εσωτερική πληροφόρηση της Εταιρείας και λοιπά στοιχεία, κατά περίπτωση.</p>	
4	Επαναυπολογισμός των Δεικτών, όπως παρουσιάζονται στο Παράρτημα «II», για σκοπούς μαθηματικής ακρίβειας.	[...]

Έδρα Ελεγκτή [πόλη], [ημερομηνία]

[Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής]

[Αρ Μ ΣΟΕΛ Ελεγκτή]

[Ελεγκτική Εταιρεία]

[Διεύθυνση]

[Αρ Μ ΣΟΕΛ Εταιρείας]

## Παράρτημα II

### Πίνακας Υπολογισμού Δεικτών

<b>A) Πίνακας Υπολογισμού του Δείκτη Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό</b>	<b>Ποσά σε €</b>	<b>Συμβατικός όρος</b>
<b>Αναπροσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός</b>		
<b>Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό</b>		
Κονδύλια του Ομίλου όπως προέρχονται από τις σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]		
– Βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (α)	XXX	
– Βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (leasing και sale and lease back) εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16) (β)	XXX	
– Οι εγγυήσεις (κατ' άρθρο 847 επ. Αστικού Κώδικα), (γ)	XXX	
– Μείον οι βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις των Εταιρειών ΣΔΙΤ (δ)	(XXX)	
<b>Αναπροσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός (ε) = (α)+(β)+(γ)-(δ)</b>	<b>XXX</b>	
Κονδύλι Ισολογισμού (Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης) των Εταιρειών ΣΔΙΤ:		
– Σύνολο Ενεργητικού των Εταιρειών ΣΔΙΤ (στ)	XXX	
– Μείον Άυλα πάγια στοιχεία ενεργητικού των Εταιρειών ΣΔΙΤ (ζ)	(XXX)	
– Μείον Υπεραξία (goodwill) των Εταιρειών ΣΔΙΤ (η)	(XXX)	
Κονδύλια του Ομίλου όπως προέρχονται από τις σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]		
– Μείον: Δικαιώματα χρήσης από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ16 των Εταιρειών ΣΔΙΤ (θ)	(XXX)	
<b>Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό των Εταιρειών ΣΔΙΤ (ι) = (στ) - (ζ) - (η) - (θ)</b>	<b>XXX</b>	
Κονδύλι Ισολογισμού (Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης):		
– Σύνολο Ενεργητικού του Ομίλου (ια)	XXX	
– Μείον Άυλα στοιχεία ενεργητικού (ιβ)	(XXX)	
– Μείον Υπεραξία (goodwill) (ιγ)	(XXX)	
Κονδύλια του Ομίλου όπως προέρχονται από τις σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]		
– Μείον: Δικαιώματα χρήσης από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ16 (ιδ)	(XXX)	

– Μείον: Σύνολο του Αναπροσαρμοσμένου Ενεργητικού των Εταιρειών ΣΔΙΤ (ι)	(XXX)	
<b>Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό (ιε) = (ια) - (ιβ) - (ιγ) - (ιδ) - (ι)</b>	<b>XXX</b>	
<b>Αναπροσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός / Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό = (ε) / (ιε)</b>	<b>XXX</b>	<b>≤ 70%</b>

*Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν απαλοιφές ενδοομιλικών συναλλαγών που διενεργούνται κατά την κατάρτιση των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου. Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς δεν θα πρέπει να υπολογίζεται διπλά οποιοδήποτε κονδύλι.*

**Β) Πίνακας Υπολογισμού του Δείκτη Κάλυψης Τόκων: Αναπροσαρμοσμένου EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιρειών ΣΔΙΤ / Σύνολο Καθαρών Χρηματοοικονομικών εξόδων, μείον τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα των Εταιρειών ΣΔΙΤ**

Ποσά σε € Συμβατικός όρος

**Αναπροσαρμοσμένο EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιρειών ΣΔΙΤ**

**Σύνολο Καθαρών Χρηματοοικονομικών Εξόδων, μείον τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα των Εταιρειών ΣΔΙΤ**

Κονδύλια του Ομίλου όπως προέρχονται από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων ή Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου / [Εσωτερική πληροφόρηση]:

– Κέρδη προ Φόρων (α)	XXX
– Πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων (β)	XXX
– Πλέον / (Μείον) Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) (γ)	XXX
– Πλέον / (Μείον) της καθαρής ζημίας / (κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (δ)	XXX
– Πλέον / (Μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) (ε)	XXX
– Πλέον του κόστους προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (στ)	XXX
– (Μείον) / πλέον της καθαρής μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (ζ)	XXX
– (Πλέον) / Μείον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες (η)	XXX
– (Πλέον) / Μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιρειών ΣΔΙΤ (θ)	XXX

**Αναπροσαρμοσμένο EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιρειών ΣΔΙΤ (ι) = (α) + (β) ± (γ) ± (δ) ± (ε) + (στ) ± (ζ) ± (η) ± (θ) XXX**

Κονδύλια του Ομίλου όπως προέρχονται από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων ή Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου / [Εσωτερική πληροφόρηση] των Εταιρειών ΣΔΙΤ:

– Κέρδη προ Φόρων Εταιρειών ΣΔΙΤ (ια)	XXX
– Πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων Εταιρειών ΣΔΙΤ (ιβ)	XXX
– Πλέον / (Μείον) Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) Εταιρειών ΣΔΙΤ (ιγ)	XXX
– Πλέον / (Μείον) της καθαρής ζημίας / (κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία Εταιρειών ΣΔΙΤ (ιδ)	XXX
– Πλέον / (Μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) Εταιρειών ΣΔΙΤ (ιε)	XXX
– (Μείον) / πλέον της καθαρής μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων Εταιρειών ΣΔΙΤ (ιστ)	XXX

– (Πλέον) / Μείον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες Εταιρειών ΣΔΙΤ (ιζ)	XXX
<b>Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιρειών ΣΔΙΤ (θ) = (ια) + (ιβ) ± (ιγ) ± (ιδ) ± (ιε) ± (ιστ) ± (ιζ)</b>	<b>XXX</b>

Κονδύλια του Ομίλου όπως προέρχονται από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων ή Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου / [Εσωτερική πληροφόρηση]:

– Χρηματοοικονομικά Έξοδα (ιη)	XXX
– Μείον Έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων (ιθ)	XXX
– (Μείον) / Πλέον (Κέρδη) / ζημίες κέρδη/ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεση τους (κ)	XXX
– Μείον το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους (κα)	XXX
– Μείον τα έξοδα τροποποίησης δανειακών συμβάσεων τα οποία δεν κεφαλαιοποιούνται (κβ)	
– Μείον τα έξοδα τόκων που δεν σχετίζονται με δανειακές συμβάσεις τραπεζών ή το Ομολογιακό Δάνειο (κγ)	
– Μείον Απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων, συμπεριλαμβανομένου του παρόντος Ομολογιακού Δανείου) συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου (κδ)	XXX
– Μείον Χρηματοοικονομικά Έσοδα (κε)	XXX
<b>Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα (κδ) = (ιη) - (ιθ) ± (κ) - (κα) - (κβ) - (κγ) - (κδ) - (κε)</b>	<b>XXX</b>

Κονδύλια του Ομίλου όπως προέρχονται από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων ή Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου / [Εσωτερική πληροφόρηση]

– Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιρειών ΣΔΙΤ (κστ)	XXX
– Μείον Έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων Εταιρειών ΣΔΙΤ (κζ)	XXX
– (Μείον) / Πλέον (Κέρδη) / ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεσή τους Εταιρειών ΣΔΙΤ (κη)	XXX
– Μείον το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους Εταιρειών ΣΔΙΤ (κθ)	XXX
– Μείον τα έξοδα τροποποίησης δανειακών συμβάσεων τα οποία δεν κεφαλαιοποιούνται (λ)	XXX

– Μείον τα έξοδα τόκων που δεν σχετίζονται με δανειακές συμβάσεις τραπεζών ή το Ομολογιακό Δάνειο (λα)	XXX	
– Μείον Απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων) συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου Εταιρειών ΣΔΙΤ (λβ)	XXX	
– Μείον Χρηματοοικονομικά Έσοδα Εταιρειών ΣΔΙΤ (λγ)	XXX	
<b>Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιρειών ΣΔΙΤ (λδ) = (κστ) - (κζ) ± (κη) - (κθ) - (λ) - (λα) - (λβ) - (λγ)</b>	<b>XXX</b>	

<b>Αναπροσαρμοσμένο EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιρειών ΣΔΙΤ / Σύνολο Καθαρών Χρηματοοικονομικών Εξόδων, μείον τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιρειών ΣΔΙΤ = (ι) / [(κδ) - (λδ)]</b>	<b>XXX</b>	<b>≥XX</b>
--	------------	------------

Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν απαλοιφές ενδοομιλικών συναλλαγών που διενεργούνται κατά την κατάρτιση των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου. Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς δεν θα πρέπει να υπολογίζεται διπλά οποιοδήποτε κονδύλι.

<b>Γ) Πίνακας Υπολογισμού του Ελεύθερου Ενεργητικού / Ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου</b>	<b>Ποσά σε €</b>	<b>Συμβατικός όρος</b>
---	------------------	------------------------

#### Ελεύθερο Ενεργητικό

#### Ανεξόφλητο κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου

Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων / Εσωτερική πληροφόρηση/ Εκθέσεις Εκτιμήσεων των ακινήτων του Ομίλου από τον Εκτιμητή Ακινήτων:

– Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα: Τα Επιλέξιμα Ακίνητα (δηλαδή (α) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας, επιφάνειας, επικαρπίας ή προσδοκία κυριότητας μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης σε εταιρείες του Ομίλου εξαιρουμένων (i) των ακινήτων επί των οποίων δεν υφίστανται πλήρως κατασκευασμένα κτίσματα που να δύνανται να εκμισθωθούν (ή υπεκμισθωθούν), και (ii) των οικοπέδων, και (β) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας στον Όμιλο επί της οδού Θερμαϊκού αρ. 19 στη Θεσσαλονίκη), για όσο χρόνο τα παραπάνω υπό (α) και (β) ακίνητα ανήκουν στον Όμιλο), τα οποία είναι ελεύθερα Βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων.	XXX	
--	-----	--

<b>Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα (α)</b>	<b>XXX</b>	
---------------------------------------	------------	--

Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης] / Εσωτερική πληροφόρηση

– Ελεύθερες Συμμετοχές (δηλαδή οι άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές του Εκδότη σε νομικά πρόσωπα (μετοχές, μερίδια, ή άλλους συναφείς τίτλους ή δικαιώματα που αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο) που εδρεύουν στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή με ίδιο ή παρεμφερή σκοπό με τον Εκδότη, τα οποία ο Εκδότης δεν ενοποιεί στις τελευταίες δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις του με βάση τα ΔΠΧΑ.), οι οποίες είναι ελεύθερες Βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων (αξία απομειωμένη κατά 25%, χωρίς όμως στην περίπτωση των Ελεύθερων Συμμετοχών να υπολογίζονται διπλά τυχόν έμμεσες συμμετοχές).	XXX	
--	-----	--

Ελεύθερες Συμμετοχές (β)	XXX
Ελεύθερο Ενεργητικό (γ) = (α+β)*	XXX
Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης] / Εσωτερική πληροφόρηση	
– Ανεξόφλητο κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου (δ)	XXX
Ανεξόφλητο κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου (δ)	XXX
Ελεύθερο Ενεργητικό / Ανεξόφλητο κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου = (γ) / (δ)	XX,XX% ≥ XX,XX%

*\* Η αξία των Ελεύθερων Συμμετοχών που θα περιλαμβάνεται στο Ελεύθερο Ενεργητικό για τους σκοπούς τήρησης της παραπάνω υποχρέωσης, δεν θα δύναται να υπερβεί το 30% της συνολικής αξίας του Ελεύθερου Ενεργητικού. Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν απαλοιφές ενδοομιλικών συναλλαγών που διενεργούνται κατά την κατάρτιση των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου. Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς δεν θα πρέπει να υπολογίζεται διπλά οποιοδήποτε κονδύλι.*

## Ορισμοί

Το περιεχόμενο των κονδυλίων που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό των παραπάνω και λοιποί χρησιμοποιούμενοι ανωτέρω όροι, όπως προβλέπονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, έχουν ως εξής:

«**Αναπροσαρμοσμένο EBITDA**» σημαίνει για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, πλέον του κόστους προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), πλέον/(μείον) σχετικών προσαρμογών για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως παρουσιάζεται στις πλέον πρόσφατες δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Εκδότη.

«**Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιρειών ΣΔΙΤ**» σημαίνει για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) των Εταιρειών ΣΔΙΤ, πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία των Εταιρειών ΣΔΙΤ, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων των Εταιρειών ΣΔΙΤ, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα) των Εταιρειών ΣΔΙΤ, πλέον/(μείον) σχετικών προσαρμογών για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως παρουσιάζεται στις πλέον πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των Εταιρειών ΣΔΙΤ.

«**Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το σύνολο του ενεργητικού του Ομίλου, εξαιρουμένων άυλων παγίων, υπεραξίας (good will), δικαιωμάτων χρήσης παγίων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16) και εξαιρουμένου του συνόλου του Αναπροσαρμοσμένου Ενεργητικού των Εταιρειών ΣΔΙΤ.

«**Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό των Εταιρειών ΣΔΙΤ**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το σύνολο

του ενεργητικού των Εταιρειών ΣΔΙΤ, εξαιρουμένων άυλων παγίων, υπεραξίας (good will), δικαιωμάτων χρήσης παγίων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16).

«**Αναπροσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το δανεισμό του Ομίλου, στον οποίο περιλαμβάνονται οι βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις (leasing και sale and lease back) εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16), και οι εγγυήσεις (κατ' άρθρο 847 επ. του Αστικού Κώδικα), όπως αναφέρονται στις πιο πρόσφατες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Εκδότη, μειωμένο κατά τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις των Εταιρειών ΣΔΙΤ.

«**Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κλάσμα με αριθμητή τον Αναπροσαρμοσμένο Συνολικό Δανεισμό και παρονομαστή το Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό.

«**Δείκτης Κάλυψης Τόκων**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κλάσμα με αριθμητή το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιρειών ΣΔΙΤ και παρονομαστή τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα, μείον τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιρειών ΣΔΙΤ.

«**Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα**» σημαίνει τα Επιλέξιμα Ακίνητα, τα οποία είναι ελεύθερα Βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων.

«**Ελεύθερες Συμμετοχές**» σημαίνει τις Συμμετοχές, οι οποίες είναι ελεύθερες Βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων.

«**Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση**» σημαίνει την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου για ένα Οικονομικό Εξάμηνο.

«**Επιλέξιμα Ακίνητα**» σημαίνει (α) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας, επιφάνειας, επικαρπίας ή προσδοκία κυριότητας μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης σε εταιρείες του Ομίλου εξαιρουμένων (i) των ακινήτων επί των οποίων δεν υφίστανται πλήρως κατασκευασμένα κτίσματα που να δύνανται να εκμισθωθούν (ή υπεκμισθωθούν), και (ii) των οικοπέδων, και (β) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας στον Όμιλο επί της οδού Θεσσαλονίκη, αρ. 19 στη Θεσσαλονίκη, για όσο χρόνο τα παραπάνω υπό (α) και (β) ακίνητα ανήκουν στον Όμιλο.

«**Εταιρείες ΣΔΙΤ**» σημαίνει την JPA και τυχόν άλλες θυγατρικές - εταιρείες ειδικού σκοπού οι οποίες αναλαμβάνουν την εκτέλεση έργων μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ).

«**Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα», όπως προκύπτει από την ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου, αφού εξαιρεθούν (α) τυχόν έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων, (β) κέρδη/ζημιές που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεση τους, (γ) το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους, (δ) έξοδα τροποποίησης δανειακών συμβάσεων τα οποία δεν κεφαλαιοποιούνται, (ε) τα έξοδα τόκων που δεν σχετίζονται με δανειακές συμβάσεις τραπεζών ή το Ομολογιακό Δάνειο και (στ) η απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων, συμπεριλαμβανομένου του παρόντος Ομολογιακού Δανείου), συμπεριλαμβανομένου

τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης, τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου μείον το κονδύλι «χρηματοοικονομικά έσοδα», όπως προκύπτει από την ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου.

**«Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιρειών ΣΔΙΤ»** σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έσοδα», όπως προκύπτει από την κατάσταση αποτελεσμάτων των Εταιρειών ΣΔΙΤ, αφού εξαιρεθούν (α) τυχόν έκτακτα χρηματοοικονομικά έσοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων, (β) κέρδη/ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεση τους, (γ) το χρηματοοικονομικό έσοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους, (δ) έσοδα τροποποίησης δανειακών συμβάσεων τα οποία δεν κεφαλαιοποιούνται, (ε) τα έσοδα τόκων που δεν σχετίζονται με δανειακές συμβάσεις τραπεζών ή το Ομολογιακό Δάνειο και (στ) η απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων), συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης, τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου μείον το κονδύλι «χρηματοοικονομικά έσοδα», όπως προκύπτει από την κατάσταση αποτελεσμάτων των Εταιρειών ΣΔΙΤ.

**«Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις»** σημαίνει τις οικονομικές καταστάσεις του Εκδότη για κάθε Οικονομικό Έτος.

**«Περίοδος Υπολογισμού»** σημαίνει κάθε περίοδο διάρκειας δώδεκα μηνών που λήγει την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους και κάθε περίοδο διάρκειας δώδεκα μηνών που λήγει την 30 Ιουνίου κάθε έτους που υπολογίζονται οι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες.

**«Συμμετοχές»** σημαίνει τις άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές του Εκδότη σε νομικά πρόσωπα (μετοχές, μερίδια, ή άλλους συναφείς τίτλους ή δικαιώματα που αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο) που εδρεύουν στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή με ίδιο η παρεμφερή σκοπό με τον Εκδότη, τα οποία ο Εκδότης δεν ενοποιεί στις τελευταίες δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις του με βάση τα ΔΠΧΑ.

Όροι με κεφαλαία έχουν την ίδια σημασία που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ.

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ