



«ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ 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 «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΜΕ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΕΠΤΑ (7) ΕΤΩΝ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 02.07.2021 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ Η ΕΚΔΟΣΗ ΕΩΣ ΤΡΙΑΚΟΣΙΩΝ ΧΙΛΙΑΔΩΝ (300.000) ΚΟΙΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΑΥΛΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΧΙΛΙΩΝ ΕΥΡΩ (€1.000) ΕΚΑΣΤΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΟΣΟΥ ΕΩΣ ΕΥΡΩ ΤΡΙΑΚΟΣΙΩΝ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€300.000.000). ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ ΣΕ ΠΟΣΟ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩ ΔΙΑΚΟΣΙΩΝ ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€250.000.000), Η ΕΚΔΟΣΗ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ.

ΟΙ ΟΜΟΛΟΓΙΕΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΕΣ ΜΕ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ Ή ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ. ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΟΥΣ ΕΚ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, 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.

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 ως ισχύει, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, καθώς και του Ν. 4706/2020, όπως 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 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.

Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Ομολογίες.

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ



Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 09.07.2021



«ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ 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 «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΜΕ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΕΠΤΑ (7) ΕΤΩΝ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 02.07.2021 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ Η ΕΚΔΟΣΗ ΕΩΣ ΤΡΙΑΚΟΣΙΩΝ ΧΙΛΙΑΔΩΝ (300.000) ΚΟΙΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΑΥΛΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΧΙΛΙΩΝ ΕΥΡΩ (€1.000) ΕΚΑΣΤΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΟΣΟΥ ΕΩΣ ΕΥΡΩ ΤΡΙΑΚΟΣΙΩΝ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€300.000.000). ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ ΣΕ ΠΟΣΟ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩ ΔΙΑΚΟΣΙΩΝ ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€250.000.000), Η ΕΚΔΟΣΗ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ.

ΟΙ ΟΜΟΛΟΓΙΕΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΕΣ ΜΕ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ Ή ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ. ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΟΥΣ ΕΚ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, 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.

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 ως ισχύει, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, καθώς και του Ν. 4706/2020, όπως 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 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.

Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Ομολογίες.

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ



Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 09.07.2021

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ	4
B. ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ	13
1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	16
2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	23
2.1 Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων	24
2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς	24
2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου	29
2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου	35
2.1.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς	36
2.2 Παράγοντες Κινδύνου που επηρεάζουν σημαντικά τις Ομολογίες που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση	41
3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	47
3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων	47
3.1.1 Νομικός Έλεγχος	47
3.1.2 Πρόσθετες Εργασίες της ΠράιγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία	49
3.1.3 Υπηρεσίες του Παρόχου Εξωτερικής Διασφάλισης έναντι των εθελοντικών αρχών Green Bond Principles	49
3.2 Πιστοληπτική Διαβάθμιση της Εκδότριας	50
3.3 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές	50
3.4 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία	51
3.5 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας του Ομίλου	52
3.5.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας	52
3.5.2 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου	58
3.5.3 Ανάλυση Ενοποιημένου Κύκλου Εργασιών και Λειτουργικών Αποτελεσμάτων ανά Λειτουργικό και Γεωγραφικό Τομέα (Χώρα)	59
3.5.4 Κατάσταση Επενδύσεων	63
3.5.5 Γενική Επισκόπηση του από 31.12.2020 Χαρτοφυλακίου του Ομίλου	64
3.5.5.1 Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου	64
3.5.5.2 Κυριότεροι Μισθωτές	69
3.5.5.3 Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα	70
3.5.5.4 Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματα Εξασφαλίσεις	71
3.5.6 Θεσμικό Πλαίσιο	74
3.5.6.1 Γενικό Πλαίσιο Λειτουργίας των ΑΕΑΑΠ στην Ελλάδα	74

3.5.6.2	Φορολόγηση.....	79
3.6	Ασφαλιστικές Καλύψεις	80
3.7	Πληροφορίες για τις Τάσεις.....	81
3.8	Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	84
3.8.1	Διοικητικό Συμβούλιο	85
3.8.2	Επιτροπές της Εκδότριας.....	86
3.8.3	Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου.....	91
3.8.4	Λοιπές πληροφορίες	92
3.8.5	Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων .	94
3.9	Κύριοι Μέτοχοι.....	94
3.10	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα του Ομίλου	96
3.10.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσης 2020	96
3.10.1.1	Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019	96
3.10.1.2	Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου της 31.12.2020 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2019	98
3.10.1.3	Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ομίλου της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019	100
3.10.1.4	Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019.....	101
3.11	Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης	102
3.12	Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου.....	108
3.13	Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες.....	110
3.14	Σημαντικές Συμβάσεις	110
3.15	Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις	115
3.16	Διαθέσιμα Έγγραφα	116
3.16.1	Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού	116
3.16.2	Έγγραφα μέσω Παραπομπής	117
4	ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΧΡΕΩΣΤΙΚΩΝ ΤΙΤΛΩΝ	118
4.1	Ουσιώδεις Πληροφορίες	118
4.1.1	Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων και Δηλώσεις Συμφερόντων	118
4.1.2	Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων	122
4.1.3	Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ	124
4.2	Πληροφορίες Σχετικά με τις Ομολογίες που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς / Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση	125

4.2.1	Βασικά Στοιχεία της Έκδοσης του ΚΟΔ	125
4.2.2	Χαρακτηριστικά της Έκδοσης του ΚΟΔ	125
4.2.3	Καταβολή Χρηματικών Ποσών στους Ομολογιούχους	127
4.2.3.1	Καταβολή Τόκου	127
4.2.3.2	Εξόφληση Ομολογιών.....	130
4.2.3.3	Διαγραφή των Ομολογιών από το Σ.Α.Τ.....	131
4.2.3.4	Υπερμερία Εκδότριας	131
4.2.3.5	Παραγραφή Αξιώσεων για Αποπληρωμή Κεφαλαίου και Καταβολή Τόκων	131
4.2.4	Φορολογία Ομολογιών	131
4.2.4.1	Φορολόγηση σε Καταβολές Κεφαλαίου/Εξόφληση των Ομολογιών	132
4.2.4.2	Φορολόγηση σε Καταβολές Τόκων	132
4.2.4.3	Φορολόγηση κατά την Πώληση Ομολογιών στη Δευτερογενή Αγορά	133
4.3	Όροι και προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς	133
4.3.1	Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς.....	133
4.3.2	Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα.....	137
4.3.3	Καθορισμός Τελικής Απόδοσης και Επιτοκίου των Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά μέσω Βιβλίου Προσφορών.....	138
4.3.4	Κατηγορίες Επενδυτών	139
4.3.5	Διαδικασία Διάθεσης, Εγγραφής και Κατανομής των Προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά.....	139
4.3.6	Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς.....	142
4.3.7	Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι και Σύμβουλοι Έκδοσης – Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή 144	
4.3.7.1	Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι και Σύμβουλοι Έκδοσης	144
4.3.7.2	Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή	144
4.4	Εισαγωγή προς Διαπραγμάτευση και Ρυθμίσεις Διαπραγμάτευσης	146
4.5	Πρόσθετες Πληροφορίες για τις Ομολογίες	146
4.5.1	Πιστοληπτική Διαβάθμιση της Εκδότριας.....	146
5	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	147
5.1	ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ	147
5.2	ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΟΜΙΛΟΥ 31.12.2020	195

A. 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 Περιληπτικό Σημείωμα, στους Παράγοντες Κινδύνου, στο Έγγραφο Αναφοράς και στο Σημείωμα Χρεωστικών Τίτλων του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν άλλως ορίζονται σε επιμέρους ενότητες αυτού. Περαιτέρω, κάποιτοι ορισμοί που αφορούν ειδικότερα τους όρους και το Πρόγραμμα ΚΟΔ παρατίθενται στο παράρτημα του Ενημερωτικού Δελτίου στην ενότητα 5.1 «ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ».

1. **BREEAM ("Building Research Establishment Environmental Assessment Method"):** Η διεθνώς αναγνωρισμένη μέθοδος αξιολόγησης, βαθμονόμησης και πιστοποίησης της αειφορίας των κτιρίων, που αναπτύχθηκε από τον οργανισμό Building Research Establishment της Αγγλίας.
2. **CI Global:** Η θυγατρική της Εταιρείας με την επωνυμία «CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF» με έδρα το Λουξεμβούργο στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 80% του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου της (που αντιστοιχεί στο 46,2% περίπου των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας).
3. **Cosmote:** Η εταιρεία με την επωνυμία «COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.».
4. **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 διασπαρεί 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.
5. **CTDC:** Η εταιρεία με την επωνυμία «The Cyprus Tourism Development Company Ltd» η οποία έχει στην κυριότητά της το 5* ξενοδοχείο «The Landmark Nicosia» στη Λευκωσία.
6. **EBRD:** Η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης Και Ανάπτυξης.
7. **EUROXX:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», η οποία εδρεύει στον Δήμο Χαλανδρίου Αττικής (Παλαιολόγου αρ. 7) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 2043501000.
8. **Green Bond Framework ή Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου:** Το από 29.06.2021 έγγραφο το οποίο εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρείας (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2 «Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου»), στο οποίο καθορίζεται το πλαίσιο έκδοσης πράσινων ομολόγων της εταιρείας σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Green Bond Principles (June 2018) του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA).
9. **Green Bond Principles (GBP) ή Αρχές των Πράσινων Ομολόγων:** Οι εθελοντικές αρχές έκδοσης πράσινων ομολόγων «Green Bond Principles» (June 2018)¹ που έχουν δημοσιευτεί από τον οργανισμό International Capital Market Association (ICMA).
10. **LEED ("Leadership in Energy and Environmental Design"):** Το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης, βαθμονόμησης και πιστοποίησης της αειφορίας των κτιρίων, που αναπτύχθηκε από το U.S Green Building Council.
11. **MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited ή MHV:** Το κυπριακό επενδυτικό όχημα μέσω του οποίου θα πραγματοποιούνται επενδύσεις στον ξενοδοχειακό και τουριστικό κλάδο στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου και στο οποίο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 45%, η θυγατρική του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group, «Parabull Investments Limited», συμμετέχει επίσης με ποσοστό 45% και ο όμιλος εταιρειών Invel Real Estate, μέσω θυγατρικής της «Flowpulse Limited», με ποσοστό 10%.
12. **NAV ή Εσωτερική Λογιστική Αξία:** Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων, λαμβανομένης υπ' όψιν της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς (βλ. σχετικά ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).
13. **Optima Bank:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Optima Bank Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στον Δήμο Αμαρουσίου, (Αιγιαλείας αρ. 32) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 3664201000.

¹ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

14. **Picasso Fund:** Η «PICASSO Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Qualificati», η οποία αποτελεί επενδυτικό μόρφωμα με τη μορφή αμοιβαίου κεφαλαίου κλειστού τύπου συσταθέν σύμφωνα με το δίκαιο της Ιταλίας. Τα εταιρικά μερίδια της Picasso Fund κατέχονται από την Picasso Lux.
15. **Picasso Lux:** Η θυγατρική της Εταιρείας με την επωνυμία «Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF» με έδρα το Λουξεμβούργο, η οποία συστάθηκε από την Εταιρεία την 23.03.2021 με εισφορά σε είδος του συνόλου των εταιρικών μεριδίων του Picasso Fund και εισφορά σε μετρητά ποσού €600 χιλ. και στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 80% του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου της (που αντιστοιχεί στο 46,2% περίπου των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας).
16. **Tarvos Fund:** Η «Fondo Tarvos - Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato», η οποία αποτελεί επενδυτικό μόρφωμα με τη μορφή αμοιβαίου κεφαλαίου κλειστού τύπου συσταθέν σύμφωνα με το δίκαιο της Ιταλίας. Τα εταιρικά μερίδια της Tarvos Fund κατέχονται από τη CI Global.
17. **ΑΕΕΑΠ:** Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, ως ισχύει.
18. **Α.Ε.Π.Ε.Υ.:** Η Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών.
19. **Αίτηση Κάλυψης:** Η αίτηση (ήτοι η 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 να καλύψει για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου πρωτογενώς το μέρος του Ομολογιακού Δανείου και τις Ομολογίες αυτού που εκεί αναγράφονται.
20. **Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών:** Η από [●] αίτηση με τίτλο «Αίτηση – Ειδικό 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 του Διαχειριστή Σ.Α.Τ., σύμφωνα με τα άρθρα 2.12.1 - 2.12.4 του Μέρους 2 της Ενότητας VIII του Κανονισμού Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων.
21. **ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ή ALPHA BANK:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Σταδίου αρ. 40, 102 52) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 159029160000.
22. **Ανεξάρτητοι Τακτικοί Εκτιμητές:** Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, οι οποίοι ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για την διενέργεια της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του χαρτοφυλακίου επενδύσεων της σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Οι εκθέσεις με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), από κοινού με τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και Εκτιμητών» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία και την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.
23. **Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Απόφαση Η.ΒΙ.Π.:** Η υπ' αριθμόν 34 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. (συνεδρίαση 8.3.2017), η οποία τιτλοφορείται «Υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών – Η.ΒΙ.Π.», αναφορικά με την Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, όπως κάθε φορά τροποποιείται, αντικαθίσταται και ισχύει.
24. **Γ.Ε.ΜΗ.:** Το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
25. **Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.:** Η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, είτε είναι τακτική (ΤΓΣ) είτε έκτακτη (ΕΓΣ).
26. **Δείκτης Μόχλευσης:** Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου προς το σύνολο ενεργητικού του Ομίλου (βλ. σχετικά ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).
27. **Δημόσια Προσφορά:** Η διάθεση έως 300.000 Ομολογιών στην Ελληνική Επικράτεια μέσω δημόσιας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό, βάσει της από 02.07.2021 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.

28. **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.
29. **Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού:** Η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited και οι θυγατρικές της, η εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και η θυγατρική της CTDC, καθώς και το ακίνητο κυριότητας της Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία.
30. **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.
31. **Διαχειριστής Πληρωμών:** Ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. υπό την ιδιότητά του ως διαχειριστή πληρωμών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Όρο 12 του Προγράμματος ΚΟΔ και σύμφωνα με την Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών.
32. **Διαχειριστής Σ.Α.Τ. ή ATHEXCSD:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ATHEXCSD», 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 αρ. 110 - Τ.Κ. 10442), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Αρ. ΓΕΜΗ 057958104000 και ΑΦΜ 094449050 / Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, και θα τηρεί μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων το αρχείο των Ομολογιών, θα διενεργεί την πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών σύμφωνα με τους κανόνες και τις διαδικασίες της.
33. **Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.:** Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων.
34. **ΔΝΤ:** Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο.
35. **ΔΠΧΑ:** Τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ).
36. **ΔΤΚ:** Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.
37. **Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
38. **Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου:** Το Πρόγραμμα, οι Ομολογίες, η Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων, η Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών καθώς και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο οριστεί ως τέτοιο από κοινού από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και την Εκδότρια.
39. **Έδρα της Εταιρείας:** Η έδρα της Εταιρείας επί της Χρυσοσπηλιωτίσσης, 9, 10560, Αθήνα.
40. **Ε.Ε.:** Η Ευρωπαϊκή Ένωση.
41. **Ειδικοί Επενδυτές:** Τα 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 ΥΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του ίδιου νόμου.
42. **Ειδικός Λογιστικός και Οικονομικός Έλεγχος:** Η διενέργεια ειδικού λογιστικού και οικονομικού ελέγχου της Εταιρείας, που ανατέθηκε από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχους και Συμβούλους Έκδοσης στην ελεγκτική εταιρεία «ΠράιγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία» («Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής» ή «PwC»).
43. **Εκθέσεις Εκτίμησης:** Οι εκθέσεις τις οποίες συντάσσουν οι Ανεξάρτητοι Τακτικοί Εκτιμητές στο πλαίσιο της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.
44. **Εκτιμηθείσα Αξία ή Αξία Αποτίμησης:** Η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της Έδρας της Εταιρείας, όπως αυτή προέκυψε από τις αποτιμήσεις που διενεργήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές.

45. **Εισαγωγή:** Η εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
46. **Έκδοση:** Η δημόσια προσφορά άυλων, ανωνύμων, κοινών ομολογιών, εκδοθησομένων 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.
47. **Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή Εκπρόσωπος:** Η Τράπεζα Πειραιώς η οποία έχει ορισθεί ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δυνάμει της Σύμβασης Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων.
48. **ΕΚΤ:** Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.
49. **ΕΛ.Κ.Α.Τ.:** Το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων.
50. **ΕΜΣ:** Ο Ευρωπαϊκός Μηχανισμός Σταθερότητας, που αποτελεί το μόνιμο πρόγραμμα χρηματοδότησης της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τα 19 μέλη της Ευρωζώνης, το οποίο τέθηκε σε εφαρμογή τον Ιανουάριο του 2013.
51. **Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ):** Οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measure), 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.
52. **Ενημερωτικό Δελτίο:** Το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κανονισμό 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και τον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, αποκλειστικά προς το σκοπό της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
53. **Επιστολή Νομικού Ελέγχου:** Το από 07.07.2021 έγγραφο με τα πορίσματα του Νομικού Ελεγκτή.
54. **Επιτόκιο:** Το εφαρμοστέο καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου σταθερό ετήσιο ποσοστό επιτοκίου, το οποίο θα ανακοινωθεί από την Εκδότρια κατόπιν διενέργειας Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών (διαδικασία Η.ΒΙ.Π.) 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.
55. **Επιτόκιο Υπερημερίας:** Το επιτόκιο υπερημερίας, το οποίο ισούται με το Επιτόκιο προσαυξανόμενο κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες (2%) ετησίως (δηλαδή, 200 μονάδες βάσης/bps).
56. **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.
57. **Εταιρεία ή Εκδότρια ή Prodea:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «Prodea Investments», με έδρα τον Δήμο Αθηναίων, με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 3546201000 και αριθμό απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 6/458/13.12.2007.
58. **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 (Αιόλου 86, Αθήνα, Τ.Κ.105 59) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 237901000.
59. **ΕΤ.ΕΚ.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXClear», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 58973/01/Β/05/309), η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α.
60. **Ετησιοποιημένη ή Μεικτή Απόδοση:** Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Εκτιμηθείσα Αξία του.
61. **Ετησιοποιημένο Μίσθωμα:** Το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης την 31.12.2020, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή.
62. **Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις:** Οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης 2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, ελέγχθηκαν από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, περιλαμβάνονται στην δημοσιευμένη εγκριθείσα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Ετήσια

Χρηματοοικονομική Έκθεση της χρήσης που έληξε την 31.12.2020, και οι οποίες εγκρίθηκαν στην από 08.06.2021 τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

63. **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.
64. **Η.ΒΙ.Π. ή Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών:** Το ηλεκτρονικό βιβλίο προσφορών.
65. **Η.Δ.Τ.:** Το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χ.Α.
66. **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).
67. **Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου:** Σημαίνει την αντίστοιχη, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, ημερομηνία κατά την οποία η Εκδότρια υποχρεούται να αποπληρώσει ολοσχερώς το κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου, μετά των δεδουλευμένων τόκων και τυχόν καταβλητέων κατά τις Ομολογίες και το Πρόγραμμα ΚΟΔ ποσών Εξόδων και Φόρων, όπως αυτά ορίζονται στο Πρόγραμμα.
68. **Ημερομηνία Εκδόσεως ή Ημερομηνία Εκδόσεως 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 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.
69. **Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:** Η 09.07.2021, κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
70. **Ιδιώτες Επενδυτές:** Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.
71. **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.
72. **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».
73. **Κανονισμός (ΕΕ) 2019/980:** Ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 όσον αφορά τη μορφή, το περιεχόμενο, τον έλεγχο και την έγκριση του ενημερωτικού δελτίου που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 809/2004 της Επιτροπής».
74. **Κανονισμός ΕΔ:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129 και οι συμπληρωματικοί αυτού κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμοί (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.
75. **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.

- 76. 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.
- 77. Καταστατικό:** Το ισχύον καταστατικό της Εταιρείας.
- 78. 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 €300.000.000, διαιρούμενο σε ανώνυμες, άυλες ομολογίες, που η Εκδότρια δύναται να εκδώσει, δυνάμει της από 02.07.2021 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.
- 79. Κτήριο ΚΑΡΕΛΑ:** Το κτήριο συνολικής επιφάνειας 62 χιλ. τ.μ. στην περιοχή Πούσι Λέδι της Παιανίας, το οποίο είναι πιστοποιημένο σύμφωνα με το περιβαλλοντικό πρότυπο αειφορίας LEED («Leadership in Energy and Environmental Design») σε επίπεδο Gold και είναι μισθωμένο στην Cosmote.
- 80. Κύριοι Ανάδοχοι:** από κοινού η EUROXX και η Optima Bank.
- 81. Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/ Πελάτη/ Πελατείας):** Κάθε λογαριασμός που ανοίγεται και τηρείται από Συμμετέχοντα για Ομολογιούχο, αναφορικά με μία ή περισσότερες Ομολογίες σύμφωνα με τους αντίστοιχους ορισμούς στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
- 82. Λογαριασμός Διαχειριστή Σ.Α.Τ:** Ο λογαριασμός που τηρεί ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. στο TARGET 2 και στον οποίο θα πιστώνονται δια του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων από τον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου ή απευθείας από την Εκδότρια τα ποσά που προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων από το Ομολογιακό Δάνειο.
- 83. Λογαριασμός του Ομολογιακού Δανείου:** Ο ειδικός λογαριασμός που τηρείται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με το άρθρο 65 παρ. 4 του Ν.4548/2018 και στον οποίο τα κεφάλαια που κατατίθενται από την Εκδότρια στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων θα προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων από το Δάνειο και θα πιστώνονται από τον Εκπρόσωπο στον Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ.
- 84. Μ.Ε.Ε.:** Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια των ακινήτων, η οποία αντιπροσωπεύει την επιφάνεια από την οποία, εφόσον εκμισθωθεί, προκύπτουν έσοδα. Η Μ.Ε.Ε. μετράται σε τετραγωνικά μέτρα («τ.μ.»). Σημειώνεται ότι στον υπολογισμό της Μ.Ε.Ε. του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου δεν περιλαμβάνονται τα κτήρια του Οικοπέδου Romezia.
- 85. Μέλος ή Μέλος Η.ΒΙ.Π.:** 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 Πρόγραμμα ΚΟΔ σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και τους όρους του ΚΟΔ.
- 86. Μερίδα:** Έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στην ενότητα Ι, μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
- 87. Μητρώο Επιλέξιμων Πράσινων Έργων:** Η λίστα με τα επιλέξιμα πράσινα έργα, ήτοι έργα τα οποία πληρούν τα κριτήρια του Green Bond Framework (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2 «Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου»).
- 88. Μηχανισμός Ευελιξίας:** Νοείται ο μηχανισμός σύμφωνα με τον οποίο η ΕΤΕ δικαιούται να εκκενώσει κάποια από τα μισθωμένα ακίνητα μεταξύ του 4^{ου} (τέταρτου) και του 15^{ου} (δέκατου πέμπτου) έτους διάρκειας της μίσθωσης, ήτοι για τα έτη 2017-2028, με έγγραφη ειδοποίησή της προς την Εταιρεία δώδεκα (12) μήνες πριν. Ο αριθμός των ακινήτων που μπορεί να εκκενωθούν από την ΕΤΕ κάθε χρόνο, εντός του ως άνω διαστήματος του Μηχανισμού Ευελιξίας, περιορίζεται σε ακίνητα το μίσθωμα των οποίων την 31.12.2020 ανέρχεται στο 0,83% των €68,9 εκατ. (το «Συνολικό Βασικό Μίσθωμα»), ήτοι σε €572 χιλ. Ωστόσο, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να μετακυλήσει τα αχρησιμοποίητα ποσοστά του Συνολικού Βασικού Μισθώματος, όσον αφορά στο δικαίωμά της να εκκενώσει ακίνητα, στο πλαίσιο του Μηχανισμού Ευελιξίας, στα επόμενα μισθωτικά έτη, για μέγιστο χρονικό διάστημα τριών ετών. Μετά την παρέλευση του δέκατου πέμπτου (15^{ου}) έτους της διάρκειας της μίσθωσης (δηλαδή αρχίζοντας από το 2028), η ΕΤΕ θα δικαιούται να καταγγείλει κάποιες από τις σχετικές μισθώσεις, υπό την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα που μισθώνει η ΕΤΕ για το υπόλοιπο της διάρκειας των σχετικών συμβάσεων αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον ίσο με το 35% του Συνολικού Βασικού Μισθώματος.

89. **Νομικός Ελεγκτής ή Δικηγορική Εταιρεία:** Η δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «Παπαπολίτης και Παπαπολίτης Δικηγορική Εταιρεία» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80042), οδός Βασιλίσσης Σοφίας 16, Αθήνα, 10674, τηλ.: 2103615544.
90. **Νομικός Έλεγχος:** Ο νομικός έλεγχος ο οποίος ανατέθηκε κατόπιν εντολής των Συμβούλων Έκδοσης και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων στο Νομικό Ελεγκτή.
91. **Νόμος ΑΕΕΑΠ:** Ο Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
92. **Νόμος περί Εμπορικών Μισθώσεων:** Το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 (Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων), όπως ισχύει.
93. **Ν. 3156/2003:** Ο νόμος για τα «Ομολογιακά δάνεια, τιτλοποίηση απαιτήσεων και απαιτήσεων από ακίνητα και άλλες διατάξεις, όπως ισχύει.
94. **Ν. 4548/2018 ή Ελληνικός Εταιρικός Νόμος:** Ο νόμος για την «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών», όπως ισχύει, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019.
95. **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».
96. **Οικόπεδο Pomezia:** Το γεωτεμάχιο 1.856 χιλ. τ.μ. στην περιοχή της Pomezia της Ιταλίας.
97. **Οικόπεδο της Aphrodite Springs:** Το γεωτεμάχιο 1.472 χιλ. τ.μ. στην περιοχή της Πάφου της Κύπρου.
98. **Όμιλος:** Η Εκδότρια από κοινού με τις θυγατρικές αυτής.
99. **Ομολογίες:** Οι έως τριακόσιες χιλιάδες (300.000) άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες της Εκδότριας, ονομαστικής αξίας ευρώ χιλίων (€1.000) εκάστη και τιμής ίσης με την Τιμή Διάθεσης, οι οποίες θα εκδοθούν από την Εκδότρια σύμφωνα με το Ν.4548/2018, όπως ισχύει και όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ και το Πρόγραμμα ΚΟΔ και 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 έχουν λάβει ISIN GRC5091217D9, χωρίς δυνατότητα μετατροπής τους σε μετοχές της Εκδότριας.
100. **Ομολογιούχος:** Κάθε πρόσωπο που κατέχει Ομολογίες και βεβαιώνεται ως δικαιούχος των Ομολογιών βάσει εκδιδόμενης από το Διαχειριστή Σ.Α.Τ. βεβαιώσεως/καταστάσεως, εφόσον ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. παρέχει υπηρεσίες μητρώου, ή μέσω των Συμμετεχόντων και Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση (άρθρο 60 παρ. 4 του Ν. 4548/2018).
101. **Ονομαστική Αξία:** Αναφορικά με κάθε Ομολογία, το εκάστοτε ονομαστικό κεφάλαιο αυτής, αρχικώς, κατά την Ημερομηνία Εκδόσεως, ευρώ χίλια (€1.000).
102. **Πάροχος Εξωτερικής Διασφάλισης ή ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές:** Η ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές η οποία διενήργησε την περιορισμένου επιπέδου (limited assurance) εξωτερική διασφάλιση πριν την έκδοση (pre-issuance external review) έναντι των εθελοντικών αρχών έκδοσης πράσινων ομολόγων «Green Bond Principles» (June 2018) που έχουν δημοσιευτεί από τον οργανισμό International Capital Market Association (ICMA) και σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» («ISAE 3000»).
103. **Περίοδος Εκτοκισμού:** Εκάστη των διαδοχικών χρονικών περιόδων διάρκειας έξι (6) μηνών από την Ημερομηνία Εκδόσεως έως και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, στη λήξη της οποίας καταβάλλονται οι δεδουλευμένοι τόκοι του Δανείου. Σε περίπτωση που Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη της εν λόγω Περιόδου Εκτοκισμού θα εκτείνεται στην επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα, εάν υπάρχει, διαφορετικά θα συντέμνεται στην προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα. Σε περίπτωση που η Περίοδος Εκτοκισμού εκτείνεται πέραν της Ημερομηνίας Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, η διάρκεια της θα συντέμνεται, ώστε να λήγει κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου.
104. **Περίοδος Κάλυψης:** Η χρονική περίοδος τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από την ημερομηνία που θα ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή τα εξουσιοδοτημένα προς τούτο πρόσωπα σύμφωνα με την από 02.07.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της οποίας: α) θα διεξαχθεί η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου

με Δημόσια Προσφορά μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., β) οι Υπόχρεοι Κάλυψης θα υποβάλουν Αιτήσεις Κάλυψης και γ) μετά τη λήξη της οποίας, η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες.

105. **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. Σημειώνεται ότι για τους σκοπούς υπολογισμού της Μ.Ε.Ε. του Χαρτοφυλακίου κατά την 31.12.2020 δεν λαμβάνονται υπόψη το υπό ανάπτυξη κτήριο γραφείων επί της Συγγρού 44 στην Αθήνα, το υπό ανάπτυξη εμπορικό κέντρο στη Βουλγαρία και η Έδρα της Εταιρείας.
106. **Πράσινες Επενδύσεις:** σημαίνει και περιλαμβάνει κάθε επένδυση της Εταιρείας ή/και του Ομίλου αναφορικά με την απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας ή/και συμμετοχών (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ως εκάστοτε ισχύει) η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο του Green Bond Framework, όπως οι επενδύσεις αυτές κατηγοριοποιούνται περαιτέρω στο Παράρτημα Β του Προγράμματος ΚΟΔ.
107. **Πρόγραμμα ΚΟΔ:** Το πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως €300.000.000 το οποίο περιλαμβάνει τους όρους που διέπουν τις Ομολογίες, κατά την έννοια του άρθρου 60 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, 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 02.07.2021 του Δ.Σ. της Εκδότριας.
108. **Πτωχευτικός Κώδικας:** Ο Ν. 3588/2007 ή/και ο Ν.4738/2020, σε όλη την έκταση που ισχύουν οι σχετικές διατάξεις αυτών.
109. **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.
110. **Σύστημα Άυλων Τίτλων ή Σ.Α.Τ.:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
111. **Σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων ή WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term):** Αποτελεί τη μέση σταθμισμένη - με βάση το ενοίκιο - υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων προς το συνολικό ποσό των ενοικίων του Χαρτοφυλακίου στο τέλος της περιόδου αναφοράς.
112. **Σκλαβενίτης:** Η εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» και οι θυγατρικές αυτής.
113. **Σύμβαση Αναδοχής:** Η από 08.07.2021 σύμβαση αναδοχής που υπεγράφη μεταξύ της Εκδότριας, των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και των Κυρίων Αναδόχων, δυνάμει της οποίας οι τελευταίοι έχουν αναλάβει τη διάθεση και τοποθέτηση χωρίς δέσμευση ανάληψης των προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά.
114. **Σύμβουλοι Έκδοσης:** Από κοινού η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.
115. **Συμμετέχων:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
116. **Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι:** Από κοινού η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. η ALPHA BANK Α.Ε. και η EUROBANK.
117. **Τιμή Διάθεσης:** Η τιμή διάθεσης ανά Ομολογία ισούμενη με το άρτιο της Ονομαστικής Αξίας της κατά την Ημερομηνία Εκδόσεως, ήτοι €1.000.
118. **Τράπεζα Eurobank ή EUROBANK:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Όθωνος αρ. 8) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 154558160000.
119. **Τράπεζα Πειραιώς:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία» και διακριτικό τίτλο «Τράπεζα Πειραιώς», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αμερικής 4, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157660660000.
120. **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.
121. **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 Ομολογίες, μέσω της Δημόσιας Προσφοράς.

- 122. Φόροι:** Όλοι οι υφιστάμενοι και μελλοντικοί, άμεσοι ή έμμεσοι φόροι,, επιβαρύνσεις, εισφορές, τέλη χαρτοσήμου ή 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 κατόπιν επιβολής τους από οποιαδήποτε φορολογική ή άλλη δημόσια αρχή που σχετίζονται με την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου και των Ομολογιών και τα λοιπά Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, πλην (i) του φόρου εισοδήματος των Ομολογιούχων και της σχετικής παρακράτησής του, (ii) των άλλων φόρων, εισφορών (τακτικών ή εκτάκτων) και εν γένει επιβαρύνσεων κάθε είδους που υπολογίζονται, επιβάλλονται ή συνεισπράττονται με βάση το εισόδημα, το κέρδος ή τον φόρο επί του εισοδήματος των Ομολογιούχων, όπως ενδεικτικά, και όχι περιοριστικά, η ειδική εισφορά αλληλεγγύης για Ομολογιούχους που είναι φυσικά πρόσωπα, και (iii) του τυχόν επιβαλλόμενου φόρου μεταβιβάσεως ή υπεραξίας των Ομολογιών, και οι όροι Φόρος και Φορολογία θα ερμηνεύονται αντιστοίχως.
- 123. Χαρτοφυλάκιο ή Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου:** Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου.
- 124. Χρέος:** Σημαίνει 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, και μη αποκλειστικά, κάθε οφειλόμενο ποσό κεφαλαίου και τόκων (ενδεικτικά συμβατικών ή/και υπερημερίας), τυχόν προμήθειες, αμοιβές, έξοδα και Φόροι σε σχέση με τις Ομολογίες, περιλαμβανομένης της αμοιβής του Εκπροσώπου σύμφωνα με τη Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων, ή οπωσδήποτε άλλως προκύπτει και οφείλεται από την Εκδότρια σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου.
- 125. Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

B. ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ

Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία

Το Ενημερωτικό Δελτίο αφορά στη Δημόσια Προσφορά των Ομολογιών, εκδοθησομένων 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 με την επωνυμία «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», σύμφωνα με το Πρόγραμμα ΚΟΔ, και στην εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Με την από 02.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, μεταξύ άλλων, αποφασίστηκε η Έκδοση, η Εισαγωγή και εξειδικεύθηκαν οι όροι του ΚΟΔ.

Το Χ.Α. κατά τη συνεδρίασή του την 07.07.2021 διεπίστωσε την καταρχήν συνδρομή των σχετικών προϋποθέσεων εισαγωγής των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

Η κατάρτιση και η διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία της Εταιρείας, στην οδό Χρυσόσπηλιωτίσης, αριθμός 9, Τ.Κ. 10560 Αθήνα, τηλ.: 213 3334000 (αρμόδιοι κ.κ. Ανδρέας Βαρσαμάκης και Άννα Χαλκιαδάκη).

Έγκριση Αρμόδιας Αρχής

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 09.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 10562, τηλ. 210 3377100, <https://www.hcmc.gr/>) ως αρμόδια αρχή. 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 και 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. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Ομολογίες. Τέλος, σημειώνεται ότι το Ενημερωτικό Δελτίο καταρτίστηκε ως απλοποιημένο ενημερωτικό δελτίο για δευτερογενείς εκδόσεις, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Υπεύθυνα Πρόσωπα

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

- Ο κ. Αριστοτέλης Καρυτινός, Αντιπρόεδρος Β' Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας
- Η κα. Θηρεσία Μεσσάρη, Chief Financial Officer / Chief Operations Officer

Η επαγγελματική διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της Εταιρείας, στην οδό Χρυσόσπηλιωτίσης, αριθμός 9, Τ.Κ. 10560 Αθήνα, τηλ.: 213 3334000.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου², τα φυσικά πρόσωπα από την πλευρά της Εταιρείας που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, οι Σύμβουλοι Έκδοσης και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, ήτοι η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ» (καταστατική έδρα - Αμερικής 4, Αθήνα 10564, τηλ. 2103288000), η «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (καταστατική έδρα - Αιόλου 86, Αθήνα 10232, τηλ. 2103337000) και οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι Ανάδοχοι, ήτοι η «ALPHA BANK Α.Ε.» (καταστατική έδρα - Σταδίου 40, Αθήνα, Τ.Κ. 102 52, τηλ. 210 3260000) και η EUROBANK (καταστατική έδρα- Όθωνος 8, Αθήνα, Τ.Κ.105 57, τηλ. 210 3720064), καθώς και οι Κύριοι Ανάδοχοι ήτοι η «Τράπεζα Optima Bank Α.Ε.» (καταστατική έδρα - Αιγιαλείας 32, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25, τηλ. 210 8173000) και η «EUROXX

² Αναφορικά με τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου της Εκδότριας βλ. ενότητα 3.8.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος.

ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ» (καταστατική έδρα – Παλαιολόγου 7, Χαλάνδρι, Τ.Κ. 152 32, τηλ. 210 6879400), 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 (ΕΕ) 2017/1129, και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και του Ν.4706/2020, όπως ισχύουν.

Οι Σύμβουλοι Έκδοσης, Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, καθώς και οι Κύριοι Ανάδοχοι 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.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου και τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου εκ μέρους της Εταιρείας, είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί σε αυτό κατά την έννοια του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

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:

- της «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. - Χρηματιστήριο Αθηνών»: athexgroup.gr/el/web/guest/companies-new-listings,
- της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: [www.hcmc.gr/el GR/web/portal/elib/deltia](http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia),
- της Εταιρείας: <https://prodea.gr/omologiaka-daneia/>,
- της «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ»: <https://www.piraeusholdings.gr/prodea>,
- της «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.»: <https://www.nbg.gr/el/retail/investment-products/enimerotika-deltia/deltia-epihirisewnn>,
- της «ALPHA BANK ΑΕ»: <https://www.alpha.gr/el/idiotes/ependuseis/xrimatistiriakes-upiresies/enimerotika-deltia>,
- της «EUROBANK»: <https://www.eurobank.gr/el/omilos/enimerosi-ependuton/enimerotika-deltia/enimerotika-deltia-sumboulos-anadoxos-trapeza-eurobank-ergasias-ae>,
- της «Optima Bank»: <https://www.optimabank.gr/business/investment-banking/enimerotika-pliroforiaka-deltia>, και
- Της «EUROXX»: <https://www.euroxx.gr/gr/content/article/prodea>

Επίσης, 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 οδό Χρυσοσπηλιωτίσης, αριθμός 9, Αθήνα, 10560, στο δίκτυο καταστημάτων των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ» (καταστατική έδρα - Αμερικής 4, Αθήνα 10564, τηλ. 2103288000), «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (καταστατική έδρα - Αιόλου 86, Αθήνα 10232, τηλ. 2103337000), «ALPHA BANK Α.Ε.» (καταστατική έδρα - Σταδίου 40, Αθήνα, Τ.Κ. 102 52, τηλ. 210 3260000) και «EUROBANK» (καταστατική έδρα- Όθωνος 8, Αθήνα, Τ.Κ.105 57, τηλ. 210 3720064), καθώς και των Κυρίων Αναδόχων «Τράπεζα Optima Bank Α.Ε.» (καταστατική έδρα - Αιγιάλειας 32, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25, τηλ. 210 8173000) και «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ» (καταστατική έδρα – Παλαιολόγου 7, Χαλάνδρι, Τ.Κ. 152 32, τηλ. 210 6879400).

Λήξη Ισχύος Ενημερωτικού Δελτίου

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια ενός (1) έτους από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η υποχρέωση δημοσίευσης συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, παύει να υφίσταται μετά την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ενότητα Α - Εισαγωγή

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. 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.

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 GRC5091217D9.

Η Εκδότρια είναι η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (διακριτικός τίτλος «Prodea Investments»), με έδρα τον Δήμο Αθηναίων, Αττικής, διεύθυνση Χρυσοσπηλιωτίσης, αριθμός 9, Τ.Κ. 10560 Αθήνα, τηλ.: 213 3334000, ιστοσελίδα: www.prodea.gr. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) είναι 549300XDXOYF57JOFT72.

Αρμόδια αρχή για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, 105 62 Αθήνα, τηλεφωνικό κέντρο: 210 33 77 100, ιστοσελίδα: <http://www.hcmc.gr/>). Η ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 09.07.2021.

Ενότητα Β – Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη

Β.1 – «Ποιος είναι ο εκδότης των κινητών αξιών;»

Η νόμιμη επωνυμία της Εκδότριας είναι «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός τίτλος «Prodea Investments». Για τις σχέσεις και τις συναλλαγές της με το εξωτερικό η επωνυμία της Εκδότριας ορίζεται ως «Prodea Real Estate Investment Company Société Anonyme». Η Εκδότρια έχει έδρα τον Δήμο Αθηναίων, διεύθυνση Χρυσοσπηλιωτίσης, αριθμός 9, Τ.Κ. 10560 Αθήνα, τηλ.: 213 3334000 και κωδικό LEI (Legal Entity Identifier) 549300XDXOYF57JOFT72.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της, σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της Εταιρείας ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει. Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπως στην Κύπρο, την Ιταλία, τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία. Την 31.12.2020 το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από τριακόσια πενήντα επτά 357³ εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 1.161 χιλ. τ.μ. τριακόσια δέκα πέντε (315) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονταν στην Ελλάδα, είκοσι τέσσερα (24) στην Κύπρο, δεκατέσσερα (14) στην Ιταλία, δύο (2) στη Ρουμανία και δύο (2) στη Βουλγαρία. Η εύλογη αξία τους την 31.12.2020 ανερχόταν σε €1.977.157 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου ως Έδρα της Εταιρείας αξίας €9.232 χιλ.) σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των Ανεξάρτητων Τακτικών Εκτιμητών.

Σύμφωνα με την από 23.05.2019 TR1 γνωστοποίηση του Ν. 3556/2007 που υπεβλήθη στην Εταιρεία, η εταιρεία Castl lake Opportunities Partners LLC ασκεί τον απώτατο έλεγχο της Εταιρείας με ποσοστό 98,15%. Η Castl lake Opportunities Partners LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

Το υφιστάμενο Δ.Σ. εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 08.06.2021 με τριετή θητεία η οποία λήγει την 07.06.2024 και δύναται να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του. Το υφιστάμενο Δ.Σ. συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη

³ Διευκρινίζεται ότι δεν συμπεριλαμβάνονται οι ξενοδοχειακές μονάδες και οι λοιπές εγκαταστάσεις, καθώς και οι κατοικίες και τα οικόπεδα για ανάπτυξη κατοικιών προς πώληση τα οποία περιλαμβάνονται την 31.12.2020 στο κονδύλι «διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού».

συνεδριάσή του στις 08.06.2021, οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 10 παρ. 3 του καταστατικού της Εταιρείας. Η σύνθεση του Δ.Σ. έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ./ Ιδιότητα Μέλους
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Αντιπρόεδρος Β' και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών, Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούννη του Βασιλείου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2019 και 2020 έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία, Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι (Α.Μ. ΣΟΕΛ 113) και ειδικότερα από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Μάριο Ψάλτη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 38081).

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:

(ποσά σε € χιλ.) *	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Αποτελεσμάτων		
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	62.946	296.928
Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Καθαρός Δανεισμός ^{(1), (2), (3), (4)}	774.524	817.278
Δείκτης γενικής ή άμεσης ρευστότητας ⁽⁵⁾	0,67	2,31
Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών Εκδότης		
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	70.380	92.886
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	86.456	(191.586)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(119.041)	124.106

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σημείωση (1): Στις δανειακές υποχρεώσεις την 31.12.2020 δεν περιλαμβάνεται ποσό €80.995 χιλ., για το οποίο είχε δοθεί ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να προπληρωθεί δάνειο και η εν λόγω εξόφληση ολοκληρώθηκε την 04.01.2021.

Σημείωση (2): Στο ποσό για την χρήση του 2020 συμπεριλαμβάνονται τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους €4.131 χιλ. και δεσμευμένες καταθέσεις ύψους €112 χιλ. των εταιρειών που περιλαμβάνονται στα Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού.

Σημείωση (3): Στο ποσό για την χρήση του 2020 συμπεριλαμβάνονται μακροπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις ύψους €1.959 χιλ.

Σημείωση (4): Στο ποσό για την χρήση του 2020 δεν περιλαμβάνονται δεσμευμένες καταθέσεις ύψους €75 χιλ. που αφορούν δεσμεύσεις που έχουν δημιουργηθεί στο πλαίσιο της λειτουργίας της Εταιρείας, και δεν αφορούν την χρηματοδότηση του Ομίλου.

Σημείωση (5): Η μείωση του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας οφείλεται κυρίως στην αύξηση των βραχυπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων της 31.12.2020 λόγω του ότι δάνεια της Εταιρείας ποσού €362.618 χιλ. περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020, καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31.12.2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια κυρίως εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 σε θυγατρικές το αντικείμενο των οποίων σχετίζεται με τον ξενοδοχειακό κλάδο. Για λόγους παρουσίασης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Δεδομένων των ανωτέρω και σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.03.2021 τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων θα περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

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

Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς

1. Μια παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων, όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

2. Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων διακυμάνσεων στην προσφορά και τη ζήτηση. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου

1. Σε περίπτωση που κάποιος από τους κυριότερους μισθωτές του Ομίλου προχωρούσε εγκύρως σε καταγγελία σημαντικού αριθμού μισθώσεων ή επιτύχανε ουσιώδη αναπροσαρμογή του μισθώματος, τα έσοδα του Ομίλου θα επηρεάζονταν ουσιωδώς. Η αδυναμία προσέλκυσης νέων μισθωτών ή αντικατάστασης των μισθωτών που ενδεχομένως να ασκήσουν δικαιώματα καταγγελίας με άλλους μισθωτές υπό ουσιαστικώς παρόμοιους όρους, μπορεί να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων 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 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 του Ομίλου 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 την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις έναντι των Ομολογιούχων αναφορικά με το Χρέος.

3. Οι κοινοπραξίες του Ομίλου εκθέτουν τον Όμιλο σε ορισμένους κινδύνους κοινής ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένων της μειωμένης δυνατότητας ρευστοποίησης, της επιχειρησιακής αποτελεσματικότητας και του ελέγχου. Επιπλέον, η πτώχευση, αφερεγγυότητα ή σοβαρή οικονομική δυσχέρεια ενός συνεταιρίου θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς και δυσμενώς τη σχετική μορφή συνιδιοκτησίας ή/και σε περίπτωση που κληθεί ο Όμιλος να αναλάβει τη συμμετοχή συνεταιρίου ενδέχεται να είναι απρόθυμος ή να μην έχει επαρκή κεφάλαια για να το πράξει ή να μην υπάρχει δυνατότητα άντλησης δανεισμού ή το κόστος δανεισμού να είναι υψηλό. Σε περίπτωση που η έκθεση του Ομίλου στους παραπάνω κινδύνους αυξηθεί μέσω συμμετοχής του και σε νέες κοινοπραξίες, ενδέχεται να επηρεαστεί η επιχειρηματική δραστηριότητα, οι λειτουργικές ταμειακές ροές, η καθαρή θέση του Ομίλου και η ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

4. 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.

5. Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς την δραστηριότητα του Ομίλου. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση.

Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιαστικά αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου

1. Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των 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 του Ομίλου 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 τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

1. 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 και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

2. Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα 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 ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

Ενότητα Γ – Βασικές πληροφορίες για τις κινητές αξίες

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

Οι Ομολογίες του ΚΟΔ είναι κοινές, ανώνυμες, άυλες έντοκες ομολογίες, έχουν λάβει από το Χ.Α. τον κωδικό ISIN (International Security Identification Number) με στοιχεία GRC5091217D9 και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. Το ΚΟΔ θα ανέλθει σε ποσό έως €300 εκατ., με ελάχιστο ποσό τα €250 εκατ. Οι Ομολογίες θα ανέλθουν σε έως 300.000 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 του κεφαλαίου των Ομολογιών, μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6ης) Περιόδου Εκτοκισμού και εφεξής στη λήξη κάθε Περιόδου Εκτοκισμού και μέχρι και τη λήξη της 13ης Περιόδου Εκτοκισμού.

Η Περίοδος Εκτοκισμού αποτελείται από διαδοχικές χρονικές περιόδους διάρκειας έξι (6) μηνών από την Ημερομηνία Εκδόσεως έως και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, στη λήξη των οποίων καταβάλλονται οι τόκοι του Δανείου. 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.

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 ως εκάστοτε ισχύουν.

Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με άλλες ασφάλειες, εμπράγματα ή προσωπικές, και για τις απαιτήσεις τους εκ των Ομολογιών, οι Ομολογιούχοι αποτελούν εγγειόγραφους, ήτοι μη εμπραγμάτως ασφαλισμένους πιστωτές της Εταιρείας, οι οποίοι κατατάσσονται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (*pari passu*), μετά των απαιτήσεων των λοιπών εγγειόγραφων 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).

Οι αξιώσεις από την Ομολογία παραγράφονται του μεν κεφαλαίου σε είκοσι (20) έτη των δε τόκων σε πέντε (5) έτη.

Τέλος, σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει συντάξει και υιοθετήσει το από 29.06.2021 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου («Green Bond Framework») για την έκδοση των πράσινων ομολόγων της, συμπεριλαμβανομένου και του ΚΟΔ, σύμφωνα με τα Green Bond Principles (GBP) (June 2018)⁴, του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA). Το ΚΟΔ έχει υποβληθεί σε περιορισμένου επιπέδου (*limited assurance*) εξωτερική διασφάλιση πριν την έκδοση (*pre-issuance external review*) έναντι των συστάσεων των Green Bond Principles από την εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.

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

Υποβλήθηκε η από 06.07.2021 αίτηση εισαγωγής των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. και το Χ.Α. κατά τη συνεδρίαση της 07.07.2021 διαπίστωσε την καταρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. έως 300.000 κοινών ανωνύμων Ομολογιών της Εκδότριας, οι οποίες θα προκύψουν από την έκδοση του ΚΟΔ. 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 εμπεριέχει επενδυτικούς κινδύνους, όπως ιδίως κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο (όπως ενδεχόμενη αδυναμία καταβολής κεφαλαίου ή/και τόκου, για παράδειγμα λόγω πτώχευσης) και κίνδυνο ρευστότητας της αγοράς. Επιπλέον, οι Ομολογίες δεν είναι εγγυημένες ή εμπραγμάτως εξασφαλισμένες.
2. 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.
3. Σε ενδεχόμενη περίπτωση άσκησης από την Εταιρία, μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6ης) Περιόδου Εκτοκισμού και εφεξής στη λήξη κάθε Περιόδου Εκτοκισμού, του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου 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.

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 €250 εκατ., ενώ το ανώτερο όριο ορίζεται σε €300 εκατ. Η διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς ορίζεται σε 3 εργάσιμες ημέρες. Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €250 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 απόκως. Το ελάχιστο και ανώτατο όριο εγγραφής στην Δημόσια Προσφορά είναι 1 προσφερόμενη Ομολογία και 300.000 Ομολογίες αντίστοιχα.

⁴ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

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 και τους Κύριους Αναδόχους 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 90.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 300.000 Ομολογιών) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
- ποσοστό έως και 70 % των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, έως και 210.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 300.000 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 Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, 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
09.07.2021	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
09.07.2021	Έγκριση Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών από το Χ.Α.
09.07.2021	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς και εγγραφής των επενδυτών, στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας.
09.07.2021	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου
13.07.2021	Ανακοίνωση του εύρους απόδοσης
14.07.2021	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα 10 π.μ. ώρα Ελλάδος)
16.07.2021	Λήξη δημόσιας προσφοράς -εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 16:00)
16.07.2021	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*
20.07.2021	Δημοσίευση αναλυτικής ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς
20.07.2021	Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων και έκδοσης του ΚΟΔ από την Εταιρεία.

	Παράδοση των Ομολογιών στους επενδυτές μέσω καταχώρισης σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Δημοσίευση ανακοίνωσης για την έναρξη διαπραγμάτευσης.
21.07.2021	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

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

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, χωρίς όριο διακύμανσης. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι η μία (1) Ομολογία.

Οι εκτιμώμενες δαπάνες έκδοσης αναμένεται να ανέλθουν σε € 8 εκατ. ⁽²⁾ Δεν χρεώνονται έξοδα στον επενδυτή από την Εκδότρια.

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

Τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €300 εκατ. Οι δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται σε έως €8 εκατ. ⁽²⁾ και θα αφαιρεθούν από τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια. Ως εκ τούτου, τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €292 εκατ.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων	Ποσά σε €
1. Ποσό €56 εκατ. θα διατεθεί, εντός 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, για την ολική αποπληρωμή του από 20.02.2018 κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου της Εκδότριας ανεξόφλητου υπολοίπου ύψους €56 εκατ. κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ⁽¹⁾	56 εκατ.
2. Το εναπομείναν ποσό, ήτοι έως €236 εκατ., θα διατεθεί έως την 31.12.2024 για Πράσινες Επενδύσεις περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται αποκλειστικά με τις Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους.	236 εκατ.
Σύνολο	292 εκατ.
Πλέον: Εκτιμώμενες Δαπάνες Έκδοσης ⁽²⁾	8 εκατ.
Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	300 εκατ.

Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση μερικής κάλυψης θα τηρηθεί η ως άνω σειρά προτεραιότητας των χρήσεων.

(1) Η εν λόγω αποπληρωμή δανείου σχετίζεται με την επένδυση στο ακίνητο Καρελά το οποίο έχει αναπτυχθεί σύμφωνα με τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης και είναι πιστοποιημένο κατά LEED.

(2) Περιλαμβανομένου Φ.Π.Α.

Τα κεφάλαια 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 δανεισμού.

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (ήτοι της PwC, της Δικηγορικής Εταιρείας και της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές), 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 και οι Κύριοι Ανάδοχοι 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 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις Ομολογίες της Εταιρείας υπόκειται σε μια σειρά κινδύνων. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις Ομολογίες της Εταιρείας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται κατωτέρω μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων αυτών. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά στην Εταιρεία, στον Όμιλο ή στην επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου, στους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιείται και 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 σε συνδυασμό με άλλα περιστατικά, ενδέχεται να υπάρξουν ουσιώδεις δυσμενείς επιπτώσεις για την Εταιρεία ή και τον Όμιλο, τη χρηματοοικονομική τους θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματά τους και εν γένει την οικονομική τους κατάσταση, 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 ένα έτος από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

2.1 Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων

2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς

- 1. Μια παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Το πρώτο τρίμηνο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την εμφάνιση της πανδημίας του κορωνοϊού (COVID-19). Η εξάπλωση του κορωνοϊού που προκαλεί τη νόσο COVID-19 είχε σημαντική αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα παγκοσμίως. Οι αρμόδιες αρχές στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες έλαβαν σειρά έκτακτων μέτρων πρόληψης και περιορισμού διάδοσης του κορωνοϊού (COVID-19), περιλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, περιορισμών κυκλοφορίας, περιορισμού λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων, δημοσίων υπηρεσιών, εφαρμογή καθεστώτος υποχρεωτικής τηλεργασίας για ένα μέρος των εργαζομένων, όπου αυτό είναι εφικτό κ.α. Περαιτέρω, στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων στην Ελλάδα, με κριτήριο τον Κωδικό Αριθμό Δραστηριότητάς τους («ΚΑΔ») επιβλήθηκε υποχρεωτική μείωση των καταβλητέων μισθωμάτων προς τους εκμισθωτές εμπορικών ακινήτων σε ποσοστό 40% για τους μήνες Μάρτιο έως και Δεκέμβριο του έτους 2020. Από τον Ιανουάριο έως και τον Μάιο του έτους 2021, η υποχρεωτική μείωση του μισθώματος αναλογεί σε 40% του καταβλητέου μισθώματος για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ως ορίζονται αυτές βάσει του ΚΑΔ τους, ενώ για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή, ως ορίζονται αυτές βάσει του ΚΑΔ τους, η υποχρεωτική μείωση μισθώματος ανέρχεται στο 100% αυτού. Ωστόσο, σημειώνεται ότι η ελληνική κυβέρνηση θα αποζημιώσει τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές καταβάλλοντας το 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Μάιο του 2021. Στις υπόλοιπες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος δεν υπήρχαν κυβερνητικές αποφάσεις για υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων, ωστόσο ο Όμιλος προχώρησε, σε ορισμένες περιπτώσεις, σε συναινετικές μειώσεις μισθωμάτων προκειμένου να στηρίξει τους μισθωτές του.

Οι κύριοι τομείς στον κλάδο ακινήτων οι οποίοι επηρεάστηκαν από τον COVID-19 είναι τα καταστήματα /εμπορικοί χώροι (εκτός των υπεραγορών τροφίμων) και τα ξενοδοχεία. Οι παραπάνω τομείς αντιπροσωπεύουν περίπου το 10% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου την 31.12.2020. Επίσης, τα έσοδα του Ομίλου από τους πέντε μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι ΕΤΕ, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 73% περίπου των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων την 31.12.2020, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19. Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω, η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για το 2020 ανέρχεται σε €2.523 χιλ. για τον Όμιλο και €1.373 χιλ. για την Εταιρεία (η οποία αντιστοιχεί σε 2,0% και 1,4% επί των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας, αντίστοιχα). Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων βλ. τον επόμενο επενδυτικό κίνδυνο υπ' αριθμ. 2.

Όσον αφορά τον ξενοδοχειακό τομέα, η παρουσία της Εταιρείας κατά το 2020 ήταν στην Κύπρο μέσω των The Landmark Nicosia (CTDC) και Aphrodite Hills (AH). Πρόκειται για τον επιχειρησιακό τομέα και τη γεωγραφική τοποθεσία δραστηριοποίησης του Ομίλου που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία, καθώς οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Κύπρο τέθηκαν σε υποχρεωτική αναστολή από τις 16.03.2020 έως τις 14.06.2020 με αποτέλεσμα οι εν λόγω θυγατρικές να διακόψουν τη λειτουργία τους και στην συνέχεια, λόγω της ευρύτερης κατάστασης, να υπολειτουργούν. Ως αποτέλεσμα οι εταιρείες κατέγραψαν το 2020 λειτουργική ζημία, μη λαμβανομένων υπόψιν αποτιμησιακών αποτελεσμάτων, ύψους €6.664 χιλ.. Στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι ως άνω εταιρείες εμφανίζονται ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία, και τα αποτελέσματα των εταιρειών έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες, λόγω της στρατηγικής συνεργασίας στον ξενοδοχειακό χώρο μεταξύ της Εταιρείας, του ομίλου εταιρειών Invel Real Estate, μέσω της εταιρείας «Flowpulse Limited» και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group συμφερόντων του κου Ιωάννη Παπαλέκα, μέσω της εταιρείας «Parabull Investments Limited» (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.1 «Αντικείμενο

Δραστηριότητας»). Σημειώνεται ότι από τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του εξαμήνου του 2021 και εφεξής, η «MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited» (MHV) θα αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία.

Κατά την 31.12.2020, 70,0% της Εκτιμηθείσας Αξίας του Χαρτοφυλακίου βρισκόταν στην Ελλάδα, 11,9% στην Κύπρο και 12,9% στην Ιταλία (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.5 «Γενική Επισκόπηση του από 31.12.2020 Χαρτοφυλακίου του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου). Επιπλέον, 92,0% των λειτουργικών κερδών κατά την 31.12.2020 (μη λαμβανομένων υπόψη των μη κατανεμημένων λειτουργικών εσόδων/εξόδων) προέρχονται από Ελλάδα και 5,3% από Κύπρο. Ως αποτέλεσμα, η επιχειρηματική και γενική οικονομική κατάσταση του Ομίλου επηρεάζεται άμεσα και σημαντικά από τις μακροοικονομικές εξελίξεις και τις πολιτικές συνθήκες αυτών των χωρών και κυρίως της Ελλάδας.

Ελλάδα: Στις αρχές του 2020, πριν την εξάπλωση του κορωνοϊού (COVID-19), η ελληνική οικονομία βρισκόταν σε μια κατάσταση όπου οι βασικοί χρηματοοικονομικοί και μακροοικονομικοί δείκτες της βελτιώνονταν σταθερά και είχε διορθώσει τις μείζονες μακροοικονομικές και δημοσιονομικές ανισορροπίες που προκάλεσαν την οικονομική κρίση, οδεύοντας προς μια διατηρήσιμη αναπτυξιακή τροχιά. Ωστόσο, η προσωρινή αναστολή της δραστηριότητας πολλών επιχειρήσεων στην Ελλάδα από τα μέσα Μαρτίου ως τον Μάιο του 2020 και η μεγάλη υποχώρηση του τουρισμού οδήγησαν σε μεγάλη πτώση του ΑΕΠ το 2^ο και 3^ο τρίμηνο του 2020 κατά 15,6% και 9,4%, αντιστοίχως, σε σχέση με τα αντίστοιχα τρίμηνα του 2019 (σε σταθερές τιμές 2015, μη εποχικά διορθωμένα στοιχεία)⁵. Συνολικά για το 2020, η ΕΛΣΤΑΤ ανακοίνωσε ότι η πρώτη εκτίμηση του ΑΕΠ σε όρους όγκου ανέρχεται σε €168,5 δις έναντι €183,6 δις το 2019, παρουσιάζοντας μείωση κατά 8,2%⁶ (μη εποχικά διορθωμένα στοιχεία). Όσον αφορά στην αγορά ακινήτων, κατά το 1^ο εξάμηνο του 2020 οι τιμές γραφειακών χώρων και καταστημάτων παρουσίασαν μηδενική μεταβολή και αύξηση κατά 1,1%⁷ σε σχέση με το 2^ο εξάμηνο του 2019, αντιστοίχως για έκαστη κατηγορία ακινήτων. Αναφορικά με τα μισθώματα του 1^{ου} εξαμήνου του 2020, των γραφείων παρουσίασαν μείωση κατά 1,6% και των καταστημάτων κατά 1,0%⁸ σε σχέση με το 2^ο εξάμηνο του 2019 για το σύνολο της χώρας (προσωρινά στοιχεία).

Η ταχύτητα της ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας είναι συνάρτηση της εξέλιξης των επιδημιολογικών δεδομένων και των εμβολιαστικών προγραμμάτων, της ταχύτητας ενεργοποίησης του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για την απορρόφηση των κεφαλαιακών πόρων που δικαιούται η Ελλάδα από το ευρωπαϊκό μέσο Next Generation EU, καθώς και της διατήρησης σε εφαρμογή των δημοσιονομικών παρεμβάσεων και των έκτακτων μέτρων από το τραπεζικό σύστημα. Εντούτοις, παρά τους κινδύνους που περιβάλλουν την πορεία της οικονομίας μετά την πανδημία, οι προοπτικές είναι θετικές⁹. Ενδεικτικό των θετικών προσδοκιών για την ελληνική οικονομία αποτελεί η αναβάθμιση του αξιόχρεου της Ελλάδας κατά μία βαθμίδα, σε BB, με θετικές προοπτικές από σταθερές από την Standard & Poor's τον Απρίλιο του 2021. Επιπρόσθετα, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο προβλέπει ανάκαμψη της οικονομίας της Ελλάδας με ρυθμούς ανάπτυξης 3,3% το 2021 και 5,4% το 2022¹⁰. Αντιστοίχως, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής¹¹, προβλέπεται ανάκαμψη κατά 4,1% το 2021 και κατά 6,0% το 2022. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η αύξηση των εμβολιασμών θα επιτρέψει τη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων, συμβάλλοντας στην αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης, ιδίως το 2022, καθώς επίσης, το σταδιακό άνοιγμα του τουρισμού αναμένεται να υποστηρίξει τις καθαρές εξαγωγές. Επιπλέον, από το 2^ο εξάμηνο του 2021, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να υποστηριχθεί από την έναρξη

⁵ Πηγή ΕΛΣΤΑΤ, https://www.statistics.gr/documents/20181/17120175/greek_economy_23_04_2021.pdf/4b29ce54-0eba-209f-a830-b299148b394f

⁶ Πηγή: ΕΛΣΤΑ, Μάρτιος 2021,

https://www.statistics.gr/el/statistics?p_p=id=documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN&p_p=lifecycle=2&p_p=state=normal&p_p=mode=view&p_p=cacheability=cacheLevelPage&p_p=col=id=column-2&p_p=col=count=4&p_p=col=pos=1&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN.javax.faces.resource=document&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN_in=downloadResources&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN_documentId=436070&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN_locale=el

⁷ Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, <https://www.bankofgreece.gr/enimerosi/grafeio-typoy/anazhthsh-enhmerwsewn/enhmerwseis?announcement=05938ec8-52c3-4ea9-94af-eab6c1063430>

⁸ Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, <https://www.bankofgreece.gr/enimerosi/grafeio-typoy/anazhthsh-enhmerwsewn/enhmerwseis?announcement=05938ec8-52c3-4ea9-94af-eab6c1063430>

⁹ Πηγή: Έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ, Απρίλιος 2021, <https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/ekthesh-dioikhth>

¹⁰ Πηγή: Greece: IMF Staff Concluding Statement of the 2021 Article IV Consultation Mission (June 2, 2021)

<https://www.imf.org/en/News/Articles/2021/06/01/mcs060221greece-staff-concluding-statement-of-the-2021-article-iv-consultation-mission>

¹¹ Πηγή: European Economic Forecast, Απρίλιος 2021

https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2021/spring/ecfin_forecast_spring_2021_el_en.pdf

των έργων του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Αναφορικά με την αβεβαιότητα στην οποία υπόκειται η ελληνική οικονομία, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, παραμένει υψηλή, ιδιαίτερα σε σχέση με τον τουρισμό και τη χαλάρωση των ταξιδιωτικών περιορισμών. Πρόσθετοι κίνδυνοι προέρχονται από τον αντίκτυπο της κρίσης σχετικά με τη φερεγγυότητα των επιχειρήσεων μετά τη λήξη των μέτρων στήριξης. Τέλος, γεωπολιτικοί παράγοντες παραμένουν πηγή αβεβαιότητας.

Σε περίπτωση που οι εν λόγω προβλέψεις ανάκαμψης δεν επιβεβαιωθούν και υπάρξει επιδείνωση των κοινωνικών, οικονομικών ή πολιτικών συνθηκών στην Ελλάδα, θα μπορούσαν να επέλθουν αρνητικές επιπτώσεις στους μισθωτές του Ομίλου, να μειωθεί η ζήτηση των μισθωτών για ακίνητα και να επηρεαστεί αρνητικά η αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου στην Ελλάδα. Επίσης, ο Όμιλος βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στη χρηματοδότηση από ελληνικές τράπεζες και συνεπώς, η δυνατότητα του Ομίλου να χρηματοδοτήσει τους στρατηγικούς αναπτυξιακούς του στόχους ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από τις τυχόν δυσμενείς εξελίξεις στις μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα.

Κύπρος: Παρομοίως, ως αποτέλεσμα των επιπτώσεων της πανδημικής κρίσης της νόσου COVID-19, η οικονομία της Κύπρου κατά το 2^ο και 3^ο τρίμηνο του 2020 κατέγραψε ύφεση της τάξης του 11,9% και 4,4%¹², αντίστοιχα (εποχικά διορθωμένα στοιχεία). Για το 2020 συνολικά, ο ρυθμός ανάπτυξης είναι αρνητικός και υπολογίζεται στο -5,1% σε πραγματικούς όρους¹³. Ωστόσο, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής¹⁴, προβλέπεται ανάκαμψη κατά 3,1% το 2021 και 3,8% το 2022. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η εγχώρια ζήτηση αναμένεται να είναι ο κύριος μοχλός της ανάκαμψης, ιδίως η ιδιωτική κατανάλωση ως αποτέλεσμα της αυξημένης ζήτησης. Οι επενδύσεις στις κατασκευές αναμένεται επίσης να ανακάμψουν καθώς τα έργα υποδομής μεγάλης κλίμακας συνεχίζονται και ο νέος δανεισμός για κατοικίες έχει αυξηθεί από το τρίτο τρίμηνο του 2020. Ωστόσο, μεταξύ άλλων, η απρόβλεπτη πορεία της πανδημίας, το σημαντικό φορτίο ιδιωτικού και δημόσιου χρέους της χώρας, καθώς και το μέγεθος των μη εξυπηρετούμενων δανείων, αποτελούν κινδύνους στις προοπτικές της οικονομίας¹⁵. Σε περίπτωση που οι εν λόγω προβλέψεις ανάκαμψης δεν επιβεβαιωθούν και υπάρξει επιδείνωση των κοινωνικών, οικονομικών ή πολιτικών συνθηκών στην Κύπρο, θα μπορούσαν να επέλθουν αρνητικές επιπτώσεις στους μισθωτές του Ομίλου, να μειωθεί η ζήτηση των μισθωτών για ακίνητα και να επηρεαστεί αρνητικά η αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου στην Κύπρο.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Κύπρο μέσω της θυγατρικής CYREIT Variable Investment Company PLC («CYREIT») στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 100% των «διαχειριστικών» μετοχών (management shares) και το 88,23% των επενδυτικών μετοχών (investment shares), και η οποία έχει στην κατοχή της, μέσω θυγατρικών εταιρειών, 21 εμπορικά ακίνητα (ενδεικτικά: γραφεία, καταστήματα, big boxes, ξενοδοχειακή μονάδα) εύλογης αξίας €169,8 εκατ. κατά την 31.12.2020, με συνολική μεικτή επιφάνεια που ξεπερνά τα 125 χιλ. τ.μ., στην Κύπρο (κυρίως Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο). Επιπρόσθετα η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της Lasmane Properties Ltd ιδιοκτήτριας υπό ανάπτυξη ξενοδοχείου στη Λευκωσία εύλογης αξίας €13,3 εκατ. κατά την 31.12.2020 και το οποίο είναι μισθωμένο σε εταιρεία του ομίλου Zeus International, καθώς επίσης κατέχει το 100% της Quadratix Ltd ιδιοκτήτριας εμπορικού ακινήτου (υπεραγορά και γραφεία) στη Λεμεσό εύλογης αξίας €27 εκατ. κατά την 31.12.2020 και το οποίο είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ ΛΙΜΙΤΕΔ. Επιπλέον, η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 96,22% κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου στην Aphrodite Springs Public Limited η οποία κατέχει έκταση που εκτείνεται σε 1.472 χιλ. τ.μ. γης και διατηρεί άδεια για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων. Τέλος, συμμετέχει στην Aphrodite Hills Resort Limited και μέσω της MHV, στην οποία κατά την ημερομηνία του παρόντος η Εταιρεία κατέχει μειοψηφικό ποσοστό ύψους 45% (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας» και 3.12 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου»), συμμετέχει στα ξενοδοχεία «The Landmark

¹² Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου,

https://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/economy_finance_11main_gr/economy_finance_11main_gr?OpenForm&sub=1&sel=1

¹³ Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου,

<https://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/All/5336EF8FCE099DC2C22586C4002BD38E?OpenDocument&sub=1&sel=1&e=&print>

¹⁴ Πηγή: European Economic Forecast, Απρίλιος 2021

https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2021/spring/ecfin_forecast_spring_2021_cy_en.pdf

¹⁵ Πηγή: Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, Οικονομικό Δελτίο, Δεκέμβριος 2020, https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/CBC-2020-DECEMBER-EB.pdf

Nicosia» και «Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol». Σημειώνεται ότι εντός του τρίτου τριμήνου του 2021 η Aphrodite Hills Resort Limited αναμένεται επίσης να εισφερθεί στην ΜΗV.

Ιταλία: Αναφορικά με την οικονομία της Ιταλίας, η οποία είναι από τις πρώτες που επηρεάστηκαν από την πανδημία, κατά το 2^ο και 3^ο τρίμηνο του 2020 κατέγραψε ύφεση της τάξης του 18% και 5%¹⁶, αντίστοιχα, σε σχέση με τα αντίστοιχα τρίμηνα του 2019. Για το 2020 συνολικά, ο ρυθμός ύφεσης ανήλθε σε 8,9%¹⁷. Σύμφωνα με της προβλέψεις της ISTAT, το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται ότι θα αυξηθεί κατά 4,7% το 2021 και κατά 4,4% το 2022¹⁸. Σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής¹⁹, προβλέπεται ανάκαμψη κατά 4,2% το 2021 και 4,4% το 2022. Σε περίπτωση που οι εν λόγω προβλέψεις ανάκαμψης δεν επιβεβαιωθούν και υπάρξει επιδείνωση των κοινωνικών, οικονομικών ή πολιτικών συνθηκών στην Ιταλία, θα μπορούσαν να επέλθουν αρνητικές επιπτώσεις στους μισθωτές του Ομίλου, να μειωθεί η ζήτηση των μισθωτών για ακίνητα και να επηρεαστεί αρνητικά η αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου στην Ιταλία.

Σημειώνεται ότι το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου στην Ιταλία κατά την 31.12.2020 ανερχόταν σε €254,4 εκατ. αντιπροσωπεύοντας το 12,9% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας του Χαρτοφυλακίου και περιλαμβάνει κυρίως γραφειακούς χώρους και εμπορικά καταστήματα. Επιπλέον, μεταγενέστερα της 31.12.2020, η Εταιρεία απέκτησε το 80% του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου της CI Global (που αντιστοιχεί στο 46,2% περίπου των οικονομικών δικαιωμάτων), στην οποία ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Tarvos Fund, ιδιοκτήτριας 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία, η εύλογη αξία των οποίων κατά την ημερομηνία απόκτησης, ήτοι την 26.03.2021, ανερχόταν σε €105 εκατ. Τέλος, την 25.02.2021, η Picasso Fund απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση γραφείων και χώρων στάθμευσης στο Μιλάνο, η εύλογη αξία του οποίου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ανερχόταν σε €22 εκατ. (βλ. σχετικά ενότητα 3.12 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου »).

Οποιαδήποτε επιδείνωση στην οικονομική κατάσταση, κυρίως της Ελλάδας, αλλά και στην οικονομική κατάσταση των λοιπών χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος θα μπορούσε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της μείωσης στη διαθεσιμότητα ακινήτων στα οποία θα μπορούσε να επενδύσει και στην ικανότητα των μισθωτών του Ομίλου να καταβάλουν μισθώματα, ή να απαιτούν από τον Όμιλο να επιβαρυνθεί με νέα ή πρόσθετη συμμόρφωση ή άλλες δαπάνες, με αποτέλεσμα να υπάρχουν σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου. Ομοίως, οποιοσδήποτε από τους προηγούμενους παράγοντες θα μπορούσε επίσης να επηρεάσει ουσιωδώς τη ζήτηση μισθωτών για ακίνητα και, κατά συνέπεια, την αξία του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου (βλ. σχετικά τον επόμενο επενδυτικό κίνδυνο υπ' αριθμ. 2).

Αναλυτικότερα, σε περιόδους οικονομικής αβεβαιότητας, οι μισθωτές τείνουν να αναζητούν προς μίσθωση μικρότερο αριθμό επαγγελματικών ακινήτων. Επιπλέον, καθώς ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε χώρες με σχετικά μικρές αγορές, το φάσμα δυνητικών φερέγγυων μισθωτών είναι περιορισμένο και ο Όμιλος ενδέχεται, κατά συνέπεια, να αντιμετωπίσει περαιτέρω δυσκολίες κατά την εκ νέου μίσθωση τυχόν κενών ακινήτων, ιδίως σε περίπτωση οικονομικής αβεβαιότητας. Επιπλέον, σε περίπτωση ύφεσης, οι μισθωτές ενδέχεται να επιδιώξουν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων της μίσθωσής τους προκειμένου να μειώσουν το κόστος ή να εκκενώσουν χώρους που δεν χρησιμοποιούνται. Επιπλέον, σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, οι χρεώσεις υπηρεσιών έργων και τα κόστη ανακαίνισης και συντήρησης γενικά δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από την μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους του Ομίλου θα μειωθεί.

Μια παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή/και στη μείωση των εύλογων

¹⁶ Πηγή: ISTAT, <http://dati.istat.it/Index.aspx?QueryId=18841&lang=en>

¹⁷ Πηγή: ISTAT, https://www.istat.it/it/files//2021/06/Economic_Outlook_June2021.pdf

¹⁸ Πηγή: ISTAT, https://www.istat.it/it/files//2021/06/Economic_Outlook_June2021.pdf

¹⁹ Πηγή: European Economic Forecast, Απρίλιος 2021 https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2021/spring/ecfin_forecast_spring_2021_it_en.pdf

αξιών των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ή/και σε αύξηση του κόστους χρηματοδότησης του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

2. Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων διακυμάνσεων στην προσφορά και τη ζήτηση. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Οι αξίες των επαγγελματικής (εμπορικής) χρήσης ακινήτων εξαρτώνται από τις τρέχουσες τιμές μίσθωσης και τα ποσοστά πληρότητας, την προοπτική αύξησης των μισθώσεων, τη διάρκεια της μίσθωσης, τη φερεγγυότητα των μισθωτών και τις αποδόσεις αντίστοιχων ακινήτων (οι οποίες, με τη σειρά τους, αποτελούν συνάρτηση των επιτοκίων, της διάθεσης της αγοράς για επενδύσεις σε ακίνητα εν γένει και σε σχέση με το εκάστοτε συγκεκριμένο ακίνητο), καθώς και από τη φύση, την τοποθεσία και την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Τα έσοδα από μισθώματα και οι αξίες των εμπορικών ακινήτων επηρεάζονται, επίσης, από παράγοντες εγγενείς στην κάθε τοπική αγορά, συμπεριλαμβανομένου του επιπέδου της προσφοράς και της ζήτησης για εμπορικά ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων υπό ανάπτυξη που δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί, τις ανάγκες των μισθωτών και των δυνητικών μισθωτών ως προς τους προς εκμίσθωση χώρους, της διαθεσιμότητας πίστωσης και των μεταβολών στη νομοθεσία (τόσο εθνική όσο και διεθνή), συμπεριλαμβανομένης εκείνης που διέπει τη χρήση ακινήτων, τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη φορολογία.

Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων, σε ορισμένες περιπτώσεις, καταγράφεται περιορισμένη δυνατότητα ρευστοποίησης και χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών, το οποίο έχει σαν επακόλουθο την έλλειψη επαρκών συγκριτικών στοιχείων. Γενικότερα, η λειτουργία των καταστημάτων επηρεάστηκε αρνητικά, λόγω των περιορισμών στη λειτουργία και στις μετακινήσεις. Αναφορικά με το Χαρτοφυλάκιο, η σχετική επίδραση μετριάστηκε σημαντικά από το γεγονός ότι μεγάλο μέρος των καταστημάτων του Χαρτοφυλακίου δεν υποχρεώθηκε σε παύση λειτουργίας στα πλαίσια των μέτρων κατά του COVID-19, ενώ αντιθέτως η επίδραση στις υπεραγορές τροφίμων ήταν θετική. Τα γραφεία αποδεικνύονται ιδιαιτέρως ανθεκτικά όλη την περίοδο του κορωνοϊού, ενώ αυξημένη ζήτηση καταγράφουν τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών ή/και τα βιοκλιματικά κτήρια σε ελκυστικά σημεία και λόγω της έλλειψης αντίστοιχου προϊόντος. Τα παραπάνω έχουν οδηγήσει σε μείωση των αποδόσεών τους και σε αρκετές περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων. Αναφορικά με τα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω της δραματικής μείωσης των ταξιδιών και κατ'επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων, λειτουργώντας αρνητικά στα αναμενόμενα έσοδα. Μικρότερη είναι η επίδραση στην περίπτωση των ξενοδοχείων που λειτουργούν υπό καθεστώς μίσθωσης. Οι εμπορικές αποθήκες (logistics) σημειώνουν ολόένα και αυξανόμενη ζήτηση, που έχει οδηγήσει στη συμπίεση των αποδόσεών τους και σε ορισμένες περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.

Ως εκ τούτου, οι τάσεις που δημιουργήθηκαν ως αποτέλεσμα της πανδημίας ενδέχεται να επιφέρουν αρνητική επίδραση στη ζήτηση ορισμένων ακινήτων και παράλληλα αύξηση στη ζήτηση ακινήτων συγκεκριμένων προδιαγραφών (π.χ. «πράσινα» κτήρια γραφείων, ανοικτού τύπου εμπορικά κέντρα) και κατηγοριών (π.χ. Logistics). Ωστόσο, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων, οι μακροπρόθεσμες τάσεις που θα επικρατήσουν δεν μπορούν να προβλεφθούν με ευκολία ή βεβαιότητα. Ειδικότερα, τυχόν υιοθέτηση καθεστώτος ολικής ή μερικής τηλεργασίας από τις επιχειρήσεις, τάση η οποία επιταχύνθηκε το τελευταίο διάστημα λόγω της υγειονομικής κρίσης, ενδέχεται να επιφέρει αρνητική επίδραση στη ζήτηση γραφειακών χώρων. Επιπλέον, η εξοικείωση με το ηλεκτρονικό εμπόριο που επίσης επιταχύνθηκε λόγω της πανδημίας και τυχόν διατήρηση της επιφυλακτικότητας των καταναλωτών να βρεθούν σε κλειστούς χώρους, ενδέχεται να δημιουργήσει πιέσεις στη ζήτηση για εμπορικά καταστήματα/κέντρα. Οι ως άνω τάσεις ενδέχεται να οδηγήσουν σε μείωση της εμπορικής αξίας ορισμένων ακινήτων του Χαρτοφυλακίου ή/και αυξημένα κόστη για την μετατροπή/προσαρμογή αυτών ή/και αδυναμία της Εταιρείας να αποκτήσει τέτοια ακίνητα λόγω του αυξημένου ανταγωνισμού και της περιορισμένης προσφοράς.

Συνεπώς, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις στην προσφορά και τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων, οι οποίες είναι συνήθως φύσει κυκλικές, δύσκολα προβλέψιμες και επηρεάζονται από την συνολική κατάσταση της οικονομίας. Σημειώνεται ότι όταν οι εύλογες αξίες των ακινήτων υποχωρούν, ο Όμιλος εμφανίζει ζημιές από αναπροσαρμογή των

επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, όπως συνέβη για τη χρήση 2020 κατά την οποία προέκυψε καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €7.573 χιλ. για τον Όμιλο, η οποία ενσωματώνει και την επίδραση του COVID-19, έναντι καθαρού κέρδους ύψους €175.078 χιλ. για τη χρήση 2019 (μη συμπεριλαμβανομένου του κέρδους ποσού €2.306 χιλ. την 31.12.2020 και το κέρδος ποσού €4.741 χιλ. την 31.12.2019 από διακοπείσες δραστηριότητες). Εάν οι συνθήκες της αγοράς και οι τιμές συγκρίσιμων εμπορικών ακινήτων εξακολουθούν να είναι δυσμενείς, ζημιές από την επανεκτίμηση των ακινήτων μπορεί να συνεχίσουν να υπάρχουν στο μέλλον.

Σε περίπτωση μακροπρόθεσμης συσσώρευσης χρέους, η μείωση της αξίας των ακινήτων, εφόσον δεν διορθωθεί, θα μπορούσε να οδηγήσει στην παραβίαση συγκεκριμένων όρων του Προγράμματος (βλ. Χρηματοοικονομικοί Δείκτες «Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό» και «Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό» του όρου 14.1(ix) του Προγράμματος ΚΟΔ) ή/και άλλων υφιστάμενων ή μελλοντικών χρηματοδοτικών συμβάσεων και ως εκ τούτου σε αθέτηση υποχρεώσεων ή/και σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross default) με συνέπεια την αναστολή της χρηματοδότησης από τους δανειστές ή ακόμα και την καταγγελία του Δανείου και των λοιπών συμβάσεων χρηματοδότησης των εταιρειών του Ομίλου (βλέπε σχετικά παράγοντα κινδύνου με τίτλο «Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων επηρεάζοντας με αυτόν τον τρόπο την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.»).

Τα παραπάνω δύνανται να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου, στην καθαρή θέση του Ομίλου, στην τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου

- 1. Σε περίπτωση που κάποιος από τους κυριότερους μισθωτές του Ομίλου προχωρούσε εγκύρως σε καταγγελία σημαντικού αριθμού μισθώσεων ή επιτύγχανε ουσιώδη αναπροσαρμογή του μισθώματος, τα έσοδα του Ομίλου θα επηρεάζονταν ουσιωδώς. Η αδυναμία προσέλκυσης νέων μισθωτών ή αντικατάστασης των μισθωτών που ενδεχομένως να ασκήσουν δικαιώματα καταγγελίας με άλλους μισθωτές υπό ουσιαστικώς παρόμοιους όρους, μπορεί να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Την 31.12.2020 οι πέντε κυριότεροι μισθωτές του Ομίλου ήταν η ΕΤΕ, η Σκλαβενίτης, το Ελληνικό Δημόσιο, η Cosmote και το Ιταλικό Δημόσιο²⁰, τα μισθώματα από τους οποίους αντιστοιχούσαν στο 41,7%, 10,7%, 7,3%, 7,9% και 5,0%, αντίστοιχα, των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων. Η σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων (WAULT) του Ομίλου κατά την 31.12.2020, εάν υποθεθεί ότι ασκούνται τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας από τους μισθωτές, ανέρχεται σε 10 έτη, ενώ υπό την παραδοχή της μη εξάσκησης των δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας, ανέρχεται σε 14,9 έτη.

Ενδεικτικά, οι συμβάσεις μίσθωσης με την ΕΤΕ λήγουν στις 29.12.2038 και η ΕΤΕ έχει παραιτηθεί από τα εκ του νόμου δικαιώματά της να καταγγείλει τις μισθώσεις πρόωρα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Νόμο περί Εμπορικών Μισθώσεων, έως το 2028 ή έως το 2038, ανάλογα με το ακίνητο και με την επιφύλαξη του Μηχανισμού Ευελιξίας (βλ. σχετικά ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις»). Οι συμβάσεις μίσθωσης του Ομίλου με την Σκλαβενίτης λήγουν το 2039 ή το 2042, ενώ η μισθώτρια έχει το δικαίωμα να εκκενώσει τα μισθωμένα ακίνητα μόνο μετά το 2029 ή το 2032, αντίστοιχα. Οι συμβάσεις μίσθωσης με το Ελληνικό Δημόσιο λήγουν το 2034 με την επιφύλαξη του Πρώτου και του Δεύτερου Δικαιώματος

²⁰ Όπως έχει ανακοινωθεί από την Εταιρεία, εντός του 2020 τα αρμόδια όργανά της αποφάσισαν την έναρξη των διαδικασιών για την πώληση ενός ακινήτου της Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία. Εξαιρουμένου του εν λόγω ακινήτου, τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα από το Ιταλικό Δημόσιο αντιπροσωπεύουν το 2,8%.

Καταγγελίας (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.5.2 «Κυριότεροι Μισθωτές»). Τέλος, η Cosmote έχει παραιτηθεί από το δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας έως την 31.03.2023.

Στο ακραίο σενάριο κατά το οποίο όλοι οι μισθωτές του Ομίλου εξασκούν τα δικαιώματα λύσης των συμβάσεών τους, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στις σχετικές συμβάσεις, μισθώσεις που αντιπροσωπεύουν το 50,7% περίπου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος του Ομίλου θα έληγαν έως το τέλος του 2028.

Παρόλα αυτά, υπάρχει το ενδεχόμενο οι μισθώσεις να καταγγελθούν για σπουδαίο λόγο. Ο σπουδαίος λόγος ερμηνεύεται από τα ελληνικά δικαστήρια ως κάθε γεγονός που καθιστά την εκμίσθωση υπερβολικά επαχθή 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 από τις σχετικές μισθώσεις. 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. Παρόμοιες διατάξεις υπάρχουν στην ισχύουσα νομοθεσία άλλων χωρών στις οποίες εκτείνεται το Χαρτοφυλάκιο, όπως επί παραδείγματι στην Ιταλία και στην Κύπρο.

Σε περίπτωση που κάποιος από τους κυριότερους μισθωτές του Ομίλου προχωρούσε εγκύρως στην καταγγελία σημαντικού αριθμού μισθώσεων ή επιτύγχανε την ουσιώδη αναπροσαρμογή του μισθώματος, σε συνδυασμό με αδυναμία αντικατάστασης των μισθωτών με άλλους μισθωτές υπό ουσιαστικώς παρόμοιους όρους, τα έσοδα του Ομίλου θα επηρεάζονταν ουσιωδώς. 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 (π.χ. από τραπεζικά σε εμπορικά καταστήματα). 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. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων 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 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 του Ομίλου 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 την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις έναντι των Ομολογιούχων αναφορικά με το Χρέος.

Η Εταιρεία διεξάγει αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων προς απόκτηση. Περαιτέρω, ο Νόμος ΑΕΕΑΠ απαιτεί την αποτίμηση όλων των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, και κάθε αύξηση ή μείωση της αξίας αυτών των στοιχείων καταγράφεται σαν κέρδος ή ζημία λόγω επανεκτίμησης στα ενοποιημένα 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 (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο «Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων διακυμάνσεων στην προσφορά και τη ζήτηση. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.»), 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 Τακτικοί 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 το προεξοφλητικό επιτόκιο κατά την 31.12.2020, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών, αυξηθεί ή μειωθεί κατά +/-10% σε σχέση με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων θα είναι μειωμένη κατά €99.345 χιλ. ή αυξημένη κατά €110.881 χιλ. αντίστοιχα. Ομοίως, εάν ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) κατά την 31.12.2020, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών, αυξηθεί ή μειωθεί κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων θα είναι μειωμένη κατά €53.708 χιλ. ή αυξημένη κατά €65.153 χιλ., αντίστοιχα.

Επισημαίνεται ότι λόγω της κατάστασης και δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, οι εκτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί σε αυτές. Αντιθέτως, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να υπάρχει σαφήνεια και διαφάνεια προς όλα τα μέρη, με επαγγελματικό τρόπο, πως κατά τις τρέχουσες έκτακτες συνθήκες, αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα στις αποτιμήσεις από ό,τι θα συνέβαινε υπό άλλες συνθήκες. Σημειώνεται ότι οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση και λαμβάνουν υπόψιν την επίδραση του COVID-19 στα ακίνητα του Ομίλου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου 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 «Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό» και «Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό» οι οποίοι περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων σε αυτό (βλ. σχετικά τον όρο 14.1(ix) 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 Δανείου 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.

3. Οι κοινοπραξίες του Ομίλου εκθέτουν τον Όμιλο σε ορισμένους κινδύνους κοινής ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένων της μειωμένης δυνατότητας ρευστοποίησης, της επιχειρησιακής αποτελεσματικότητας και του ελέγχου. Επιπλέον, η πτώχευση, αφερεγγυότητα ή σοβαρή οικονομική δυσχέρεια ενός συνταίρου θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς και δυσμενώς τη σχετική μορφή συνιδιοκτησίας ή/και σε περίπτωση που κληθεί ο Όμιλος να αναλάβει τη συμμετοχή συνταίρου ενδέχεται να είναι απρόθυμος ή να μην έχει επαρκή κεφάλαια για να το πράξει ή να μην υπάρχει δυνατότητα άντλησης δανεισμού ή το κόστος δανεισμού να είναι υψηλό. Σε περίπτωση που η έκθεση του Ομίλου στους παραπάνω κινδύνους αυξηθεί μέσω συμμετοχής του και σε νέες κοινοπραξίες, ενδέχεται να επηρεαστεί η επιχειρηματική δραστηριότητα, οι λειτουργικές ταμειακές ροές, η καθαρή θέση του Ομίλου και η ικανότητα προσηύκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Μέρος των επενδύσεων του Ομίλου πραγματοποιείται μέσω κοινοπραξιών ενώ τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία, όπως ακίνητα ή εταιρικές συμμετοχές, ανήκουν εν μέρει ή κατά πλειοψηφία σε μη συνδεδεμένα μέρη μέσω του σχηματισμού κοινοπραξιών ή άλλων μορφών συνιδιοκτησίας. Ενδεικτικά, η Εταιρεία πρόσφατα προχώρησε σε στρατηγική συνεργασία με τους ομίλους εταιρειών Invel Real Estate και YODA Group, μέσω των θυγατρικών τους «Flowpulse Limited» και της «Parabull Investments Limited», αντίστοιχα, σύμφωνα με την οποία η MHV θα αποτελέσει το κοινό επενδυτικό όχημα των τριών μετόχων στον ξενοδοχειακό και τουριστικό κλάδο στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου (βλ. σχετικά ενότητες 3.5.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας», 3.7 «Πληροφορίες για τις Τάσεις»). Επιπρόσθετα, κατά την 31.12.2020 η Εταιρεία συμμετέχει με μειοψηφικό ποσοστό σε λοιπές κοινοπραξίες όπως η ΕΠ Χανίων Α.Ε., η Panterra Α.Ε., η RINASCITA Α.Ε. και η

PIRAEUS TOWER A.E. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας»), με τη συνολική εύλογη αξία των ακινήτων που κατέχουν οι εν λόγω εταιρείες να ανέρχεται σε €68.742 χιλ. την 31.12.2020. Τέλος, εντός του Μαρτίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία πλαίσιο με διεθνές επενδυτικό όχημα με αντικείμενο τη συνεργασία στην Ιταλική αγορά ακινήτων (βλ. σχετικά ενότητα 3.12 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου »).

Ο Όμιλος ενδέχεται στο μέλλον να συμμετέχει σε πρόσθετες μορφές συνιδιοκτησίας. Οι μορφές αυτές δύνανται να επηρεάσουν την επιχειρησιακή αποτελεσματικότητα και οικονομική ευελιξία του Ομίλου και το επίπεδο ελέγχου που έχει ο Όμιλος επί των περιουσιακών στοιχείων, ιδίως εάν οι συνεταίροι δεν είναι στρατηγικά ευθυγραμμισμένοι.

Στην περίπτωση κοινοπραξιών ή παρουσίας συνεταίρων, ο Όμιλος υπόκειται σε ορισμένους περιορισμούς στον έλεγχο της στρατηγικής και των επιχειρησιακών αποφάσεων και ενδέχεται να μην έχει άμεσο καθημερινό έλεγχο των ακινήτων ή/και των εταιρικών οντοτήτων. Για παράδειγμα, ουσιώδεις αποφάσεις σχετικά με τις επενδύσεις είναι πιθανό να απαιτούν τη συγκατάθεση των λοιπών συνεταίρων, γεγονός που μπορεί να περιορίσει την ικανότητα του Ομίλου να προχωρήσει σε προγραμματισμένη επιχειρησιακή αλλαγή, απόκτηση, διάθεση ή ανάπτυξη ή αναχρηματοδότηση ή αποπληρωμή χρέους. Ενδεχόμενη σύγκρουση μεταξύ των συνεταίρων θα μπορούσε να οδηγήσει σε αδιέξοδο και να έχει ως αποτέλεσμα ο Όμιλος να μην είναι σε θέση να ακολουθήσει την επιθυμητή στρατηγική ή να αναγκαστεί να διαθέσει την επένδυσή με δυσμενείς όρους.

Περαιτέρω, είναι πιθανό να υπάρχουν διάφορες περιοριστικές διατάξεις ή/και δικαιώματα που διέπουν την πώληση ή τη μεταβίβαση συμμετοχών σε κοινοπραξίες ή παρόμοιες διευθετήσεις, για παράδειγμα, παρέχοντας σε κάποιους συνεταίρους δικαίωμα προτίμησης ή απαιτώντας την έγκρισή τους για διάθεση σε συγκεκριμένο αγοραστή ή σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Ειδικότερα, ο Όμιλος και οι συνεταίροι του έχουν συνήθως δικαιώματα σε περίπτωση μεταβιβάσεων ή προτεινόμενων μεταβιβάσεων συμφερόντων στις επιχειρήσεις, συμπεριλαμβανομένων δικαιωμάτων προτίμησης, δικαιωμάτων συναίνεσης και δικαιωμάτων προαίρεσης που ενεργοποιούνται έπειτα από μεταβολή ελέγχου ή σε περίπτωση αθέτησης υποχρέωσης, γεγονός που μπορεί να περιπλέξει οποιαδήποτε διαδικασία διάθεσης και που ενδέχεται να καταστήσει αυτές τις επενδύσεις λιγότερο ελκυστικές για τρίτους αγοραστές ή να επηρεάσει την ικανότητα του Ομίλου να διαθέσει τη συμμετοχή του στην κοινοπραξία ή άλλη παρόμοια διευθέτηση στον πλέον κατάλληλο χρόνο ή στην κατάλληλη αξία.

Η πτώχευση, αφερεγγυότητα ή σοβαρή οικονομική δυσχέρεια ενός συνεταίρου θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιαστικά και δυσμενώς τη σχετική μορφή συνιδιοκτησίας ή τα περιουσιακά στοιχεία. Εάν μια κοινή επένδυση είναι εκτεθειμένη σε υποχρεώσεις έναντι τρίτων, η αφερεγγυότητα ενός συνεταίρου ενδέχεται, σε ορισμένες περιπτώσεις, να οδηγήσει στην εκκαθάριση ή την πώληση της κοινοπραξίας ή σε παρόμοια διευθέτηση. Σημειώνεται ότι κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου οι σχετικές συμφωνίες μεταξύ των μετόχων δεν περιλαμβάνουν όρους περί από κοινού και εις ολόκληρον ευθύνης. Περαιτέρω, η αφερεγγυότητα ενός συνεταίρου θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα τρίτα μέρη να αποκτήσουν τη συμμετοχή αυτού στη σχετική επένδυση, τα οποία ενδέχεται να έχουν διαφορετικούς στρατηγικούς ή επιχειρησιακούς στόχους από αυτούς του Ομίλου. Διαφορετικά, ενδέχεται να υπάρχει το δικαίωμα απόκτησης της συμμετοχής του στη σχετική οντότητα από τον Όμιλο, ωστόσο ο Όμιλος ενδέχεται να είναι απρόθυμος ή να μην έχει επαρκή κεφάλαια για να το πράξει ή να μην υπάρχει δυνατότητα άντλησης δανεισμού ή το κόστος του εν λόγω δανεισμού να είναι υψηλό. Σε περίπτωση που η έκθεση του Ομίλου στους παραπάνω κινδύνους αυξηθεί μέσω συμμετοχής του και σε νέες κοινοπραξίες ενδέχεται να επηρεαστεί η επιχειρηματική δραστηριότητα, οι λειτουργικές ταμειακές ροές, η καθαρή θέση του Ομίλου και η ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

4. 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 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 γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων του Ομίλου (η πλειοψηφία των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα και την Κύπρο) μπορεί να συμβάλει στην αδυναμία ρευστοποίησης και στη μεταβλητότητα των τιμών εκτίμησης ως αποτέλεσμα της αδυναμίας ρευστοποίησης και της μεταβλητότητας των τοπικών αγορών 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.

- 5. Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς την δραστηριότητα του Ομίλου. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές, όπως πυρκαγιές και πλημμύρες, μπορεί να επηρεάσουν την αξία του Χαρτοφυλακίου, τις δραστηριότητες και την κερδοφορία του Ομίλου. Η πιθανότητα καταστροφής ή ζημίας από σεισμούς στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλότερη από ό,τι σε άλλα μέρη της Ευρώπης. Αυτός ο κίνδυνος επιτείνεται από το γεγονός της συγκέντρωσης του Χαρτοφυλακίου στην Ελλάδα. Αυτά τα περιστατικά θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές ή να καταστρέψουν τα ακίνητα του Ομίλου, με αποτέλεσμα ουσιώδεις απώλειες που υπερβαίνουν την ασφαλιστική κάλυψη του Ομίλου και ενδέχεται να προκαλέσουν μείωση των εσόδων από μισθώματα, των ταμειακών ροών και των κερδών του Ομίλου.

Επιπλέον, ταραχές και άλλες βιαιοπραγίες, συμπεριλαμβανομένων των τρομοκρατικών επιθέσεων, μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητες του Ομίλου. Τέτοιες επιθέσεις ή οποιαδήποτε ένοπλη σύγκρουση μπορεί να επηρεάσουν άμεσα την αξία των ακινήτων του Ομίλου μέσω ζημιών, καταστροφής, απώλειας ή αυξημένου κόστους ασφάλειας, και μπορεί να επηρεάσουν την προθυμία των νέων ενοικιαστών να μισθώσουν τα ακίνητα και των υφιστάμενων ενοικιαστών να ανανεώσουν τις μισθώσεις.

Αν και σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ η Εταιρεία οφείλει να συνάπτει συμβάσεις ασφάλισης για το ενδεχόμενο τρομοκρατικών επιθέσεων, το ασφαλιστικό ποσό που λαμβάνει ενδέχεται να μην επαρκεί για την κάλυψη ζημιών στα ακίνητα του Ομίλου. Περαιτέρω, σε αριθμό ασφαλιστικών συμβάσεων υπάρχει ρητή εξαίρεση από την ασφαλιστική κάλυψη, ή περιορισμός της αποζημίωσης, για ζημιές που συνδέονται με πανδημία ή μεταδοτικές ασθένειες, όπως για παράδειγμα η νόσος COVID-19. Επιπλέον, σεισμός ή άλλη φυσική καταστροφή, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πράξεις πολέμου θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αυξημένη μεταβλητότητα ή ζημιά στην ελληνική και την παγκόσμια χρηματοπιστωτική αγορά και οικονομία. Οι δυσμενείς οικονομικές συνθήκες θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να καταβάλουν μισθώματα.

Επίσης, ο πληθωρισμός, οι αλλαγές στους πολεοδομικούς κώδικες και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες, μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Επίσης, ο Όμιλος μπορεί να παραμείνει υπεύθυνος για κάθε δανειακή του υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή του σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο. Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνος για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους.

Σημειώνεται ότι τα ακίνητα του Ομίλου είναι ασφαλισμένα σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ενδεικτικά το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας για τα 315 ακίνητα στην Ελλάδα ανέρχεται στο ποσό των €647.034,01 χιλ., για τα δύο ακίνητα στη Βουλγαρία ανέρχεται στο ποσό των €59.029,36 χιλ., για τα 21 ακίνητα του CYREIT ανέρχεται στο ποσό των €128.807,86 χιλ. και για τα 13 ακίνητα στην Ιταλία ανέρχεται στο ποσό των €129.679,00 χιλ. καλύπτοντας το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμησης της οικοδομής). Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τα εκμισθωμένα ακίνητα, ο Όμιλος είναι ασφαλισμένος για την απώλεια χρήσης των ακινήτων (απώλεια ενοικίων) για 12 μήνες.

Σημαντικές ζημιές από ανασφάλιστους κινδύνους δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου. Επιπλέον, τυχόν επέλευση ανασφάλιστου κινδύνου ενδέχεται να προκαλέσει απώλεια εσόδων μισθωμάτων και η ασφαλιστική αποζημίωση ενδέχεται να καταβληθεί με καθυστέρηση καθώς και να μην καλύπτει πλήρως, ή και καθόλου, την απώλεια εσόδων, γεγονότα που θα μείωναν τη κερδοφορία του Ομίλου. Τα παραπάνω έχουν ως ενδεχόμενο να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου

1. **Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των 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 του Ομίλου και, κατά συνέπεια, να τεθεί σε κίνδυνο η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Κατά την 31.12.2020, το ανεξόφλητο υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανήλθε σε €832.454 χιλ.²¹ (βλ. ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης»). Οι δανειακές συμβάσεις του Ομίλου που αντιστοιχούν σχεδόν στο 99% των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31.12.2020, ήτοι €823 εκατ., περιλαμβάνουν περιοριστικές ρήτρες (covenants), ορισμένες εκ των οποίων αναφέρονται ενδεικτικά παρακάτω:

- Τήρηση του δανεισμού σε συγκεκριμένα επίπεδα σε σχέση με την εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων, τήρηση ικανοποιητικής ρευστότητας και κερδοφορίας μέσω συμμόρφωσης με χρηματοοικονομικούς δείκτες όπως ενδεικτικά ο λόγος δανείων προς την εκτιμηθείσα αξία Χαρτοφυλακίου ή ο λόγος του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου συγκεκριμένων ομολογιακών δανείων προς την εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων που έχουν δοθεί ως εμπράγματα εξασφάλιση στο πλαίσιο των δανειακών συμβάσεων, ο λόγος κάλυψης εσόδων προς συνολικές δαπάνες χρηματοδότησης, ο δείκτης καθαρού συνολικού δανεισμού προς EBITDA και ο λόγος διαθέσιμων χρηματοροών προς δανειακές υποχρεώσεις.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι στους όρους όλων των δανειακών συμβάσεων, περιλαμβάνονται εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις, καθώς και γεγονότα καταγγελίας, κατά τη συνήθη πρακτική για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως ενδεικτικά, η υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις απαγόρευση ουσιώδους μεταβολής μετοχικής σύνθεσης της Εκδότριας και της ελέγχουσας πλειοψηφίας αυτής, εταιρικών μετασχηματισμών, όπως συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση κλπ. ή μετατροπή εταιρικής μορφής, η εξαγορά μετοχικού κεφαλαίου ή πάγιων περιουσιακών στοιχείων άλλων εταιρειών στο σύνολο τους, η χορήγηση δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, η ανάληψη, εγγύηση ή αναδοχή οφειλών άλλων εταιρειών, η αθέτηση υποχρεώσεων προς τρίτους και καταγγελία άλλης δανειακής συμβάσεως (cross-default), τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, η μη σύμμετρη κατάταξη των ομολογιούχων έναντι ομοειδών πιστωτών (pari passu), η πώληση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο μεταβίβαση του ενεργητικού της Εκδότριας (συμμετοχές, ακίνητα κλπ.), η παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί περιουσιακών στοιχείων της Εκδότριας (negative pledge) κ.λπ., η λύση ή εκκαθάριση, υπαγωγή σε διαδικασία πτώχευσης ή άλλης διαδικασίας αφερεγγυότητας, λήψη ασφαλιστικού μέτρου ή διάταξη προσωρινής διαταγής ή αναγκαστική κατάσχεση σε βάρος περιουσιακού στοιχείου της πιστούχου/Εκδότριας.

Τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμφωνίες χρηματοδότησης και τυχόν αδυναμία του Ομίλου να θεραπεύσει τους όρους που παραβιάζονται, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) για τις συγκεκριμένες δανειακές συμβάσεις και οι δανειστές των εταιρειών του Ομίλου να δύνανται να κηρύξουν αμέσως το σύνολο του χρέους ληξιπρόθεσμο και απαιτητό και να λάβουν μέτρα για την είσπραξη των απαιτήσεών τους, καθώς και μέτρα για την ικανοποίησή τους από εξασφαλίσεις που έχουν στη διάθεσή τους, όπου συντρέχει κατά περίπτωση, ή να προχωρήσουν σε αναστολή 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

²¹ Στο ανεξόφλητο υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων δεν περιλαμβάνεται ποσό €80.995 χιλ., για το οποίο είχε δοθεί από την Εταιρεία ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να προπληρωθεί δάνειο και η εν λόγω εξόφληση ολοκληρώθηκε την 04.01.2021. Επιπλέον, δεν περιλαμβάνεται το ανεξόφλητο υπόλοιπο των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020

ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια προκειμένου να τηρήσουν τις συμβατικές υποχρεώσεις.

Σε κάθε περίπτωση, 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 του υποχρεώσεις ή/και να διαθέσει περιουσιακά στοιχεία (βλ. επενδυτικό κίνδυνο «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.»). Όσον αφορά στη δεύτερη περίπτωση, η μη εξασφάλιση αναχρηματοδότησης με το ίδιο ελκυστικούς όρους, ενδέχεται να έχει ως συνέπεια τον περιορισμό των ταμειακών ροών.

Τα παραπάνω θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις ταμειακές ροές και την ελευθερία διαχείρισης των διαθεσίμων και του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου και, κατά συνέπεια, να τεθεί σε κίνδυνο ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

2.1.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

1. 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 και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί ως ελληνική ΑΕΕΑΠ και οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων και ισοδύναμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις ΑΕΕΑΠ, με συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος ποσοστού παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ανέρχεται σε 0%²² και επομένως ο σχετικός φορολογικός συντελεστής υπολογίζεται σε 0,10%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται σε δύο δόσεις, εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα έχουν το ίδιο φορολογικό καθεστώς.

Ο ελληνικός φόρος επί των ΑΕΕΑΠ αφορά μόνο στις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου στην Ελλάδα. Σε σχέση με τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ιταλία και σε άλλες χώρες, ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με τη σχετική εθνική νομοθεσία. Στην Ιταλία, η φορολογία εξαρτάται, εν μέρει, από τον τύπο του επενδυτικού οχήματος. Οι αλλαγές στην ελληνική ή ενωσιακή φορολογική νομοθεσία ή οι αλλαγές στο επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ενδέχεται να αυξήσουν την φορολογία των ΑΕΕΑΠ ή να επιφέρουν τροποποίηση στο ειδικό φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, και να επηρεάσουν την ικανότητά της να επιτύχει τους επενδυτικούς και χρηματοοικονομικούς της στόχους.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και η φορολογία σε άλλες χώρες του Χαρτοφυλακίου είναι πολύπλοκη και υπόκειται σε υποκειμενικές αξιολογήσεις και ερμηνευτικές αποφάσεις. Ο Όμιλος θα υποβάλλεται περιοδικά σε φορολογικούς ελέγχους στις χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται, 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

²² Πηγή: https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

εταιρικές πράξεις. Σε περίπτωση που οι φορολογικές αρχές αντιταχθούν στην ερμηνεία του Ομίλου, ο Όμιλος θα μπορούσε 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 αποτελέσματα του Ομίλου. 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 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.

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 και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

2. Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα 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 ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που επιβάλλει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ και ο Ν. 4209/2013 (περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων), ενώ οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, την αποτίμηση αυτών, τις ασφαλιστικές καλύψεις, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική διάρθρωση, τη διαχείριση κινδύνων, την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων, την κανονιστική συμμόρφωση, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές προσωπικού (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.6 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Επιπλέον, ο Όμιλος οφείλει να συμμορφώνεται με τους ελληνικούς και ενωσιακούς νόμους και κανονισμούς, 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. Επιπλέον, κάποια από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στα οποία επενδύει ενδέχεται να υπόκεινται σε συγκεκριμένους νόμους και κανονισμούς εφαρμοστέους στα ακίνητα αυτά.

Οι εν λόγω νόμοι και κανονισμοί συχνά παρέχουν ευρεία διακριτική ευχέρεια στις διοικητικές αρχές. Επιπλέον, όλοι αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί υπόκεινται σε αλλαγές (ορισμένες εκ των οποίων ενδέχεται να έχουν αναδρομική ισχύ), οι οποίες, μεταξύ άλλων, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις υπάρχουσες οικοδομικές άδειες, το κόστος ιδιοκτησίας, την αξία των περιουσιακών στοιχείων και/ή τα έσοδα από μισθώματα και τη διαχείριση των ακινήτων. Οι αλλαγές αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα του Ομίλου να κάνει χρήση ενός ακινήτου όπως είχε αρχικά προβλεφθεί και να τον αναγκάσει να επιβαρυνθεί με αυξημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες ή λειτουργικά έξοδα για να διασφαλιστεί η συμμόρφωση με τους νέους ισχύοντες νόμους ή κανονισμούς, τις οποίες (δαπάνες) ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ανακτήσει από τους μισθωτές.

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

Επιπροσθέτως, οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται, επί του παρόντος, στην Εταιρεία μπορεί μελλοντικά να τροποποιηθούν. Η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή τότε είτε θα τροποποιηθούν ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή θα θεσπιστούν στο μέλλον νέες νομοθετικές και κανονιστικές πράξεις καθώς και τι αντίκτυπο, εάν υπάρξει, θα μπορούσαν να έχουν τροποποιήσεις σε ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή μελλοντικές νέες πράξεις.

Παρά τις προσπάθειες της Εταιρείας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης και να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές, 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 ρυθμιστικές αρχές.

Τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας μπορεί να οδηγήσουν σε παρέμβαση των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών μέσω διοικητικών ποινών και άλλων μέτρων συμμόρφωσης, σε μη αναμενόμενες δαπάνες για να αντιμετωπιστεί αυτή η αδυναμία, καθώς και, ως ύστατο μέτρο, σε ανάκληση ή αναστολή των σχετικών αδειών λειτουργίας. Ειδικότερα, τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις ειδικότερες απαιτήσεις του Νόμου ΑΕΑΑΠ, ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια των φορολογικών πλεονεκτημάτων που ισχύουν για τις ΑΕΑΑΠ με αρνητικά αποτελέσματα στους άμεσους και έμμεσους φόρους, επηρεάζοντας τη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου στο βαθμό που θα έπρεπε να επαναξιολογήσει τη φορολογική μεταχείριση των εισοδημάτων που αποκτήθηκαν σε προηγούμενα φορολογικά έτη, και τα οποία θα έπρεπε να έχουν φορολογηθεί σύμφωνα με το γενικό ελληνικό καθεστώς φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων και τον γενικό φορολογικό συντελεστή.

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα 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 ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

3. Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων 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 ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

Οι εφαρμοστέοι νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, την στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως ισχύουν επί του παρόντος και όπως εκάστοτε τροποποιούνται, επιβάλλουν ευθύνες και δυνητικές 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 θεμάτων, 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 την δυνατότητα του Ομίλου να κατασκευάζει, να διαχειρίζεται, να πωλεί, να εκμισθώνει ή να αναπτύξει ένα ακίνητο ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία ως εξασφάλιση. Σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς που ισχύουν στις χώρες που δραστηριοποιείται ο Όμιλος, 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 θα μπορούσαν 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.

Σε σχέση με τα ακίνητα που αποκτήθηκαν από την ΕΤΕ, τα οποία αποτελούν σημαντικό μέρος του υφιστάμενου Χαρτοφυλακίου, η ΕΤΕ είχε αναλάβει την υποχρέωση να αφαιρέσει από τα σχετικά ακίνητα, με δικά της έξοδα, όλες τις επιβλαβείς ουσίες, ενώ σχετικά με την ακίνητη περιουσία που αποκτά ο Όμιλος από άλλους αντισυμβαλλόμενους, διενεργείται περιβαλλοντικός έλεγχος. Ως εκ τούτου, η πιθανότητα επέλευσης αυτού του κινδύνου δεν είναι μεγάλη. Ωστόσο, ο Όμιλος ενδέχεται να επιβαρυνθεί με τα έξοδα για να αμυνθεί έναντι απαιτήσεων αποζημίωσης, ακόμη και αν οι σχετικοί ισχυρισμοί δεν έχουν βάση, για να συμμορφωθεί με κανονιστικές απαιτήσεις σχετικές με την προστασία του περιβάλλοντος, να αποκαταστήσει οποιαδήποτε περιουσία εκτέθηκε σε επιβλαβείς ουσίες ή να καταβάλλει απαιτήσεις για προσωπική ζημία. Επιπλέον, η ύπαρξη αυτών των ουσιών, ή η αδυναμία αποκατάστασης τυχόν ζημίας που προκαλείται από τέτοιου είδους ουσίες, μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την ικανότητα του Ομίλου να πωλήσει ή να μισθώσει το συγκεκριμένο ακίνητο. Επίσης, σε σχέση με το Δάνειο EBRD-ΕΤΕ (βλ. σχετικά ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου), η Εταιρεία έχει δεσμευθεί να συμμορφωθεί με ορισμένες ευρωπαϊκές ή/και διεθνείς οδηγίες ως προς τις πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία σε σχέση με περιβαλλοντικά και κοινωνικά θέματα (Environmental & Social Guidelines), γεγονός το οποίο ενδέχεται να οδηγήσει σε πρόσθετες δαπάνες και να μειώσει τις διαθέσιμες ταμειακές ροές της Εταιρείας.

Περαιτέρω, τα ακίνητα του Ομίλου υπόκεινται σε διάφορους νόμους και κανονισμούς της ΕΕ και των κρατών μελών της, καθώς και άλλων συναφών δικαιοδοσιών που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος και την υγεία και 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 πράξει το ανωτέρω μπορεί να επιφέρει πρόστιμα, άλλες ποινές, πρόσθετες δαπάνες και δυνητική έκθεση σε δικαστικές διενέξεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανονισμούς της ΕΕ, ο Όμιλος ενδέχεται να ευθύνεται για τα ακίνητα που του ανήκουν ή μισθώνονται από αυτόν σχετικά με τον εντοπισμό, την αφαίρεση ή την αποκατάσταση ρυπογόνων ουσιών, συμπεριλαμβανομένων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών, όπως ο αμιάντος που υπάρχει στα κτίρια, εάν οι περιβαλλοντικές υποχρεώσεις προκύψουν ή εντοπιστούν στο μέλλον. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί ενδέχεται να επιβάλλουν αυστηρές υποχρεώσεις που καθιστούν τον Όμιλο υπόχρεο, ανεξάρτητα από τυχόν αμέλεια ή πταίσμα του, και θα μπορούσαν να τον καταστήσουν υπεύθυνο 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, την 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 εφαρμοστέων νόμων και κανόνων 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 ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

Γενική Σημείωση

Σε περίπτωση που η Εκδότρια αντιμετωπίσει την επέλευση οποιουδήποτε εκ των κινδύνων, όπως αυτοί αναφέρονται ανωτέρω στην παρούσα Ενότητα 2.1 και δεν εξεύρει εναλλακτικούς τρόπους αναχρηματοδότησης κατά τη λήξη του ΚΟΔ, τότε η Εκδότρια ενδέχεται να μην μπορέσει να αποπληρώσει το ΚΟΔ.

Μετά την πάροδο της επταετούς διάρκειας του ΚΟΔ, ήτοι εντός του 2028, η Εκδότρια υποχρεούται να αποπληρώσει στους Ομολογιούχους ολοσχερώς το κεφάλαιο του ΚΟΔ. Σε περίπτωση που επέλθει οποιοσδήποτε εκ των κινδύνων, όπως αυτοί αναφέρονται στην παρούσα ενότητα 2.1 και ως αποτέλεσμα αυτών επηρεαστεί ουσιωδώς δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, η χρηματοοικονομική θέση ή/και οι ταμειακές ροές του Ομίλου, η Εκδότρια, δεσμεύεται ότι θα εξετάσει κάθε δυνατό μέσο αναδιάρθρωσης της συνήθους δραστηριότητας του Ομίλου υπό την επιφύλαξη των περιοριστικών όρων του παρόντος ΚΟΔ και των περιορισμών οι οποίοι διέπουν τη λειτουργία της ως ΑΕΕΑΠ, καθώς και εναλλακτικούς τρόπους χρηματοδότησης εν γένει και ειδικότερα αποπληρωμής του ΚΟΔ. Ενδεικτικά αναφέρονται, εξεύρεση πρόσθετου τραπεζικού δανεισμού ή/και αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, υπό την επιφύλαξη των περιοριστικών όρων του παρόντος ΚΟΔ, ή αποπληρωμή του ΚΟΔ μέσω της έκδοσης νέου ΚΟΔ αναφορικά με την επίτευξη εναλλακτικών τρόπων χρηματοδότησης.

Σε περίπτωση που οι ως άνω ενέργειες της Εκδότριας δεν τελεσφορήσουν, τότε η Εκδότρια ενδέχεται να μην μπορέσει να αποπληρώσει το ΚΟΔ.

2.2 Παράγοντες Κινδύνου που επηρεάζουν σημαντικά τις Ομολογίες που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση

- 1. *Η επένδυση στις Ομολογίες εμπεριέχει επενδυτικούς κινδύνους, όπως ιδίως κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο (όπως ενδεχόμενη αδυναμία καταβολής κεφαλαίου ή/και τόκου, για παράδειγμα λόγω πτώχευσης) και κίνδυνο ρευστότητας της αγοράς. Επιπλέον, οι Ομολογίες δεν είναι εγγυημένες ή εμπραγμάτως εξασφαλισμένες.***

Οι Ομολογίες αποτελούν αξιόγραφα που ενσωματώνουν υπόσχεση χρηματικής παροχής της Εταιρείας προς τους Ομολογιούχους. Συγκεκριμένα, με την έκδοση του ΚΟΔ η Εταιρεία αναλαμβάνει έναντι των Ομολογιούχων, μεταξύ άλλων, την υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου και τόκων κατά την Ημερομηνία Λήξεως του Ομολογιακού Δανείου και κατά την Ημερομηνία Καταβολής Τόκων αντιστοίχως, όπως οι όροι αυτοί ορίζονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ.

Η επένδυση σε εταιρικές ομολογίες εμπεριέχει κινδύνους, όπως κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου έγκειται στην ενδεχόμενη μεταβολή της χρηματιστηριακής αξίας των Ομολογιών και της πραγματικής απόδοσης (yield) αυτών, ως αποτέλεσμα της διακύμανσης των επιτοκίων της αγοράς (βλ. αναλυτικότερα επενδυτικό κίνδυνο «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.»). Ο πιστωτικός κίνδυνος έγκειται στο ενδεχόμενο να μην ικανοποιηθούν στο σύνολό τους οι απαιτήσεις των Ομολογιούχων από κεφάλαιο, τόκους ή λοιπά καταβλητέα υπό το ΚΟΔ ποσά, όπως για παράδειγμα λόγω πτώχευσης. Ο κίνδυνος ρευστότητας έγκειται στο ενδεχόμενο οι Ομολογιούχοι να αντιμετωπίσουν δυσκολίες στη ρευστοποίηση των Ομολογιών, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να συναλλαγούν σε μεγάλους όγκους. Ως εκ τούτου, ο Ομολογιούχος ενδέχεται να μην μπορεί να πωλήσει δευτερογενώς τις ομολογίες του, για χρονικό διάστημα που μπορεί να εκτείνεται μέχρι την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου.

Οι Ομολογίες παρέχουν τα δικαιώματα που αναφέρονται στους όρους έκδοσης των Ομολογιών και στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, ως εκάστοτε ισχύουν. Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με άλλες ασφάλειες, εμπράγματα ή προσωπικές, και για τις απαιτήσεις τους εκ των Ομολογιών οι Ομολογιούχοι αποτελούν εγχειρόγραφους, ήτοι μη εμπραγμάτως ασφαλισμένους πιστωτές της Εταιρείας, οι οποίοι κατατάσσονται τελευταίοι στη σειρά ικανοποίησης σύμφωνα με τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, μετά την ολοσχερή ικανοποίηση των πιστωτών με υπερπρονόμιο ή γενικό ή ειδικό προνόμιο.

Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εταιρείας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι επενδυτές Ομολογιούχοι, βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, η οποία ενδέχεται να τροποποιηθεί, θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το ΚΟΔ και τις Ομολογίες συμμέτρως με όλους τους λοιπούς εγχειρόγραφους πιστωτές της Εταιρείας (δηλαδή, κατά το λόγο των απαιτήσεων εκάστου). Οι εγχειρόγραφοι πιστωτές, σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου νομοθετικές διατάξεις, ικανοποιούνται είτε (α) κατά ποσοστό 10% ενώ το υπόλοιπο 90% τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό ή ειδικό προνόμιο και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο προς ικανοποίηση των απαιτήσεων αυτών, ή (β) κατά ποσοστό 30% ενώ το υπόλοιπο 70% τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό προνόμιο και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο προς ικανοποίηση των απαιτήσεων αυτών (εάν η εξασφάλιση ή/και απαίτηση έχει γεννηθεί πριν την 17.01.2018, ημερομηνία κατά την οποία τέθηκε σε ισχύ το άρθρο 977Α του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας αναφορικά με την κατάταξη των πιστωτών) είτε μόνο μετά την ολοσχερή ικανοποίηση των πιστωτών με υπερπρονόμιο ή γενικό ή ειδικό προνόμιο (εάν η εξασφάλιση και η απαίτηση γεννήθηκε εξολοκλήρου μετά την 17.01.2018). 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 η ολοσχερής ικανοποίηση των απαιτήσεων του άρθρου 167 παρ. 2 περ. α του Πτωχευτικού Κώδικα (για περισσότερες πληροφορίες βλ. σχετικά ενότητα 4.2.2 «Χαρακτηριστικά της Έκδοσης του ΚΟΔ»).

Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος μίας ή περισσότερων από τις θυγατρικές της Εταιρείας και της περιουσίας της θυγατρικής/των θυγατρικών ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας της θυγατρικής/των θυγατρικών, βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, η οποία ενδέχεται να τροποποιηθεί, 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 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 Δάνειο, οι δε απαιτήσεις από το Δάνειο 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. Επομένως, σε περίπτωση που η Εκδότρια, λόγω δυσμενών επιχειρηματικών εξελίξεων (βλέπε ενότητα 2.1 «Παράγοντες Κινδύνου που ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος») δεν εκπληρώσει τις χρηματικές υποχρεώσεις της προς τους 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 σε βάρος της Εταιρείας ή των θυγατρικών της Εταιρείας (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα) υφίσταται ο κίνδυνος, στην περίπτωση και κατά την έκταση που η εταιρική περιουσία δεν επαρκεί για την ικανοποίηση των εγχειρόγραφων πιστωτών της Εταιρείας, να μην ικανοποιηθούν στο σύνολό τους οι απαιτήσεις των Ομολογιούχων από κεφάλαιο, τόκους ή λοιπά καταβλητέα υπό το ΚΟΔ και τις Ομολογίες ποσά.

2. 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.

3. Σε ενδεχόμενη περίπτωση άσκησης από την Εταιρεία, μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6ης) Περιόδου Εκτοκισμού και εφεξής στη λήξη κάθε Περιόδου Εκτοκισμού, του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου 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 προβλέπεται ότι, μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6ης) Περιόδου Εκτοκισμού και εφεξής στη λήξη κάθε Περιόδου Εκτοκισμού μέχρι και την δέκατη τρίτη (13η) Περίοδο Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών καθώς και τα έξοδα και

τους φόρους που αναλογούν, μετά από έγγραφη ενημέρωση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και συνακόλουθα των Ομολογιούχων μέσω ανακοίνωσης της Εκδότριας στο Χ.Α., τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες και όχι περισσότερο από σαράντα (40) ημέρες νωρίτερα από την προβλεπόμενη ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης, η οποία θα δεσμεύει ανέκκλητα την Εκδότρια να προπληρώσει το ποσό του Χρέους κατά το χρόνο και υπό τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω ανακοίνωση. Σε κάθε περίπτωση μερικής πρόωρης εξόφλησης κεφαλαίου Ομολογιών, θα προπληρώνεται υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής Ονομαστικής Αξίας ίσης τουλάχιστον με ποσό Ευρώ τριάντα εκατομμύρια (€30.000.000) ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών pro rata. Επίσης, προϋπόθεση για οποιαδήποτε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η συνολική Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που υπολείπεται μετά την εκάστοτε πρόωρη εξόφληση να ανέρχεται σε τουλάχιστον Ευρώ πενήντα εκατομμύρια (€50.000.000).

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 100 Ομολογίες, μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, καταβάλλοντας 100,00% της ονομαστικής αξίας αυτών (όπου η ονομαστική αξία ισούται με €1.000). Με την πάροδο τριών (3) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών. Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 7^η ή την 8^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 9^η ή τη 10^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με 60% του συνολικού ποσού των τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού), αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 11^η ή τη 12^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το 30% του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού), αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Τέλος, εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά τη 13^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει αλλά δε θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία και δε θα εισπράξει καθόλου τόκους για την εναπομείνασα 14^η Περίοδο Εκτοκισμού.

Μερική πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών

Επενδυτής αποκτά 100 Ομολογίες, μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, καταβάλλοντας 100,00% της ονομαστικής αξίας αυτών (όπου η ονομαστική αξία ισούται με €1.000). Με την πάροδο τριών (3) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών. Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 7^η ή την 8^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα 1.000€ στα €700, ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του

κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους που αναλογούν στα €300 για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 9^η ή τη 10^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα 1.000€ στα €700, ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με 60% του συνολικού ποσού των τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού), αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους που αναλογούν στα €300 για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 11^η ή τη 12^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα 1.000€ στα €700, ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το 30% του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού), αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους που αναλογούν στα €300 για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Τέλος, εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά τη 13^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα 1.000€ στα €700, ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει αλλά δε θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία και δε θα εισπράξει καθόλου τόκους για την εναπομείνσα 14^η Περίοδο Εκτοκισμού.

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 αποκτά 100 Ομολογίες, μέσω της δευτερογενούς αγοράς, καταβάλλοντας ποσό υψηλότερο του 100,00% της ονομαστικής αξίας αυτών (όπου η ονομαστική αξία ισούται με €1.000) π.χ. 102,00%. Με την πάροδο τριών (3) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών. Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 7^η ή την 8^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επομένως θα εισπράξει ποσό μικρότερο από αυτό που κατέβαλε, δηλαδή €1.020 στο σχετικό παράδειγμα (υφιστάμενος σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €20 για κάθε Ομολογία που κατέχει - μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 9^η ή τη 10^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επομένως θα εισπράξει ποσό μικρότερο από αυτό που κατέβαλε δηλαδή €1.020 στο σχετικό παράδειγμα (υφιστάμενος σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €20 για κάθε Ομολογία που κατέχει - μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το 60% του συνολικού ποσού των τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού), αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 11^η ή τη 12^η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επομένως θα εισπράξει ποσό μικρότερο από αυτό που κατέβαλε δηλαδή €1.020 στο σχετικό παράδειγμα (υφιστάμενος σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €20 για κάθε Ομολογία που κατέχει - μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το 30% του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού), αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Τέλος, Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά τη 13η Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επομένως θα εισπράξει ποσό μικρότερο από αυτό που κατέβαλε δηλαδή €1.020 στο σχετικό παράδειγμα (υφιστάμενος σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €20 για κάθε Ομολογία που κατέχει - μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, δε θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία και δε θα εισπράξει καθόλου τόκους για την εναπομείνασα Περίοδο Εκτοκισμού.

Μερική πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών

Επενδυτής αποκτά 100 Ομολογίες, μέσω της δευτερογενούς αγοράς, καταβάλλοντας ποσό υψηλότερο του 100,00% της ονομαστικής αξίας αυτών (όπου η ονομαστική αξία ισούται με €1.000) π.χ. 102,00%. Με την πάροδο τριών (3) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 7^η ή την 8^η Περίοδο Εκτοκισμού, θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα €1.000 στα €700, ο επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε ομολογία που κατέχει με αποτέλεσμα ο εν λόγω επενδυτής να εισπράξει ανά Ομολογία ποσό χαμηλότερο από το αρχικώς καταβληθέν κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306, με βάση το παράδειγμα τιμής αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά, στην αρχή της παραγράφου (υφιστάμενος σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €6 για κάθε ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 9^η ή τη 10^η Περίοδο Εκτοκισμού, θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα €1.000 στα €700, ο επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε ομολογία που κατέχει με αποτέλεσμα ο εν λόγω επενδυτής να εισπράξει ανά Ομολογία ποσό χαμηλότερο από το αρχικώς καταβληθέν κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306, με βάση το παράδειγμα τιμής αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά, στην αρχή της παραγράφου (υφιστάμενος σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €6 για κάθε ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το 60% του συνολικού ποσού των τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού), αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 11^η ή τη 12^η Περίοδο Εκτοκισμού, θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα €1.000 στα €700, ο επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε ομολογία που κατέχει με αποτέλεσμα ο εν λόγω επενδυτής να εισπράξει ανά Ομολογία ποσό χαμηλότερο από το αρχικώς καταβληθέν κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306, με βάση το παράδειγμα τιμής αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά, στην αρχή της παραγράφου (υφιστάμενος σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €6 για κάθε ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το 30% του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού), αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Τέλος, Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά τη 13^η Περίοδο Εκτοκισμού, θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα €1.000 στα €700, ο επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε ομολογία που κατέχει με αποτέλεσμα ο εν λόγω επενδυτής να εισπράξει ανά Ομολογία ποσό χαμηλότερο από το αρχικώς καταβληθέν κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306, με βάση το παράδειγμα τιμής αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά, στην αρχή της παραγράφου (υφιστάμενος σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €6 για κάθε ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που

κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, δε θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία και δε θα εισπράξει καθόλου τόκους για την εναπομείνασα Περίοδο Εκτοκισμού.

4. Τυχόν επιδείνωση της πιστοληπτικής αξιολόγησης της Εκδότριας ενδέχεται να οδηγήσει σε αύξηση του κόστους δανεισμού της Εκδότριας και να επηρεάσει την τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στο Χ.Α.

Η αξία τίτλων σταθερών επιτοκίου έχει θετική συσχέτιση με την πιστοληπτική διαβάθμιση της Εκδότριας. Η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας μιας εταιρείας 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.

Η πλέον πρόσφατη πιστοληπτική αξιολόγηση της Εκδότριας πραγματοποιήθηκε από την «ICAP A.E» με ημερομηνία 25.06.2021. Στο πλαίσιο αυτό, η «ICAP A.E» αξιολόγησε την πιστοληπτική διαβάθμιση της Εκδότριας σε «Α» (βλ. σχετικά ενότητα 3.2 «Πιστοληπτική Διαβάθμιση της Εκδότριας»). Η πιστοληπτική διαβάθμιση της Εκδότριας υπόκειται τόσο σε άμεση αναθεώρηση, όσο και σε έμμεση ως συνέπεια της αντίληψης των συμμετεχόντων στις αγορές κεφαλαίων για το πιστοληπτικό προφίλ της χώρας δραστηριότητας, του κλάδου στον οποίο ανήκει το αντικείμενο εκμετάλλευσης αλλά και εναλλακτικών χρηματοοικονομικών τίτλων και περιουσιακών στοιχείων συγκριτικά με την πορεία μακροοικονομικών μεγεθών.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τον όρο 14.1 (xix) του Προγράμματος ΚΟΔ (βλ. ενότητα 5.1 «ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ»), η Εκδότρια υποχρεούται να μεριμνά ενεργά όπως η πιστοληπτική της ικανότητα αξιολογείται σε συνεχή βάση, και σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον άπαξ στο τέλος κάθε Οικονομικού Έτους, από την «ICAP A.E.» και όπως δημοσιεύει χωρίς καθυστέρηση τη βαθμίδα αξιολόγησής της, καθώς και κάθε μεταβολή αυτής, τακτική ή έκτακτη.

Ενδεχόμενη επιδείνωση της πιστοληπτικής αξιολόγησης της Εκδότριας δύναται να οδηγήσει σε αύξηση του κόστους δανεισμού της Εκδότριας, σε δυσχέρεια ή / και αδυναμία λήψης νέων δανείων ή και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων και να επηρεαστεί αρνητικά η αξία διαπραγμάτευσης των Ομολογιών της Εκδότριας στο Χ.Α. Επίσης, ενδεχόμενη επιδείνωση της πιστοληπτικής αξιολόγησης της Εκδότριας δύναται να οδηγήσει σε κλιμάκωση των απαιτούμενων αποδόσεων λόγω αύξησης του κινδύνου μη αποπληρωμής και άρα σε μείωση της αξίας διαπραγμάτευσης των Ομολογιών της Εκδότριας στο Χ.Α.

5. Οι Ομολογιούχοι δεν έχουν δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης των Ομολογιών (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.

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομώνων

3.1.1 Νομικός Έλεγχος

Στο πλαίσιο σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και τον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, κατόπιν εντολής των Συμβούλων Έκδοσης και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων προς τη Δικηγορική Εταιρεία με την επωνυμία «Παπαπολίτης και Παπαπολίτης Δικηγορική Εταιρεία» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80042), οδός Βασιλίσσης Σοφίας 16, Αθήνα, 10674, τηλ.: 2103615544 (εφεξής η «Δικηγορική Εταιρεία» ή «Νομικός Ελεγκτής») διενεργήθηκε νομικός έλεγχος για τη χρονική περίοδο από 01.01.2019 έως και την 07.07.2021 (εφεξής ο «Νομικός Έλεγχος»).

Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε επί των στοιχείων της Εταιρείας, της «Aphrodite Hills Resort Limited» (η «Κυπριακή Εταιρεία»), του «Picasso Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Qualificati» («Picasso Fund»), του «Tarnos Fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato» («Tarnos Fund»), αμφότερα επενδυτικά μορφώματα με τη μορφή αμοιβαίου κεφαλαίου κλειστού τύπου συσταθέντα σύμφωνα με το δίκαιο της Ιταλίας (εφεξής από κοινού τα «Ιταλικά Funds»), και της «CI Global RE S.à r.l., SICAF-RAIF», η οποία κατέχει τα μερίδια του Tarnos Fund, και της «Picasso Lux S.à r.l., SICAF-RAIF» η οποία κατέχει τα μερίδια του Picasso Fund (εφεξής από κοινού οι «Λουξεμβουργιανές Εταιρείες»). Εφεξής από κοινού για τους σκοπούς του Νομικού Ελέγχου και της παρούσας ενότητας η Κυπριακή Εταιρεία, τα Ιταλικά Funds και οι Λουξεμβουργιανές Εταιρείες θα αποκαλούνται ως οι «Υπό Έλεγχο Οντότητες». Σημειώνεται ότι ο Νομικός Έλεγχος οριοθετήθηκε με βάση συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια και παραμέτρους, όπως εξειδικεύονται στην οικεία εντολή. Ενδεικτικά, ο Νομικός Έλεγχος περιορίστηκε σύμφωνα με την εντολή, μεταξύ άλλων:

- Επί ορισμένου αριθμού ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου όπως αυτά επιλέχθηκαν από τους Σύμβουλους Έκδοσης και τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και αναφέρονται στο παράρτημα της οικίας εντολής και αντίστοιχα της Επιστολής Νομικού Ελέγχου.
- Επί συμβάσεων που έχουν συνάψει οι εταιρείες του Ομίλου με τρίτους ή με συνδεδεμένες εταιρίες με οικονομική αξία μεγαλύτερη των €30 εκατ. (ή και μικρότερη αυτής σε περίπτωση επαναλαμβανόμενων ομοειδών συμβάσεων μικρότερου αντικειμένου με τους ίδιους αντισυμβαλλόμενους). Πέραν των προαναφερομένων, στο αντικείμενο του ελέγχου διευκρινίζεται ότι περιλαμβάνονταν οι συμβάσεις μίσθωσης των ακινήτων με μισθωτές την ΕΤΕ, την Σκλαβενίτης, το Ελληνικό Δημόσιο και την Cosmote, τα ασφαλιστήρια συμβόλαια που καλύπτουν τα ακίνητα υπό τις προαναφερόμενες συμβάσεις μίσθωσης και τα ασφαλιστήρια συμβόλαια που καλύπτουν τα ακίνητα του Ομίλου στη Βουλγαρία και την Κύπρο και περιλαμβάνονται στο παράρτημα της οικίας εντολής και αντίστοιχα της Επιστολής Νομικού, καθώς και οποιαδήποτε άλλη σύμβαση, η οποία μπορεί να δημιουργήσει για οποιοδήποτε μέλος του Ομίλου δικαίωμα ή υποχρέωση που επηρεάζει σημαντικά την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων.
- Επί δανειακών συμβάσεων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων και τυχόν συμβάσεων που η Εταιρεία συμβάλλεται ως εγγυήτρια) ύψους τουλάχιστον €30 εκατ., προκειμένου να εξετασθεί εάν προκύπτει θέμα μη τήρησης των σχετικών δανειακών όρων, καθώς και να διερευνηθεί, σε συνδυασμό με τυχόν εγγυήσεις που έχει παράσχει η Εταιρεία εάν υφίστανται τυχόν περιορισμοί ως προς την άντληση νέων δανείων από την Εκδότρια ή ως προς την έκδοση του ΚΟΔ.
- Επί εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων του Ομίλου με οικονομικό αντικείμενο τουλάχιστον ίσο με το ποσό των €5 εκατ. ή/και των υποθέσεων με αντικείμενο μικρότερο των €5 εκατ. που όμως λόγω αντικειμένου υφίσταται ο κίνδυνος πολλαπλών ομοειδών ή και ομαδικών αγωγών.

Ο Νομικός Έλεγχος πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της επικείμενης Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής και με βάση τον κατάλογο αιτούμενων εγγράφων που υποβλήθηκε στην Εταιρεία, καθώς και αντίστοιχες συμπληρωματικές πληροφορίες που ζητήθηκαν κατά τη διάρκεια του Νομικού Ελέγχου. Τα αιτηθέντα έγγραφα και στοιχεία που παρασχέθηκαν θεωρήθηκαν επαρκή με βάση τη συνήθη πρακτική.

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρεία με βάση τα ανωτέρω, τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεση της η Εταιρεία για την ίδια και τις Υπό Έλεγχο Οντότητες, η Δικηγορική Εταιρεία συνέταξε την από 07.07.2021 Επιστολή Νομικού Ελέγχου.

Από το Νομικό Έλεγχο δεν προέκυψαν ευρήματα που θα καθιστούσαν τις πληροφορίες του Ενημερωτικού Δελτίου ανακριβείς ή παραπλανητικές. Συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, η Επιστολή Νομικού Ελέγχου συμπεριλαμβάνει τα ακόλουθα πορίσματα:

- (i) Δεν προέκυψε από το Νομικό Έλεγχο γεγονός ή άλλο στοιχείο νομικής φύσης που να εμποδίζει από νομική άποψη την έκδοση του ΚΟΔ, τη Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των Ομολογιών στο Χ.Α.
- (ii) Πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις εισαγωγής των Ομολογιών, έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο ν.3371/2005 και τον Κανονισμό του Χ.Α., όπως σήμερα ισχύουν, δηλαδή: (α) 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, (β) η νομική κατάσταση των Ομολογιών, όταν εκδοθούν, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, θα είναι σύμφωνη με το Ν. 4548/2018 και με τους λοιπούς νόμους και κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, και (γ) οι Ομολογίες, όταν εκδοθούν σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, θα είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες, ελεύθερα μεταβιβάσιμες, άυλες και δυνάμενες να καταχωρηθούν στο Σ.Α.Τ.
- (iii) Η Εκδότρια υιοθετεί και συμμορφώνεται με τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 3016/2002 και του Ν. 4706/2020 (κατά την έκταση που οι διατάξεις του έχουν τεθεί σε ισχύ κατά την ημερομηνία της Επιστολής Νομικού Ελέγχου), του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153) σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στην με αριθ. πρωτ. 1302/28.4.2017 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την απόφαση 5/204/14.11.2000 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, στον βαθμό που ισχύουν, του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως έχει τροποποιηθεί και εκάστοτε ισχύει, και διαθέτει εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στον Ν. 3016/2002.
- (iv) Δεν διαπιστώθηκε από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε στις δανειακές συμβάσεις του Ομίλου, καθώς και τις τυχόν εγγυήσεις που έχει παράσχει η Εταιρεία, μαζί με τυχόν συναινέσεις που έχουν ληφθεί, ύπαρξη τυχόν περιορισμών ως προς την άντληση νέων δανείων από την Εταιρεία, συμπεριλαμβανομένου του ΚΟΔ, στο πλαίσιο της Έκδοσης.
- (v) Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες στις οποίες εμπλέκονται η Εκδότρια και οι ενοποιούμενες από αυτήν εταιρείες, οι οποίες μπορεί να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην νομική και την οικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εκδότριας σε ενοποιημένη βάση.
- (vi) Δεν υφίσταται άλλο στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο τέθηκε υπόψη του Νομικού Ελεγκτή και το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιαδώς την οικονομική κατάσταση του Ομίλου και το οποίο δεν περιγράφεται επαρκώς στο Ενημερωτικό Δελτίο.

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 13.1 του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Το πλήρες κείμενο της από 07.07.2021 Επιστολής Νομικού Ελέγχου είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό (βλέπε ενότητα 3.16.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.1.2 Πρόσθετες Εργασίες της ΠράιγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία

Κατόπιν σχετικής εντολής των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και Συμβούλων Έκδοσης, διενεργήθηκαν από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Μάριο Ψάλλη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 38081), της ελεγκτικής εταιρίας «ΠραιγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία» (εφεξής «PwC») Λ. Κηφισίας 268, 15332 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400 (Α.Μ. ΣΟΕΛ 113), οι ακόλουθες πρόσθετες ελεγκτικές εργασίες:

- Συντάχθηκε η από 07.07.2021 Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Ανάθεση έργων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την PwC, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα.
- Η από 07.07.2021 έκθεση διασφάλισης συμμόρφωσης της Εταιρείας σε σχέση με τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 8 του Ν. 3016/2002, το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 (εξαιρούμενης της αρίθμησης ζ), και το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, βάσει του Διεθνούς Προτύπου 3000 «Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης», από την ελεγκτική εταιρεία PwC. Με βάση την εργασία της PwC, όπως περιγράφεται στη σχετική έκθεση, κατά τη γνώμη τους, η Εταιρεία κατά την 07.07.2021 βρίσκεται από κάθε ουσιαστική άποψη σε συμμόρφωση με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα άρθρα 7 και 8 του Νόμου 3016/2002, το άρθρο 44 του Νόμου 4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 (εξαιρούμενου της αρίθμησης ζ) και το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σχετικά με την επάρκεια της οργάνωσης, της λειτουργίας και τις αρμοδιότητες της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου και της ελεγκτικής επιτροπής της Εταιρείας.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες των προαναφερθεισών εκθέσεων της ελεγκτικής εταιρείας PwC αποτελούν διαθέσιμα έγγραφα, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας (βλέπε ενότητα 3.16.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.1.3 Υπηρεσίες του Παρόχου Εξωτερικής Διασφάλισης έναντι των εθελοντικών αρχών Green Bond Principles

Το ΚΟΔ έχει υποβληθεί σε περιορισμένου επιπέδου (limited assurance) εξωτερική διασφάλιση πριν την έκδοση (pre-issuance external review) έναντι των εθελοντικών αρχών έκδοσης πράσινων ομολόγων «Green Bond Principles» (June 2018)²³ που έχουν δημοσιευτεί από τον οργανισμό International Capital Market Association (ICMA) και σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» («ISAE 3000») από την εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. (ο «Πάροχος Εξωτερικής Διασφάλισης»).

Τα κριτήρια που ελήφθησαν υπόψη από τον Πάροχο Εξωτερικής Διασφάλισης περιέχονται στο Green Bond Principles (June 2018) και είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα: <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>.

Το συμπέρασμα στο οποίο καταλήγει ο Πάροχος Εξωτερικής Διασφάλισης στην από 07.07.2021 έκθεσή του είναι το ακόλουθο: «Με βάση την διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, δεν έχουν περιέλθει στην αντίληψή

²³ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

μας ουσιώδεις προσαρμογές που θα έπρεπε να γίνουν επί της Διαδικασίας Έκδοσης Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας²⁴, ώστε αυτή να βρίσκεται σε συμφωνία με τα Κριτήρια²⁵, όπως αποτυπώνεται στο από 29.06.2021 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework) της Εταιρείας.»

Η από 07.07.2021 έκθεση του Παρόχου Εξωτερικής Διασφάλισης που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο 3000 (Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης) αποτελεί διαθέσιμο έγγραφο, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας (βλέπε ενότητα 3.16.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.2 Πιστοληπτική Διαβάθμιση της Εκδότριας

Η Εταιρεία ανέθεσε την εκτίμηση της πιστοληπτικής ικανότητάς της, σε σχέση με την πιθανότητα εμφάνισης ασυνέπειας ή και πτώχευσής της σε χρονικό ορίζοντα ενός έτους. Στο πλαίσιο αυτό έλαβε την από 25.06.2021 πιστοληπτική διαβάθμιση με βαθμό «Α» από την εταιρεία με επωνυμία «ICAP Α.Ε» (Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου 2, 176 76 Καλλιθέα).

Για την ερμηνεία των διαβαθμίσεων της «ICAP Α.Ε» παραθέτουμε το σχετικό ηλεκτρονικό σύνδεσμο: https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/ratings_analytics/ICAP%20Credit%20Rating%20Gr.pdf.

Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, κατά τη συνεδρίαση της 07.07.2011, ενέκρινε την εγγραφή της «ICAP Α.Ε.» ως «Οργανισμό Αξιολόγησης Πιστοληπτικής Ικανότητας» («Credit Rating Agency» - CRA), δυνάμει του Άρθρου 16 του Ευρωπαϊκού Κανονισμού 1060/2009. Η αναγνώριση αυτή από την Ελληνική Εποπτική Αρχή και, κατ' επέκταση, από την European Securities and Markets Authority (εφεξής η «ESMA»), η οποία είναι η αρμόδια ευρωπαϊκή εποπτική αρχή για τα CRAs, είναι η τρίτη κατά σειρά μετά τις αναγνωρίσεις της Τράπεζας της Ελλάδος και της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Η από 25.06.2021 πιστοληπτική διαβάθμιση της Εταιρείας αποτελεί ελεύθερα προσβάσιμο έγγραφο και βρίσκεται αναρτημένη στον ιστότοπο της «ICAP Α.Ε»:

https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/Apodosis_Solicited/Press%20Release_%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%9D%CE%A4%CE%95%CE%91%20%CE%91.E.%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_25.06.2021.pdf.

3.3 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

Η Εταιρεία ελέγχεται από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Μάριο Ψάλη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 38081), της ελεγκτικής εταιρείας PwC (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 113), Λ. Κηφισίας 268, 153 32 Χαλάνδρι. Επίσης, οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από την τακτική Γ.Σ. της 08.06.2021 (για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.10 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα του Ομίλου του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η έκθεση ελέγχου της PwC για τη χρήση 2020, επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2020, των οποίων αποτελεί μέρος, και θα πρέπει να διαβάζεται συναρτήσκει αυτών, βρίσκεται διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, https://prodea.gr/cms/uploads/2021/06/443-2689-2021_04_29_gr.pdf.

²⁴ Ως Διαδικασία Έκδοσης Πράσινου Ομολόγου ορίζονται οι πολιτικές και οι διαδικασίες που σχετίζονται με τη χρήση και τη διαχείριση των αντληθέντων κεφαλαίων του ΚΟΔ, τη διαδικασία για την αξιολόγηση και επιλογή των έργων που θα χρηματοδοτηθούν από το ΚΟΔ και τη σχετική παροχή πληροφόρησης στους επενδυτές.

²⁵ Ως Κριτήρια ορίζονται οι Αρχές Πράσινου Ομολόγου, της έκδοσης Ιουνίου 2018 (Green Bond Principles, June 2018).

Σημειώνεται ότι η από 08.06.2021 Τακτική Γενική Συνέλευση αποφάσισε την εκλογή της εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» που εδρεύει στην οδό Χειμάρρας αρ. 8B, 15125, Μαρούσι, με Α.Μ. ΣΟΕΛ: 107 ως τακτικού ελεγκτή των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση από 01.01.2021 έως 31.12.2021, καθώς και για την επισκόπηση της ενδιάμεσης πληροφόρησης της Εταιρείας και του Ομίλου.

3.4 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία

Με την από 11.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, η «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» μετονομάστηκε σε «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ». Η μεταβολή της επωνυμίας εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν 1695248/01.10.2019 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία καταχωρήθηκε την 01.10.2019 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η νόμιμη επωνυμία της Εταιρείας είναι «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός της τίτλος «Prodea Investments». Η επωνυμία της Εταιρείας στην αγγλική γλώσσα είναι «Prodea Real Estate Investment Company Société Anonyme» και ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) είναι 549300XDXYOF57JOFT72.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.Μ.Η. με αριθμό 3546201000 και η διάρκειά της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατόν δέκα (2110).

Η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 άδεια λειτουργίας της ως Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατά την έννοια του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, τις διατάξεις του Ν. 4209/2013 δια του οποίου ενσωματώθηκε στην Ελλάδα η Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και άλλες διατάξεις, ως τροποποιηθείσες ισχύουν, καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει. Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας συμπληρώνεται από τη χρηματοπιστωτική νομοθεσία, η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, και από τις αποκλειστικές διατάξεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Αναλυτικότερα, το θεσμικό πλαίσιο που αφορά στη λειτουργία της Εταιρείας παρατίθεται στην ενότητα 3.5.6 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η χώρα σύστασης της Εταιρείας είναι η Ελλάδα και η έδρα της, σύμφωνα με το καταστατικό της, βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων. Η διεύθυνση και τα στοιχεία επικοινωνίας έχουν ως ακολούθως: Prodea Investments, οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης, αριθμός 9, Τ.Κ. 10560 Αθήνα, τηλ.: 213 3334000.

Ο διαδικτυακός τόπος της Εταιρείας είναι www.prodea.gr. Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο δικτυακό τόπο της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής (βλέπε ενότητα 3.16 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.5 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας του Ομίλου

3.5.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως ΑΕΕΑΠ εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ είναι αδειοδοτημένη σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση.

Η Εταιρεία είναι η μεγαλύτερη εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, σε αξία ενεργητικού.²⁶

Σύνοψη Χαρτοφυλακίου κατά την 31.12.2020

Το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2020, συμπεριλαμβανομένων: α) των ξενοδοχειακών μονάδων και λοιπών εγκαταστάσεων, των ακινήτων επένδυσης, των κατοικιών και οικοπέδων για ανάπτυξη κατοικιών προς πώληση τα οποία περιλαμβάνονται την 31.12.2020 στο κονδύλι «διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού», καθώς και β) του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου ως Έδρα της Εταιρείας, αποτελείτο συνολικά από 359 εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία), συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.236 χιλ. τ.μ. Η εύλογη αξία τους την 31.12.2020 ανέρχεται €2.123.968 χιλ. (βλ. ενότητα 3.5.4 «Κατάσταση Επενδύσεων», ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης», υποενότητα «Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value – GAV)» και παράρτημα του Ενημερωτικού Δελτίου ενότητα 5.2 «ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΟΜΙΛΟΥ 31.12.2020»). Όσον αφορά την τοποθεσία τους, τριακόσια δεκαπέντε (315) από αυτά βρίσκονται στην Ελλάδα, είκοσι έξι (26) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, δεκατέσσερα (14) στην Ιταλία, δύο (2) στη Βουλγαρία και δύο (2) στη Ρουμανία.

Στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited και οι θυγατρικές της, καθώς και οι ΜΗV και CTDC εμφανίζονται ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού. Την 31.12.2020 η εύλογη αξία των ακινήτων που κατέχουν οι ως άνω εταιρείες (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα) ανερχόταν σε €146.811 χιλ. Μη συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των ως άνω εταιρειών, την 31.12.2020, το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 357 εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.161 χιλ. τ.μ., τριακόσια δέκα πέντε (315) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονταν στην Ελλάδα, είκοσι τέσσερα (24) στην Κύπρο, δεκατέσσερα (14) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία τους την 31.12.2020 ανέρχεται σε €1.977.157 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου ως Έδρα της Εταιρείας εύλογης αξίας €9.232 χιλ.) σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των Ανεξάρτητων Τακτικών Εκτιμητών. Αναλυτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 31.12.2020 περιλαμβάνεται στην ενότητα 3.5.5.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επιπλέον, η Εταιρεία την 31.12.2020 συμμετείχε στις ακόλουθες κοινοπραξίες:

- κατά 40% στην εταιρεία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτρια τριών οικοπέδων στα Χανιά Κρήτης. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των οικοπέδων, όπως αποτιμήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές, την 31.12.2020 ανέρχεται σε €8.400 χιλ. και έχει υπογραφεί προσύμφωνο πώλησης των δύο από τα τρία οικοπέδα για €8.000 χιλ.
- κατά 49% στην εταιρεία Panterra Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων («PANTERRA Α.Ε.»), σκοπός της οποίας είναι η ανέγερση κτηριακού συγκροτήματος σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης (αναμένεται να πιστοποιηθεί κατά LEED), εκτιμώμενης συνολικής επιφάνειας άνω των 24 χιλ. τ.μ. επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή στην Αθήνα. Σημειώνεται ότι, την 08.09.2020 ο ασφαλιστικός όμιλος GENERALI υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση περίπου 7,7 χιλ. τ.μ. του εν λόγω συγκροτήματος τα οποία αντιστοιχούν σε περίπου 47% της επιφάνειας ανωδομής, έναντι τιμήματος €34,8 εκατ.

²⁶ ICAP

(https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/Apodosis_Solicited/Press%20Release_%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%9D%CE%A4%CE%95%CE%91%20%CE%91.E.%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_25.06.2021.pdf).

- κατά 35% στην εταιρεία ΡΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ («RINASCITA A.E.») η οποία έχει μισθώσει πολυώροφο κτήριο επί της οδού Σταδίου 65 και Πλατεία Ομονοίας, στην Αθήνα το οποίο πρόκειται να ανακατασκευαστεί και να λειτουργήσει ως ξενοδοχειακή μονάδα ενώ αναμένεται να πιστοποιηθεί και κατά LEED. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές, την 31.12.2020 ανέρχεται σε €13.300 χιλ. και η Prodea έχει την υποχρέωση εξαγοράς του υπολειπόμενου ποσοστού (65%) κατόπιν ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών έργων και έναρξης λειτουργίας του ξενοδοχείου.
- κατά 30% στην PIRAEUS TOWER ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΟΝΑΥΤΙΛΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ («PIRAEUS TOWER A.E.»), σκοπός της οποίας είναι η αποπεράτωση, ανακαίνιση (αναμένεται να πιστοποιηθεί κατά LEED), συντήρηση, αξιοποίηση, λειτουργία, εκμετάλλευση και διαχείριση για ορισμένο χρόνο, και ειδικότερα για 99 χρόνια, του Πύργου Πειραιά. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές, την 31.12.2020 ανέρχεται σε €18.379 χιλ.

Η συνολική εύλογη αξία των ακινήτων των ως άνω εταιρειών την 31.12.2020 ανέρχεται σε €68.742 χιλ.

Επενδυτική Στρατηγική

Σύμφωνα με την επενδυτική της στρατηγική, η Εταιρεία επενδύει, άμεσα ή έμμεσα, μέσω των θυγατρικών της ή των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει, σε τύπους ακινήτων που αφορούν κυρίως σε χώρους γραφείων, κέντρα αποθήκευσης και διανομής (logistics) στην Ελλάδα, την Κύπρο, την Ιταλία και επιλεκτικά σε γειτονικές της Ελλάδας χώρες, καθώς και σε ξενοδοχεία σε Ελλάδα, Κύπρο και στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου.

Βιοκλιματικά / «Πράσινα» Ακίνητα

Σχετικά με τους γραφειακούς χώρους, ο Όμιλος στοχεύει, στην απόκτηση ή ανάπτυξη σύγχρονων κτηρίων που υιοθετούν τις αρχές της αειφορίας, λαμβάνοντας υπ' όψιν πρακτικές για τη διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των εργαζομένων και τα οποία αναμένεται να πιστοποιηθούν κατά LEED. Ακίνητα με αντίστοιχες προδιαγραφές δεν υπάρχουν έτοιμα στην αγορά οπότε η Εταιρεία είτε αναπτύσσει η ίδια τα ακίνητα, είτε συνεργάζεται με εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων (developers) μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή με την σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων αφού έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Η ολοκλήρωση της ανάπτυξης των ακινήτων μέσω των επενδύσεων αυτών και έναρξη της εμπορικής τους εκμετάλλευσης από την Εταιρεία αναμένεται σταδιακά σε ορίζοντα διετίας αρχής γενομένης από την έναρξη της εκάστοτε επένδυσης.

Αναλυτικότερα, σε εξέλιξη βρίσκεται η ανάπτυξη ενός υπερσύγχρονου, βιοκλιματικού, πενταώροφου κτηρίου γραφειακής χρήσης το οποίο βρίσκεται στις οδούς Αιγιάλειας, Φραγκοκκλησιάς και Κοσμά Αιτωλού στο Μαρούσι Αττικής, υλοποιείται μέσω της 100% θυγατρικής της εταιρείας «Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και το οποίο αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2021. Επίσης βρίσκεται σε εξέλιξη η ριζική ανακατασκευή και ενεργειακή μετατροπή του κτηρίου γραφείων επί της Λεωφ. Συγγρού 44, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2022. Παράλληλα, η Εταιρεία μέσω της κοινοπραξίας «PANTERRA A.E» (ποσοστά συμμετοχής: 49% Prodea και 51% «STIVALEOUS HOLDINGS LIMITED» του ομίλου Dimand) συμμετέχει στην ανάπτυξη κτηρίου γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης, εκτιμώμενης συνολικής επιφάνειας άνω των 24 χιλ. τ.μ. επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή στην Αθήνα, έργο το οποίο αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2022. Τέλος, η Εταιρεία μέσω της κοινοπραξίας «PIRAEUS TOWER A.E.» (ποσοστά συμμετοχής: 30% Prodea και 70% «Cante Holdings Ltd», η οποία αποτελεί τον κοινό επενδυτικό φορέα του ομίλου Dimand κατά 65% και της EBRD κατά 35%) συμμετέχει στην ανακατασκευή του Πύργου Πειραιά με στόχο να μετατραπεί σε ένα σύγχρονο βιοκλιματικό κτήριο γραφείων και καταστημάτων, έργο το οποίο αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του α' εξαμήνου του 2023. Όλα τα παραπάνω ακίνητα θα πιστοποιηθούν κατά το πρότυπο LEED.

Τέλος, σημειώνεται ότι εντός του 2021 η Εταιρεία υπέγραψε μνημόνιο συνεργασίας με εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων (developer), για την από κοινού ανάπτυξη δύο ακινήτων γραφειακής χρήσης συνολικής επιφάνειας περίπου 35.900 τ.μ. τα οποία θα πιστοποιηθούν κατά LEED. Η ανάπτυξη των ακινήτων θα πραγματοποιηθεί μέσω εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία

θα συμμετέχει με ποσοστό 35% και κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης θα προβεί στην ολική εξαγορά. Μεταγενέστερα της 30.06.2021 αναμένεται ότι θα υπογραφούν συμφωνητικά αγοραπωλησίας μετοχών (για το 35% της κάθε εταιρείας που κατέχει τα εν λόγω ακίνητα) και η εκτιμώμενη ημερομηνία απόκτησης του 100% των μετοχών των εν λόγω εταιρειών (ήτοι το υπόλοιπο 65%) είναι εντός του 2022. Σημειώνεται ότι κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίσταται κάποια ισχυρή δέσμευση σχετικά με το παραπάνω και εφόσον υλοποιηθεί θα χρηματοδοτηθεί με τα αντληθέντα του ΚΟΔ.

Πέρα από τα υπό ανάπτυξη ακίνητα, σημειώνεται ότι το Χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει ήδη πιστοποιημένα «πράσινα» ακίνητα, όπως το Κτήριο ΚΑΡΕΛΑ, το οποίο είναι το πρώτο συγκρότημα γραφείων στην Ελλάδα που έλαβε πιστοποίηση LEED («Leadership in Energy and Environmental Design») σε επίπεδο Gold, το κτήριο γραφείων που βρίσκεται στον Γέρακα Αττικής (Πόρου, Γαργητού και παραπλεύρου της Λ. Σταυρού) το οποίο στεγάζει τις κεντρικές εγκαταστάσεις μηχανογράφησης και γραφεία της ΕΤΕ και το οποίο είναι πιστοποιημένο κατά LEED σε επίπεδο Gold, καθώς και το κτήριο στο οποίο στεγάζεται η Έδρα της Εταιρείας το οποίο επίσης έλαβε πιστοποίηση LEED σε επίπεδο Gold και αποτελεί το πρώτο διατηρητέο κτήριο γραφείων στην Ελλάδα που έχει λάβει τη σχετική πιστοποίηση. Πέραν της πιστοποίησης κατά LEED, το κτήριο στο οποίο στεγάζεται η Έδρα της Εταιρείας είναι στη διαδικασία διεθνούς πιστοποίησης κατά το Well Building Standard, το οποίο επικεντρώνεται στην υγεία και ευεξία των ανθρώπων στα κτήρια. Επίσης η Εταιρεία κατέχει στη Σόφια της Βουλγαρίας ένα 20όροφο εμπορικό ακίνητο επιφάνειας 54 χιλ. τ.μ. πιστοποιημένο κατά BREEAM. Συνολικά, κατά την 31.12.2020 η αξία των βιοκλιματικών/πράσινων ακινήτων ανέρχεται σε περίπου €294 εκατ. (εξ αυτών 70% είναι πιστοποιημένα κατά LEED Gold και 30% κατά BREEAM (Very Good)), αντιπροσωπεύοντας το 32% περίπου της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας του Χαρτοφυλακίου με χρήση γραφεία (ήτοι των €921.066 χιλ.) και το 15% περίπου της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας του Χαρτοφυλακίου (ήτοι των €1.977.157 χιλ.), ενώ λαμβάνοντας υπόψη και το βιοκλιματικό ακίνητο που είναι υπό ανάπτυξη στις οδούς Αιγιαλείας, Φραγκοκκλησιás και Κοσμά Αιτωλού στο Μαρούσι Αττικής, καθώς και το κτήριο επί της οδού Σταδίου 65 και Πλατεία Ομονοίας (Σαρόγλειο Μέγαρο), το οποίο πρόκειται να ανακατασκευαστεί και να λειτουργήσει ως ξενοδοχειακή μονάδα, η αξία των βιοκλιματικών/πράσινων ακινήτων την 31.12.2020 ανέρχεται σε περίπου €324 εκατ.

Logistics

Αναφορικά με τα logistics, η Εταιρεία στοχεύει, αυτά να αποτελέσουν βασικό πυλώνα του Χαρτοφυλακίου τα επόμενα χρόνια. Στρατηγική της Εταιρείας είναι η απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, οι οποίες δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και απαιτείται χρόνος για την ολοκλήρωσή τους, ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ εννέα και δώδεκα μηνών.

Ήδη από το 2018 η Εταιρεία έχει προβεί σε σημαντικές κινήσεις προς αυτή την κατεύθυνση και κατά την 31.12.2020 η κατηγορία των logistics αντιπροσωπεύει το 3,8% (44.651,98 τ.μ.) και το 1,5% (€29,87 εκατ.) με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου. Ειδικότερα, το Δεκέμβριο του 2018 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της «ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» η οποία κατέχει συγκρότημα τριών εμπορικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 27 χιλ. τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής. Τον Νοέμβριο του 2019, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μεριδίων της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ στην οποία ανήκει νεόδμητο ακίνητο εμπορικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 5,1 χιλ.τ.μ. στον Ασπρόπυργο. Τον Δεκέμβριο του 2020 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ιδιοκτήτριας οικοπέδου στο οποίο θα ανεγερθούν ακίνητα με χρήση κέντρων αποθήκευσης και διανομής. Επιπρόσθετα, εντός του 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου συνολικής επιφάνειας 12,4 χιλ. τ.μ. με δυνατότητα ανέγερσης νέου όμορου κτηρίου συνολικής επιφάνειας 3,0 χιλ. τ.μ. στο Μαρκόπουλο Αττικής το οποίο είναι εξ' ολοκλήρου μισθωμένο και χρησιμοποιείται ως κέντρο αποθήκευσης και διανομής ενώ τον Ιούνιο της ίδιας χρονιάς είχε προχωρήσει στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μεριδίων εταιρείας, ιδιοκτήτριας οικοπέδου στο οποίο βρίσκονται δύο υπό ανέγερση κτήρια με χρήση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών. Σχετικά με το ακίνητο στο Μαρκόπουλο Αττικής, τον Ιούνιο του 2021 ξεκίνησαν οι κατασκευαστικές εργασίες ανέγερσης του όμορου κτηρίου.

Οικιστικά Ακίνητα

Σχετικά με την κατηγορία των οικιστικών ακινήτων, ο Όμιλος διερευνά επιλεκτικές επενδύσεις σε προάστια της Αττικής με μεγάλη ζήτηση για υψηλής ποιότητας κατοικίες, για την αξιολόγηση των οποίων λαμβάνεται υπόψη μεταξύ άλλων, η γεωγραφική περιοχή, η εμπορευσιμότητα, και οι ελκυστικές αποδόσεις. Σκοπός της Εταιρείας είναι να δημιουργήσει

κατοικίες υψηλής ποιότητας και αρχιτεκτονικής αισθητικής και χαμηλού περιβαλλοντικού αποτυπώματος τις οποίες θα διαθέσει προς πώληση στην ελληνική και διεθνή αγορά.

Ξενοδοχειακός Κλάδος

Αναφορικά με επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, αυτές θα πραγματοποιούνται, κατά κύριο λόγο, μέσω της «MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited» στην οποία η Εταιρεία κατέχει ποσοστό 45%, η θυγατρική του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group, «Parabull Investments Limited», συμμετέχει επίσης με ποσοστό 45% και ο όμιλος εταιρειών Invel Real Estate, μέσω θυγατρικής της «Flowpulse Limited», με ποσοστό 10%.

Αναλυτικότερα, η Εταιρεία μεταβίβασε την 01.04.2021 στην «Parabull Investments Limited», εταιρεία του ομίλου εταιρειών YODA Group, το 45% της συμμετοχής της (εκ του 90% που κατείχε έως τότε) στην «MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited» (εφεξής «MHV»), σύμφωνα με την από 30.12.2020 σύμβαση αγοραπωλησίας όπως τροποποιήθηκε την 31.03.2021.

Παράλληλα, τα μέρη επέκτειναν τη συνεργασία τους και στο Aphrodite Hills Resort Limited μέσα από την υπογραφή σύμβασης αγοραπωλησίας την 07.04.2021 για τη μεταβίβαση από την Εταιρεία στην «Parabull Investments Limited» (θυγατρική του YODA Group), ποσοστού 15% που κατέχει η PRODEA στην Aphrodite Hills Resort Limited (εκ του 60% που κατείχε). Η σχετική έγκριση από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου λήφθηκε την 23.06.2021. Η εν λόγω συναλλαγή εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του Ιουλίου του 2021. Τέλος, τον Απρίλιο του 2021, η MHV προχώρησε στην εξαγορά του 100% της Park Lane Limited, εταιρείας που κατέχει το πολυτελές ξενοδοχείο Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol στη Λεμεσό το οποίο είναι μέλος του Luxury Collection της Marriott.

Σε συνέχεια υλοποίησης των σχετικών συμφωνιών μεταξύ των ως άνω μερών, η MHV αποτελεί τον επενδυτικό βραχίονα του Ομίλου στον ξενοδοχειακό κλάδο σε Ελλάδα, Κύπρο και στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου και κατέχει ήδη το 100% της CTDC, καθώς και το 100% των μετοχών της Parklane Hotels Limited, ενώ αναμένεται να εισφερθεί σε αυτό και το 100% της Aphrodite Hills Resort Limited μέχρι το τέλος του τρίτου τριμήνου του 2021 (βλ. σχετικά ενότητα 3.7 «Πληροφορίες για τις Τάσεις»).

Εκτός από την συμμετοχή μέσω της MHV, η Εταιρεία κατέχει επτά ξενοδοχεία προς μίσθωση, συνολικής δυναμικότητας 750 δωματίων από τα οποία δύο είναι υπό ανακατασκευή. Από το σύνολο, τα τέσσερα λειτουργούν ή αναμένεται να λειτουργήσουν από τους μισθωτές υπό τη σημαία διεθνών ξενοδοχειακών αλυσίδων μέσω σύμβασης franchise. Σημειώνεται ότι εάν ληφθούν υπόψη και τα ξενοδοχεία The Landmark Nicosia (CTDC) και Aphrodite Hills (AH), η δυναμικότητα ανέρχεται σε 1.611 δωμάτια.

Επενδυτικό Πρόγραμμα και Σκοπούμενες Επενδύσεις

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επενδυτικό πρόγραμμα του Ομίλου περιλαμβάνει πιθανές επενδύσεις σε ακίνητα ή/και εταιρίες ακινήτων ύψους άνω των €415,0 εκατ., εκ των οποίων το 18% αφορά σε ακίνητα που η Εταιρεία έχει ήδη ποσοστό ιδιοκτησίας από 35% έως 100% («Κατηγορία Α») ενώ 25%, περίπου, αφορούν επενδύσεις οι οποίες βρίσκονται σε τελικό στάδιο απόκτησης βάσει σχετικών υπογεγραμμένων προσυμφώνων ή/και δεσμευτικών προσφορών που έχουν υποβληθεί («Κατηγορία Β»).

Επιπλέον, 30% περίπου αφορούν επενδύσεις, οι οποίες έχουν εγκριθεί από την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας και για τις οποίες έχει συναφθεί Μνημόνιο Κατανόησης (MoU) ή/και διενεργείται ενδελεχής έλεγχος (due diligence) ή συζητούνται τα συμβατικά κείμενα για την ολοκλήρωση των συναλλαγών («Κατηγορία Γ»). Τέλος, το υπόλοιπο μέρος αφορά σε περιπτώσεις για τις οποίες πραγματοποιούνται διαπραγματεύσεις («Κατηγορία Δ»). Η υλοποίηση των παραπάνω, για τα οποία δεν έχει υπογραφεί προσύμφωνο ή/και άλλο δεσμευτικό έγγραφο, τελεί υπό την επιφύλαξη των συνθηκών της αγοράς και των αποτελεσμάτων των σχετικών ελέγχων και δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι θα ολοκληρωθούν.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται αναλυτικά το επενδυτικό πρόγραμμα ανά κατηγορία επενδύσεων.

Επενδυτικό Πρόγραμμα					
ποσά σε €εκατ.					
Κατηγορίες	Περιγραφή Επενδύσεων	Πράσινες Επενδύσεις	Λοιπές	Σύνολο	%
Κατηγορία Α	Επενδύσεις αναφορικά με ακίνητα που η Εταιρεία έχει ήδη ποσοστό ιδιοκτησίας από 35% έως 100%	76,8 ⁽¹⁾	0	76,8	18%
Κατηγορία Β	Επενδύσεις οι οποίες βρίσκονται σε τελικό στάδιο απόκτησης βάσει σχετικών υπογεγραμμένων προσυμφώνων ή/και δεσμευτικών προσφορών που έχουν υποβληθεί	52,8 ⁽¹⁾	49,8	102,6	25%
Κατηγορία Γ	Επενδύσεις που έχουν εγκριθεί από την επενδυτική επιτροπή της Εταιρείας και βρίσκονται στο στάδιο υπογραφής δεσμευτικών συμβάσεων	108,1 ⁽²⁾	17,7	125,8	30%
Κατηγορία Δ	Περιπτώσεις για τις οποίες πραγματοποιούνται διαπραγματεύσεις	111,1	0	111,1	27%
Σύνολο Επενδυτικού Προγράμματος		348,8	67,4	416,2	100%

Σημειώσεις:

(1) Αναφορικά με τις Κατηγορίες Α και Β, επενδύσεις ύψους €129,6 εκατ. εμπίπτουν στο Green Bond Framework και για τις οποίες κεφάλαια ύψους περίπου €80,3 εκατ. θα χρηματοδοτηθούν από τα αντληθέντα ΚΟΔ (βλ. σχετικά κατωτέρω).

(2) Αναφορικά με την Κατηγορία Γ, επενδύσεις ύψους €108,1 εκατ. εμπίπτουν στο Green Bond Framework και για τις οποίες αναμένεται ότι κεφάλαια ύψους περίπου €68,4 εκατ. θα χρηματοδοτηθούν από τα αντληθέντα ΚΟΔ.

Σημειώνεται ότι περίπου το 52% του συνολικού επενδυτικού προγράμματος αναμένεται να χρηματοδοτηθεί από τα αντληθέντα κεφάλαια του ΚΟΔ ενώ 11% του επενδυτικού προγράμματος έχει ήδη καλυφθεί από την Εταιρεία ως προκαταβολή ή συμμετοχή. Για τη χρηματοδότηση του υπολειπόμενου μέρους η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει, ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες, τόσο τραπεζικό δανεισμό όσο και ίδια κεφάλαια.

Παρακάτω παρατίθενται ορισμένες Πράσινες Επενδύσεις των κατηγοριών Α και Β του ανωτέρω πίνακα, οι οποίες θα χρηματοδοτηθούν από τα αντληθέντα του ΚΟΔ:

- Την 01.06.2020 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μεριδίων εταιρείας, ιδιοκτήτριας οικοπέδου στο οποίο βρίσκονται υπό ανέγερση δύο κτήρια με χρήση κέντρου αποθήκευσης και διανομής («ΚΑΔ») σύγχρονων προδιαγραφών (επένδυση η οποία εμπίπτει στην Κατηγορία Β του ανωτέρω πίνακα). Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μεριδίων της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική της θέση την εν λόγω ημερομηνία. Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προσυμφώνου κατέβαλε ποσό €7.030 χιλ. ως προκαταβολή (χρηματοδότηση μέσω δανειακών κεφαλαίων), ενώ αναμένεται να καταβάλει για την ολοκλήρωση της συναλλαγής περίπου €7.816 χιλ..
- Την 23.12.2020 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών εταιρείας, ιδιοκτήτριας οικοπέδου στο οποίο θα ανεγερθούν ακίνητα με χρήση ΚΑΔ (επένδυση η οποία εμπίπτει στην Κατηγορία Β του ανωτέρω πίνακα). Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μετοχών της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική της θέση την εν λόγω ημερομηνία. Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προσυμφώνου κατέβαλε ποσό €12.935 χιλ. ως προκαταβολή (χρηματοδότηση μέσω ιδίων και δανειακών κεφαλαίων), ενώ αναμένεται να καταβάλλει περίπου €12.516 χιλ. έως την ολοκλήρωση και εξαγορά.
- Η Εταιρεία μέσω της κοινοπραξίας «PIRAEUS TOWER A.E.» (ποσοστά συμμετοχής: 30% Prodea και 70% «Cante Holdings Ltd», η οποία αποτελεί τον κοινό επενδυτικό φορέα του ομίλου Dimand κατά 65% και της EBRD κατά 35%) συμμετέχει στην ανακατασκευή του Πύργου Πειραιά με στόχο να μετατραπεί σε ένα σύγχρονο βιοκλιματικό κτήριο γραφείων και καταστημάτων συνολικής επιφάνειας περίπου 34.518 τ.μ., έργο το οποίο αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του α' εξαμήνου του 2023 (επένδυση η οποία εμπίπτει στην Κατηγορία Α

του ανωτέρω πίνακα). Ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης ανέρχεται σε €50 εκατ. περίπου και η Εταιρεία αναμένεται να εισφέρει €4.320 χιλ. για τις απαραίτητες εργασίες. Έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχει καταβληθεί συνολικό ποσό €1.230 χιλ. το οποίο έχει χρηματοδοτηθεί από δανειακά κεφάλαια.

- Η Εταιρεία μέσω της κοινοπραξίας «PANTERRA A.E» (ποσοστά συμμετοχής: 49% Prodea και 51% «STIVALEOUS HOLDINGS LIMITED» του ομίλου Dimand) συμμετέχει στην ανάπτυξη κτηρίου σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης, εκτιμώμενης συνολικής επιφάνειας άνω των 30 χιλ. τ.μ. επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή στην Αθήνα, έργο το οποίο αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2022 (επένδυση η οποία εμπίπτει στην Κατηγορία Α του ανωτέρω πίνακα). Η Εταιρεία είναι σε διαδικασία εξαγοράς του 51% και αποπεράτωσης των κατασκευαστικών εργασιών. Σημειώνεται ότι έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχει καταβληθεί συνολικό ποσό €11.711 χιλ. το οποίο έχει χρηματοδοτηθεί από δανειακά και ίδια κεφάλαια, ενώ οι συνολικές μελλοντικές εκροές υπολογίζονται σε €38.980 χιλ.

- Η Εταιρεία μέσω της κοινοπραξίας «RINASCITA A.E.», συμμετέχει κατά 35% στη μίσθωση πολυώροφου κτηρίου επί της οδού Σταδίου 65 και Πλατεία Ομονοίας, στην Αθήνα, το οποίο ανακατασκευάζεται ώστε να λειτουργήσει ως ξενοδοχειακή μονάδα, την οποία η Εταιρεία θα εξαγοράσει πλήρως (επένδυση η οποία εμπίπτει στην Κατηγορία Α του ανωτέρω πίνακα). Η Εταιρεία έχει ήδη εισφέρει €1.961 χιλ. (χρηματοδότηση μέσω ιδίων και δανειακών κεφαλαίων) και τα συνολικά μελλοντικά κεφάλαια για την συμμετοχή στην ολοκλήρωση της ανακατασκευής του ακινήτου και εξαγοράς του 65% υπολογίζονται σε €9.419 χιλ.

- Την 30.06.2021 η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.6 χιλ. τ.μ. στο οποίο σχεδιάζει να αναπτύξει πολυτελείς κατοικίες σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης (επένδυση η οποία εμπίπτει στην Κατηγορία Α του ανωτέρω πίνακα). Το τίμημα απόκτησης του οικοπέδου ανήλθε σε €4,4 εκ. (χρηματοδότηση μέσω ιδίων κεφαλαίων), ενώ οι συνολικές μελλοντικές εκροές για την ανάπτυξη των κατοικιών υπολογίζονται σε €7,2 εκατ.

Το σύνολο των ανωτέρω επενδύσεων (οι οποίες εμπίπτουν στις Κατηγορίες Α και Β), εναπομείναντος συνολικού ποσού €80.252 χιλ. θα χρηματοδοτηθεί από τα αντληθέντα κεφάλαια του ΚΟΔ (βλέπε και ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων»).

Αναφορικά με τις κατηγορίες ακινήτων, όλα τα παραπάνω αφορούν κυρίως γραφειακούς χώρους (περίπου 56%) και ΚΑΔ (logistics) (περίπου 18%) που πληρούν τις προδιαγραφές που περιγράφονται στην παραπάνω παράγραφο «Επενδυτική Στρατηγική». Οι κατηγορίες ξενοδοχεία και οικιστικά ακίνητα αποτελούν περίπου το 17% της αξίας του συνόλου, ενώ τα ακίνητα λιανικής πώλησης αποτελούν περίπου το 2%. Το υπολειπόμενο 7% αφορά σε ακίνητα μεικτής χρήσης (γραφεία και καταστήματα/εμπορικοί χώροι).

Για την αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, λαμβάνεται υπόψη, μεταξύ άλλων, η γεωγραφική περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, η κατάσταση και η ποιότητα σχεδιασμού, η δυνατότητα να παράγει μακροπρόθεσμα σταθερές ταμειακές ροές και ελκυστικές αποδόσεις, το ενεργειακό αποτύπωμα του ακινήτου, η θετική επιρροή του ακινήτου στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας καθώς και η αποτίμηση κατά το χρόνο απόκτησης.

3.5.2 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου

Η Εταιρεία έχει συντάξει και υιοθετήσει το από 29.06.2021 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου («Green Bond Framework») για την έκδοση των πράσινων ομολόγων της, συμπεριλαμβανομένου και του ΚΟΔ, σύμφωνα με τα Green Bond Principles (GBP) (June 2018)²⁷, του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA).

Το Green Bond Framework περιλαμβάνει πληροφορίες για τους κατωτέρω βασικούς πυλώνες:

- Χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων
- Διαδικασία αξιολόγησης και επιλογής των έργων μέσω συνεργασίας της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου (βλ. σχετικά παρακάτω και ενότητα 3.8.2 «Επιτροπές της Εκδότριας») και των υπόλοιπων εγκριτικών οργάνων της Εταιρείας
- Διαχείριση και παρακολούθηση της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων και δημιουργία Μητρώου Επιλέξιμων Πράσινων Έργων με τα επιλέξιμα πράσινα έργα προς χρηματοδότηση (όπως ορίζεται κατωτέρω)
- Δημοσιοποίηση πληροφοριών της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων και των επιπτώσεων/ ενεργειακού αντίκτυπου των έργων
- Διαβεβαίωση από ανεξάρτητο ελεγκτή

Το πλήρες κείμενο του Green Bond Framework είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://prodea.gr/omologiaka-daneia/> (βλέπε ενότητα 3.16 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

Προς διασφάλιση της ομαλής και αποδοτικής εφαρμογής του Green Bond Framework, η Εταιρεία έχει συστήσει την «Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου». Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου αποτελείται από τον Επικεφαλής Οικονομικών & Εργασιών, τον Επικεφαλής Επενδύσεων, τον Τεχνικό Διευθυντή, έναν μηχανικό – στέλεχος της Τεχνικής Διεύθυνσης με εξειδίκευση σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης και τον Αναπληρωτή Οικονομικό Διευθυντή. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.8.2 «Επιτροπές της Εκδότριας».

Μητρώο Επιλέξιμων Πράσινων Έργων

Τα καθαρά έσοδα από την έκδοση πράσινων ομολόγων (όπως είναι και το ΚΟΔ) θα χρησιμοποιούνται για τη χρηματοδότηση ή την αναχρηματοδότηση εν όλω ή εν μέρει ενός επιλέξιμου πράσινου χαρτοφυλακίου (αναλυτικότερα σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων του ΚΟΔ βλ. ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων») το οποίο θα αποτελείται από επιλέξιμα πράσινα έργα («Μητρώο Επιλέξιμων Πράσινων Έργων») των ακόλουθων κατηγοριών:

- **Πράσινα κτήρια:** αγορά γης και ανάπτυξη/κατασκευή πιστοποιημένων αειφόρων κτηρίων ή απόκτηση υφιστάμενων πιστοποιημένων αειφόρων κτηρίων ή χρηματοδότηση της αγοράς και ανακαίνισης υφιστάμενων κτηρίων με στόχο την πιστοποίηση του επιπέδου της αειφορίας τους.
- **Ενεργειακή απόδοση:** αγορά γης και ανάπτυξης/ κατασκευής ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων ή απόκτηση υφιστάμενων ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων ή χρηματοδότηση της αγοράς και ανακαίνισης υφιστάμενων κτηρίων με στόχο την βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης.
- **Πράσινα κτήρια & Ενεργειακή Απόδοση:** βελτίωσής της ενεργειακής απόδοσης και του επιπέδου αειφορίας των υφιστάμενων κτηρίων του χαρτοφυλακίου της εταιρείας μέσω μικρής ή μεγάλης κλίμακας εργασιών και ανακαίνισης.

²⁷ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

- **«Καθαρές» μεταφορές:** συγχρηματοδότηση έργων υποδομής όπως σταθμοί τρένων, ποδηλατοδρόμων καθώς και λοιπών υποδομών οχημάτων καθαρής ενέργειας
- **Ανανεώσιμη ενέργεια:** χρηματοδότηση ή αποπληρωμή/ αναχρηματοδότηση έργων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας όπως εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σε στέγες κτηρίων.

Αναλυτικότερα αναφορικά με τις κατηγορίες των Πράσινων Επενδύσεων βλ. Παράρτημα Β «ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΡΑΣΙΝΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ» του Προγράμματος ΚΟΔ. Υπεύθυνοι για τη κατανομή των αντληθέντων κεφαλαίων σε έργα των ανωτέρω κατηγοριών, είναι το Διοικητικό Συμβούλιο και η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας (κατά περίπτωση αρμοδιότητας), λαμβάνοντας υπ’όψιν τη γνώμη της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου.

Τα επιλέξιμα πράσινα έργα θα παραμένουν στο Μητρώο Επιλέξιμων Πράσινων Έργων για όσο πληρούν τα κριτήρια επιλεξιμότητας που ισχύουν κατά την έκδοση του εκάστοτε πράσινου ομολόγου, χωρίς να επηρεάζονται από μεταγενέστερες αλλαγές του Green Bond Framework.

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου θα προβαίνει σε ανασκόπηση του Μητρώου Επιλέξιμων Πράσινων Έργων σε ετήσια βάση ή νωρίτερα αν απαιτηθεί.

Απολογισμός Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές

Πέραν των ενημερώσεων προς τη Διοίκηση του Χ.Α. και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (βλ. ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων»), η Εταιρεία σε ετήσια βάση θα δημοσιεύει στην ιστοσελίδα της τον Απολογισμό Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές («Green Bond Investor Report»), στην οποία θα περιλαμβάνεται περιγραφή της χρήσης των αντληθέντων και του περιβαλλοντικού και ενεργειακού αντίκτυπου των επενδύσεων, όπου και στο βαθμό που είναι εφικτό. Πιο αναλυτικά, θα παρέχονται πληροφορίες σχετικά με:

- την κατανομή των αντληθέντων («Allocation Reporting»)
 - Μεταξύ άλλων, οι σχετικές πληροφορίες θα περιλαμβάνουν το συνολικό ποσό επενδύσεων και δαπανών σε έργα που περιλαμβάνονται στο Μητρώο Επιλέξιμων Πράσινων Έργων καθώς και το συνολικό ποσό μη κατανεμημένης πράσινης χρηματοδότησης
- την κοινοποίηση των αναμενόμενων επιπτώσεων των έργων («Impact Reporting»), όπου αυτό είναι εφικτό και υπό την προϋπόθεση διαθεσιμότητας των σχετικών στοιχείων.

Διασφάλιση

Το ΚΟΔ έχει υποβληθεί σε περιορισμένου επιπέδου (limited assurance) εξωτερική διασφάλιση πριν την έκδοση (pre-issuance external review) έναντι των συστάσεων των Green Bond Principles από την εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. (βλέπε ενότητα 3.1.3 «Υπηρεσίες του Παρόχου Εξωτερικής Διασφάλισης έναντι των εθελοντικών αρχών Green Bond Principles»), ενώ για λόγους διαφάνειας, η κατανομή των αντληθέντων κεφαλαίων θα ελέγχεται από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας σε εξαμηνιαία βάση, στο πλαίσιο της σύνταξης της έκθεσης αντληθέντων κεφαλαίων που θα αποτελεί μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του εξαμήνου και του έτους.

3.5.3 Ανάλυση Ενοποιημένου Κύκλου Εργασιών και Λειτουργικών Αποτελεσμάτων ανά Λειτουργικό και Γεωγραφικό Τομέα (Χώρα)

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζεται ανάλυση του κύκλου εργασιών και λειτουργικών αποτελεσμάτων του Ομίλου ανά λειτουργικό και γεωγραφικό τομέα για τις χρήσεις 2019 και 2020. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς: i) Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι, ii) Τραπεζικά Καταστήματα, iii) Γραφεία, και iv) Λοιπά (περιλαμβάνονται ξενοδοχεία, φοιτητικές κατοικίες, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικόπεδα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων). Σημειώνεται ότι ως συνέπεια της στρατηγικής συνεργασίας στην οποία έχει προχωρήσει η Εταιρεία αναφορικά με τη δραστηριοποίησή της στον ξενοδοχειακό κλάδο και του μειοψηφικού ποσοστού το οποίο κατέχει στο σχετικό κυπριακό όχημα MHV, σύμφωνα με όσα περιγράφονται στην ανωτέρω ενότητα 3.5.1 «Αντικείμενο

Δραστηριότητας», η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει πλέον ως διακριτό επιχειρηματικό τομέα τα «Ξενοδοχεία». Διευκρινίζεται ότι τα λοιπά ξενοδοχεία που περιλαμβάνονται στο Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου και τα οποία εκμισθώνονται σε τρίτους (Lazart Hotel στη Θεσσαλονίκη, Moxxy Hotel στην Πάτρα, Ergon House στην Αθήνα, Hellenic Vibes Smart Hotel στην Αθήνα, Louis Hotel στο Παραλίμνη της Κύπρου), περιλαμβάνονται στον επιχειρηματικό τομέα «Λοιπά».

Όσον αφορά στη γεωγραφική προέλευση των εσόδων, οι κατηγορίες οι οποίες αναγνωρίζονται είναι οι ακόλουθες: i) Ελλάδα, ii) Ιταλία, iii) Κύπρος, και iv) Λοιπές Χώρες (στις λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία).

Κύκλος Εργασιών και Λειτουργικά Αποτελέσματα ανά Λειτουργικό Τομέα

Αναφορικά με την προέλευση του κύκλου εργασιών ανά λειτουργικό τομέα αναφέρονται τα εξής: i) από γραφειακούς χώρους προέρχεται το 51,2% και το 49,6% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, ii) από τραπεζικά καταστήματα προέρχεται το 30,6% και το 28,7% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, iii) από καταστήματα/εμπορικούς χώρους προέρχεται το 14,6% και το 16,2% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, και iv) από λοιπούς χώρους προέρχεται το 3,6% και 5,5% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα.

Αναφορικά με την προέλευση των λειτουργικών κερδών ανά τομέα (μη λαμβανομένων υπόψη των μη κατανεμημένων λειτουργικών εσόδων/εξόδων) αναφέρονται τα εξής: i) από γραφειακούς χώρους προέρχεται το 50,1% και το 51,4% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, ii) από τραπεζικά καταστήματα προέρχεται το 24,7% και το 30,2% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, iii) από καταστήματα/εμπορικούς χώρους προέρχεται το 17,2% και το 16,1% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, και iv) από λοιπούς χώρους προέρχεται το 8,0% και 2,2% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθεται η ανάλυση του ενοποιημένου κύκλου εργασιών και των λειτουργικών κερδών ανά λειτουργικό τομέα για τη χρήση 2019:

Κύκλος Εργασιών και Λειτουργικά Κέρδη ανά Λειτουργικό Τομέα					
€ χιλ.*	01.01-31.12.2019				
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	19.784	41.470	69.274	4.946	135.474
Λοιπά	-	-	80	-	80
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	19.784	41.470	69.354	4.946	135.554
% επί των συνολικού κύκλου εργασιών	14,6%	30,6%	51,2%	3,6%	100,0%
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	6.284	12.836	-	19.120
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	38.850	31.773	82.054	22.401	175.078
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(3.024)	(2.490)	(8.226)	(2.429)	(16.169)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(2.039)	(6)	(70)	(22)	(2.137)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	53.571	77.031	155.948	24.896	311.446
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					19.572
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(10.609)
Λειτουργικά Κέρδη					320.409
% επί των συνολικών Λειτουργικών Κερδών τομέων	17,2%	24,7%	50,1%	8,0%	

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ από την Εταιρεία και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθεται η ανάλυση του ενοποιημένου κύκλου εργασιών και των λειτουργικών κερδών ανά λειτουργικό τομέα για τη χρήση 2020:

Κύκλος Εργασιών και Λειτουργικά Κέρδη ανά Λειτουργικό Τομέα					
€ χιλ.*	01.01-31.12.2020				
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	21.629	38.469	66.370	7.429	133.897
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	21.629	38.469	66.370	7.429	133.897
% επί των συνολικού κύκλου εργασιών	16,2%	28,7%	49,6%	5,5%	100,0%
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(19)	(1.534)	6.301	-	4.748
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	432	(854)	(8.707)	(804)	(7.573)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(3.843)	(2.437)	(8.819)	(2.806)	(17.905)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(279)	-	(256)	(1.353)	(1.888)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	17.920	33.644	57.249	2.466	111.279
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					926
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(21.881)
Λειτουργικά Κέρδη					90.324
% επί των συνολικών Λειτουργικών Κερδών τομέων	16,1%	30,2%	51,4%	2,2%	

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ από την Εταιρεία και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Κύκλος Εργασιών και Λειτουργικά Αποτελέσματα ανά Γεωγραφικό Τομέα

Την 31.12.2020 το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από τριακόσια πενήντα επτά 357 εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 1.161 χιλ. τ.μ. Τριακόσια δέκα πέντε (315) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονταν στην Ελλάδα, είκοσι τέσσερα (24) στην Κύπρο, δεκατέσσερα (14) στην Ιταλία, δύο (2) στη Ρουμανία και δύο (2) στη Βουλγαρία.

Την 31.12.2019 το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από 372 εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 1.300 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι οκτώ (328) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονταν στην Ελλάδα, είκοσι έξι (26) στην Κύπρο, δεκατέσσερα (14) στην Ιταλία, δύο (2) στη Ρουμανία και δύο (2) στη Βουλγαρία.

Αναφορικά με την προέλευση του **κύκλου εργασιών** ανά χώρα αναφέρονται τα εξής: i) από την Ελλάδα προέρχεται το 80,8% και το 77,7% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, ii) από την Ιταλία προέρχεται το 9,4% και το 9,3% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, iii) από την Κύπρο προέρχεται το 4,6% και το 7,6% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, και iv) από λοιπές χώρες προέρχεται το 5,3% για τις χρήσεις 2019 και 2020.

Αναφορικά με την προέλευση των **λειτουργικών κερδών** ανά χώρα (μη λαμβανομένων υπόψη των μη κατανεμημένων λειτουργικών εσόδων/εξόδων) αναφέρονται τα εξής: i) από την Ελλάδα προέρχεται το 82,0% και το 92,0% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, ii) από την Ιταλία προέρχεται το 5,1% και το (2,8)% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, αντίστοιχα, iii) από την Κύπρο προέρχεται το 9,8% και το 5,3% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, και iv) από λοιπές χώρες προέρχεται το 3,1% και το 5,5% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθεται η ανάλυση του ενοποιημένου κύκλου εργασιών και των λειτουργικών κερδών ανά γεωγραφικό τομέα για τη χρήση 2019:

Κύκλος Εργασιών και Λειτουργικά Κέρδη ανά Γεωγραφικό Τομέα					
€ χιλ.*	01.01-31.12.2019				
Χώρα	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	109.495	12.672	6.178	7.129	135.474
Λοιπά	-	80	-	-	80
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	109.495	12.752	6.178	7.129	135.554
% επί των συνολικού κύκλου εργασιών	80,8%	9,4%	4,6%	5,3%	100,0%
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	19.120	-	-	-	19.120
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	141.014	5.755	25.576	2.733	175.078
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(12.428)	(2.582)	(1.023)	(136)	(16.169)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(1.810)	(73)	(254)	-	(2.137)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	255.391	15.852	30.477	9.726	311.446
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					19.572
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(10.609)
Λειτουργικά Κέρδη					320.409
% επί των συνολικών Λειτουργικών Κερδών τομέων	82,0%	5,1%	9,8%	3,1%	

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ από την Εταιρεία και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθεται η ανάλυση του ενοποιημένου κύκλου εργασιών και των λειτουργικών κερδών ανά γεωγραφικό τομέα για τη χρήση 2020:

Κύκλος Εργασιών και Λειτουργικά Κέρδη ανά Γεωγραφικό Τομέα					
€ χιλ.*	01.01-31.12.2020				
Χώρα	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα από μισθώματα	104.065	12.519	10.242	7.071	133.897
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	104.065	12.519	10.242	7.071	133.897
% επί των συνολικού κύκλου εργασιών	77,7%	9,3%	7,6%	5,3%	100,0%
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	4.748	-	-	-	4.748
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	6.435	(13.039)	(192)	(777)	(7.573)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(12.212)	(2.431)	(3.109)	(153)	(17.905)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(632)	(159)	(1.097)	-	(1.888)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) τομέων	102.404	(3.110)	5.844	6.141	111.279
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					926
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(21.881)
Λειτουργικά Κέρδη					90.324
% επί των συνολικών Λειτουργικών Κερδών τομέων	92,0%	(2,8)%	5,3%	5,5%	

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ από την Εταιρεία και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 όπως περιγράφονται στην από 07.07.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.5.4 Κατάσταση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ διενεργείται στο τέλος κάθε εξαμήνου και δημοσιεύεται η σχετική κατάσταση επενδύσεων. Στο πλαίσιο αυτό, όλα τα ακίνητα του Ομίλου έχουν αποτιμηθεί από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 και η Εταιρεία δημοσίευσε τη σχετική κατάσταση επενδύσεων με την ίδια ημερομηνία (η «Κατάσταση Επενδύσεων»).

Όπως αναφέρεται στην από 25.02.2021 Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων» της ελεγκτικής εταιρείας PwC, η Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» και οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν και προκύπτουν, αντιστοίχως, με όσα περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020. Αναφορικά με την εύλογη αξία των συμμετοχών που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής» της Κατάστασης Επενδύσεων, σημειώνεται ότι προκύπτει από την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό της οποίας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων τους, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνία 31.12.2020.

Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2020, η αξία αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένης της Έδρας της Εταιρείας) ανέρχεται σε €1.342.011 χιλ., ενώ η αξία αποτίμησης συμμετοχών ανέρχεται σε €527.823 χιλ. Σύμφωνα με τις σχετικές Εκθέσεις Εκτίμησης, η εύλογη αξία των ακινήτων των θυγατρικών του Ομίλου κατά την 31.12.2020, συμπεριλαμβανομένων των Aphrodite Hills Resort Limited και των θυγατρικών της, καθώς και των MHV και CTDC, ανέρχεται σε €781.957 χιλ. Επομένως, συνολικά η μεικτή εύλογη αξία του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2020, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων που κατέχουν οι ως άνω εταιρείες (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα αξίας €146.811 χιλ.), ανέρχεται σε €2.123.968 χιλ. (= €1.342.011 χιλ. + €781.957 χιλ.), ενώ μη συμπεριλαμβανομένων αυτών ανέρχεται σε €1.977.157 χιλ. (= €1.342.011 χιλ. + €781.957 χιλ. - €146.811 χιλ.). Αναλυτικότερα, σχετικά με τον υπολογισμό της μεικτής εύλογης αξίας (GAV) του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2020 βλ. ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης», υποενότητα «Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value – GAV)». Επιπλέον, το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2020 παρατίθεται στην ενότητα 5.2 «ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΗΝ 31.12.2020». Τέλος, κατά την 31.12.2020, η Εταιρεία συμμετέχει σε κοινοπραξίες (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας»), η συνολική εύλογη αξία των ακινήτων των οποίων την 31.12.2020 ανέρχεται σε €68.742 χιλ.

Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2020, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την εταιρεία PwC που έχει εκδοθεί για αυτή, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλέπε ενότητα 3.16.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.5.5 Γενική Επισκόπηση του από 31.12.2020 Χαρτοφυλακίου του Ομίλου

3.5.5.1 Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου

Στις 31.12.2020, το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου²⁸ αποτελείτο από 357 εμπορικά ακίνητα, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.161 χιλ. τ.μ.. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 31.12.2020 ανερχόταν σε €1.977.157 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου ως Έδρα της Εταιρείας αξίας €9.232 χιλ.) σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των Ανεξάρτητων Τακτικών Εκτιμητών. Αναλυτικά το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2020 παρατίθεται στο παράρτημα του Ενημερωτικού Δελτίου στην ενότητα 5.2 «ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΟΜΙΛΟΥ 31.12.2020».

Το Χαρτοφυλάκιο παρουσιάζει διασπορά ως προς τις κατηγορίες ακινήτων και την τοποθεσία τους, καθώς και από την άποψη της Εκτιμηθείσας Αξίας, της Μ.Ε.Ε. και του εισοδήματος από μισθώματα.

Αναλυτικότερα, όπως προκύπτει και από τον πίνακα κατωτέρω, το Χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει 63 γραφειακούς χώρους αντιπροσωπεύοντας το 46,6% τόσο με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. όσο και με τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2020, αντίστοιχα. Τα τραπεζικά καταστήματα ανέρχονται σε 183 αντιπροσωπεύοντας το 14,3% και το 22,6% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2020, αντίστοιχα. Τα καταστήματα/εμπορικοί χώροι ανέρχονται σε 89 αντιπροσωπεύοντας το 26,8% και το 20,0% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2020, αντίστοιχα. Τέλος, τα λοιπά ακίνητα ανέρχονται σε 22 αντιπροσωπεύοντας το 12,3% και το 10,7% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2020, αντίστοιχα.

Αναφορικά με την προέλευση των μισθωμάτων το 47,6% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων την 31.12.2020 προέρχεται από γραφειακούς χώρους, το 27,4% από τραπεζικά καταστήματα, το 17,8% από καταστήματα/εμπορικούς χώρους και το 7,1% από λοιπά ακίνητα.

Κατά την 31.12.2020, η Μεικτή Απόδοση του Χαρτοφυλακίου βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος (εξαιρουμένου του Οικοπέδου Romezia, του Οικοπέδου της Aphrodite Springs, της Έδρας της Εταιρείας, του βιοκλιματικού ακινήτου που είναι υπό ανάπτυξη στις οδούς Αιγιαλείας, Φραγκοκκλησιάς και Κοσμά Αιτωλού στο Μαρούσι Αττικής, του υπό ανάπτυξη εμπορικού κέντρου στη Βουλγαρία και του υπό ανάπτυξη κτηρίου γραφείων επί της Συγγρού 44 στην Αθήνα, καθώς τα παραπάνω δεν είναι δυνατόν ακόμα να εκμισθωθούν ώστε να μπορούν να αποφέρουν εισόδημα) ανερχόταν σε 6,9%.

Το Χαρτοφυλάκιο αποτελείται κατεξοχήν από περατωμένα ακίνητα, κάποια εκ των οποίων έχουν περαιτέρω προοπτική ανάπτυξης, καθώς και ακινήτων που προορίζονται για ανάπτυξη, όπως τα οικοπέδα του Ομίλου. Προκειμένου να περιορίσει έως ένα βαθμό τον κίνδυνο που σχετίζεται με την ανάπτυξη των ακινήτων, ο Όμιλος κατά κανόνα αναλαμβάνει έργα ανάπτυξης στο πλαίσιο κοινοπραγιών με εταίρους που διαθέτουν έμπειρους επαγγελματίες στο χώρο της ανάπτυξης ακινήτων.

²⁸ Διευκρινίζεται ότι δεν συμπεριλαμβάνονται οι ξενοδοχειακές μονάδες και οι λοιπές εγκαταστάσεις, καθώς και οι κατοικίες και τα οικοπέδα για ανάπτυξη κατοικιών προς πώληση τα οποία περιλαμβάνονται την 31.12.2020 στο κονδύλι «διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού».

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου ανά κατηγορία ακινήτων την 31.12.2020:

(σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων ⁽¹⁾	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020 ⁽²⁾	% συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% συνόλου	Ετησιοποιημένα Μισθώματα ⁽³⁾	% συνόλου	Μεικτή Απόδοση ⁽⁴⁾ (%)	Ποσοστό Πληρότητας (%) ⁽⁵⁾
Γραφειακοί Χώροι	63	921.066,1	46,6%	541.126,8	46,6%	61.349,6	47,6%	6,9%	95,1%
Τραπεζικά Καταστήματα	183	447.791,7	22,6%	166.104,6	14,3%	35.285,7	27,4%	7,9%	100,0%
Καταστήματα/Εμπορικοί Χώροι	89	395.770,1	20,0%	310.467,0	26,8%	22.981,8	17,8%	6,0%	95,8%
Λοιπά ⁽⁶⁾	22	212.529,1	10,7%	142.807,3	12,3%	9.191,1	7,1%	6,7%	99,8%
Σύνολο	357	1.977.157,0	100,0%	1.160.505,7	100,0%	128.808,3	100,0%	6,9%	96,6%

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης.

Σημειώσεις:

1. Η κατηγοριοποίηση έχει πραγματοποιηθεί βάσει της κύριας χρήσης του κάθε ακινήτου
2. Αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και της Έδρα της Εταιρείας με εκτιμηθείσα αξία €9.232 χιλ.
3. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα υπολογίζεται ως το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης, την 31.12.2020, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή.
4. Η Μεικτή Απόδοση υπολογίζεται ως το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Εκτιμηθείσα Αξία του. Για τους σκοπούς του υπολογισμού της έχουν αφαιρεθεί από τον παρονομαστή τα ακίνητα που δεν είναι δυνατόν ακόμα να εκμισθωθούν ώστε να μπορούν να αποφέρουν εισόδημα, ήτοι το Οικόπεδο Pomezia, το Οικόπεδο της Aphrodite Springs, η Έδρα της Εταιρείας, το βιοκλιματικό ακίνητο που είναι υπό ανάπτυξη στις οδούς Αιγιαλείας, Φραγκοκκλησιάς και Κοσμά Αιτωλού στο Μαρούσι Αττικής, το υπό ανάπτυξη εμπορικό κέντρο στη Βουλγαρία και το υπό ανάπτυξη κτήριο γραφείων επί της Συγγρού 44 στην Αθήνα.
5. Βλ. ορισμό στην ενότητα «Α.ΓΛΩΣΣΑΡΙ».
6. Στην κατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνονται εκμισθωμένα ξενοδοχεία, φοιτητικές κατοικίες, εμπορικές αποθήκες, χώρος αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώροι στάθμευσης, οικόπεδα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («Weighted Average Unexpired Lease Term – WAULT») κατά την 31.12.2020, εάν υποθεθεί ότι δεν θα ασκηθεί κανένα δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας από τους μισθωτές του Ομίλου:

	Αριθμός Ακινήτων	Ετησιοποιημένα Μισθώματα (σε χιλ. €)	% συνόλου	WAULT ανά Κατηγορία (έτη)
Γραφειακοί Χώροι	63	61.349,6	47,6%	13,5
Τραπεζικά Καταστήματα	183	35.285,7	27,4%	17,2
Καταστήματα/Εμπορικοί Χώροι	89	22.981,8	17,8%	16,2
Λοιπά ⁽⁶⁾	22	9.191,1	7,1%	12,0
Σύνολο	357	128.808,3	100,0%	14,9

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης.

Σημείωση (1): Περιλαμβάνονται εκμισθωμένα ξενοδοχεία, φοιτητικές κατοικίες, εμπορικές αποθήκες, χώρος αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώροι στάθμευσης, οικόπεδα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Η Πληρότητα του Χαρτοφυλακίου είναι υψηλή. Συγκεκριμένα, κατά την 31.12.2020, η Πληρότητα του Χαρτοφυλακίου ανέρχόταν σε 96,6%. Κατά την 31.12.2020, η Σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων (WAULT) του Ομίλου ήταν 14,9 έτη (εάν υποθεθεί ότι δεν θα ασκηθεί κανένα δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας από τους μισθωτές του Ομίλου) και 10,1 έτη (εάν υποθεθεί ότι θα ασκηθούν τα δικαιώματα καταγγελίας που προβλέπουν όλες οι συμβάσεις μίσθωσης,

σύμφωνα με τους όρους αυτών). Εξαιρουμένων των μισθώσεων με την ΕΤΕ, η Σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων (WAULT) ήταν 13,0 έτη κατά την 31.12.2020 (εάν υποτεθεί ότι δεν θα ασκηθεί κανένα δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας από τους μισθωτές του Ομίλου) και 7,6 έτη (εάν υποτεθεί ότι θα ασκηθούν τα δικαιώματα καταγγελίας που προβλέπουν όλες οι συμβάσεις μίσθωσης, σύμφωνα με τους όρους αυτών).

Ο κατωτέρω πίνακας παρουσιάζει στοιχεία του Χαρτοφυλακίου κατά την 31.12.2020 ανά χώρα και κατηγορία ακινήτων:

	Ελλάδα			Κύπρος			Ιταλία			Λοιπά ⁽¹⁾	Σύνολο
	Γραφεία	Τραπεζικά Καταστήματα	Καταστήματα/ Εμπορικοί Χώροι	Λοιπά	Καταστήματα/ Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά	Τραπεζικά Καταστήματα	Καταστήματα/ Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά
Αριθμός ακινήτων	51	181	73	10	10	4	10	1	5	6	2
M.E.E. (τ.μ.)	396.590,68	164.782,93	221.045,93	83.070,33	64.902,59	26.652,60	58.867,00	652,50	1.873,10	61.261,36	869,93
% συνόλου	34,2%	14,2%	19,0%	7,2%	5,6%	2,3%	5,1%	0,1%	0,2%	5,3%	0,1%
Εκτιμώμενη Αξία 31.12.2020 ⁽²⁾ (ποσά σε χιλ€)	593.390,96	443.011,69	276.960,22	71.081,14	99.049,89	46.305,11	89.708,00	3.550,00	10.160,00	188.960,00	51.740,00
% συνόλου	30,0%	22,4%	14,0%	3,6%	5,0%	2,3%	4,5%	0,2%	0,5%	9,6%	2,6%
Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (ποσά σε χιλ€)	39.926,24	34.985,62	16.492,57	5.261,80	5.956,53	2.187,49	3.929,26	206,30	532,74	12.134,66	-
% συνόλου	31,0%	27,2%	12,8%	4,1%	4,6%	1,7%	3,1%	0,2%	0,4%	9,4%	0,0%
Ποσοστό Πληρότητας ⁽³⁾	94,8%	100,0%	94,5%	100,0%	99,1%	80,4%	100,0%	100,0%	93,9%	100,0%	59,2%
Μεικτή Απόδοση ⁽⁴⁾	7,0%	7,9%	6,0%	7,4%	6,0%	4,7%	6,1%	5,8%	5,2%	6,4%	-

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγχμένων από Ορκωτό Ελεγκτή λογιστή δάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης.

Σημειώσεις: (1) Κατά την 31.12.2020, δύο ακίνητα σε αυτή την κατηγορία βρίσκονται στη Ρουμανία και δύο στη Βουλγαρία. (2) Αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και της Έδρα της Εταιρείας με εκτιμώμενη αξία €9.232 χιλ. (3) Βλ. ορισμό στην ενότητα «Α.Γ.ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ». (4) Η Μεικτή Απόδοση υπολογίζεται ως το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Εκτιμώμενη Αξία του. Για τους σκοπούς του υπολογισμού της έχουν αφαιρεθεί από τον παρονομαστή τα ακίνητα που δεν είναι δυνατόν να εκμισθωθούν ώστε να μπορούν να αποφέρουν εισόδημα, ήτοι το Οικόπεδο Pomezia, το Οικόπεδο της Aphrodite Springs, η Έδρα της Εταιρείας, το διοικηματικό ακίνητο που είναι υπό ανάπτυξη στις οδούς Αιγαλείας, Φραγκοκληριάς και Κοσμά Αιτωλού στο Μαρούσι Αττικής, το υπό ανάπτυξη εμπορικό κέντρο στη Βουλγαρία και το υπό ανάπτυξη κτήριο γραφείων επί της Συγγρού 44 στην Αθήνα.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2020 ανά γεωγραφική περιοχή χωρίς να γίνεται διαχωρισμός μεταξύ των κατηγοριών των ακινήτων:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων (1)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020 (2)	% συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% συνόλου	Ετησιοποιημένα Μισθώματα (3)	% συνόλου	Ποσοστό Πληρότητας (4)
Ελλάδα (Σύνολο)	315	1.384.444,00	70,0%	865.489,87	74,6%	96.666,24	75,0%	96,2%
Αττική ⁽⁵⁾	165	1.047.854,00	75,7%	653.366,80	75,5%	71.411,49	73,9%	96,1%
Θεσσαλονίκη	24	82.199,00	5,9%	69.798,58	8,1%	6.234,87	6,4%	97,4%
Υπόλοιπη Ελλάδα	126	254.391,00	18,4%	142.324,49	16,4%	19.019,88	19,7%	95,9%
Κύπρος	24	235.063,00	11,9%	150.422,19	13,0%	12.073,27	9,4%	96,1%
Ιταλία	14	254.410,00	12,9%	64.656,89	5,6%	12.873,69	10,0%	99,3%
Βουλγαρία	2	96.520,00	4,9%	76.654,13	6,6%	6.685,26	5,2%	99,3%
Ρουμανία	2	6.720,00	0,3%	3.282,62	0,3%	509,81	0,4%	100,0%
Σύνολο	357	1.977.157,00	100,0%	1.160.505,70	100,0%	128.808,28	100,0%	96,6%

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης.

Σημειώσεις:

1. Η κατηγοριοποίηση έχει πραγματοποιηθεί βάσει της κύριας χρήσης του κάθε ακινήτου
2. Αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και της Έδρας της Εταιρείας.
3. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα υπολογίζεται ως το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης, την 31.12.2020, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή.
4. Βλ. ορισμό στην ενότητα «Α.ΓΛΩΣΣΑΡΙ».
5. Περιλαμβάνεται η Έδρα της Εταιρείας με εκτιμηθείσα αξία €9.232 χιλ.

Όσον αφορά στη γεωγραφική κατανομή του συνολικού χαρτοφυλακίου την 31.12.2020, σε όρους Μ.Ε.Ε., το 75,5% τοποθετείται εντός της περιοχής της Αττικής, με 165 ακίνητα τόσο στο κέντρο της Αθήνας, όσο και σε προάστια, το 8,1% βρίσκεται στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα ανήκει ένα ποσοστό 16,4%, περίπου. Συγκεκριμένα, 315 ακίνητα βρίσκονται σε όλη την Ελλάδα, αντιπροσωπεύοντας το 74,6% και το 70,0% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2020, αντίστοιχα. Στην Κύπρο βρίσκονται 24 ακίνητα αντιπροσωπεύοντας το 13,0% και το 11,9% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2020, αντίστοιχα. Στην Ιταλία βρίσκονται 14 ακίνητα αντιπροσωπεύοντας το 5,6% και το 12,9% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2020, αντίστοιχα. Τέλος, στη Ρουμανία και τη Βουλγαρία βρίσκονται 4 ακίνητα αντιπροσωπεύοντας το 6,9% και το 5,2% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2020, αντίστοιχα.

Λήξεις Μισθώσεων και Στοιχεία Αναπροσαρμογής των Μισθωμάτων

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το έτος λήξης των μισθώσεων σε όρους Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων (υποθέτοντας ότι όλοι οι μισθωτές θα εξασκήσουν το δικαίωμα λύσης της μίσθωσης τους):

Έτος Λήξης Μισθώματος	% επί του Ετησιοποιημένου Μισθώματος
2021	3,7%
2022	2,8%
2023 – 2027	25,9%
2028	18,2%
2029	6,4%
2030 – 2032	5,6%
2033	0,1%
2034	7,3%
2038	23,3%
>2038	2,0%
Επί του συνόλου	95,4%

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

Σημείωση: Τα ποσοστά δεν περιλαμβάνουν τον μηχανισμό ευελιξίας για δύο μισθωτές (ΕΤΕ και Ελληνικό Δημόσιο).

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων μισθώσεων του Ομίλου οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 85% περίπου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος) συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο ΔΤΚ. Επίσης για τη συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων του Ομίλου σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Σύνθεση και παλαιότητα κτιρίων

Το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλαμβάνει διάφορους τύπους κτιρίων. Στις 31.12.2020, η μέση παλαιότητα των ακινήτων του Ομίλου ήταν 10 έτη με βάση το έτος ανακαίνισης. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, το 89% σε όρους Μ.Ε.Ε. των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου είχαν ανακαινιστεί από το 2002. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα ακίνητα του Ομίλου ανά έτος τελευταίας ανακαίνισης.

Έτος ανακαίνισης (% της Μ.Ε.Ε. των ακινήτων Χαρτοφυλακίου)			
Προ 1992	1992-2001	2002-2011	>2012
3,7%	7,5%	24,3%	64,5%

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

3.5.5.2 Κυριότεροι Μισθωτές

Οι κυριότεροι μισθωτές του Ομίλου κατά την 31.12.2020 επί τη βάση του Ετησιοποιημένου Μισθώματος είναι οι ακόλουθοι: ΕΤΕ (41,7%), Σκλαβενίτης²⁹ (10,7%), Ελληνικό Δημόσιο (7,3%), Cosmote (7,9%) και Ιταλικό Δημόσιο (5,0%).

Κατά την 31.12.2020, η ΕΤΕ αντιπροσώπευε 41,7% του Ετησιοποιημένου Μισθώματος, σε σύγκριση με το 99,2% το 2010. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από την ΕΤΕ ανερχόταν σε €53,7 εκατ. την 31.12.2020. Οι συμβάσεις μίσθωσης με την ΕΤΕ περιλαμβάνουν τον Μηχανισμό Ευελιξίας σύμφωνα με τον οποίο μεταξύ 2017 και 2028, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα κάθε έτος να καταγγέλλει μισθώσεις (υπό διάφορες προϋποθέσεις), ο αριθμός των οποίων κατά την 31.12.2020, ανέρχεται στο 0,83% των €68,9 εκατ. (εφεξής το «Συνολικό Βασικό Μίσθωμα»), ήτοι σε €572 χιλ. Ωστόσο, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να μετακυλήσει τα αξιοποιήσιμα ποσοστά του Συνολικού Βασικού Μισθώματος, όσον αφορά στο δικαίωμά της να εκκενώσει ακίνητα, στο πλαίσιο του Μηχανισμού Ευελιξίας, στα επόμενα μισθωτικά έτη, για μέγιστο χρονικό διάστημα τριών ετών. Μετά το 2028, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να καταγγείλει ορισμένες μισθώσεις (υπό διάφορους όρους), με την επιφύλαξη της διατήρησης ενός ελάχιστου αριθμού μισθώσεων με ορισμένο εισόδημα από μισθώματα. Αναλυτικότερα βλ. ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις».

Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από τη Σκλαβενίτης ανέρχονταν σε €13,8 εκατ. κατά την 31.12.2020. Οι συμβάσεις μίσθωσης του Ομίλου με την Σκλαβενίτης λήγουν το 2039 και το 2042.

Το Ελληνικό Δημόσιο πραγματοποίησε μία σειρά συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης με τον Όμιλο σε σχέση με ένα χαρτοφυλάκιο αποτελούμενο την 31.12.2020 από 13 ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται από την ελληνική κυβέρνηση, για παράδειγμα, υπουργεία και άλλες κυβερνητικές υπηρεσίες. Το συνολικό Ετησιοποιημένο Μίσθωμα που προκύπτει από τις συμβάσεις της Εταιρείας με το Ελληνικό Δημόσιο ανερχόταν σε €9,4 εκατ. κατά την 31.12.2020. Οι συμβάσεις μίσθωσης με το Ελληνικό Δημόσιο λήγουν το 2034. Σημειώνεται ότι οι συμβάσεις μίσθωσης με το Ελληνικό Δημόσιο, επιτρέπουν για την περίοδο μεταξύ του 9ου και του 11ου έτους της διάρκειας της μίσθωσης, ήτοι για τα έτη 2023-2025, στο Ελληνικό Δημόσιο να εκκενώσει ακίνητα για όσο χρονικό διάστημα το συνολικό ετήσιο μίσθωμα για τα ακίνητα αυτά δεν υπερβαίνει το 7,0% του συνολικού ετήσιου μισθώματος που οφείλεται για το σύνολο του χαρτοφυλακίου που είναι μισθωμένο από το Ελληνικό Δημόσιο («Πρώτο Δικαίωμα Καταγγελίας»). Επιπλέον για τη περίοδο μεταξύ του 15ου και του 17ου έτους της διάρκειας της μίσθωσης, ήτοι για τα έτη 2029-2031, το Ελληνικό Δημόσιο μπορεί να εκκενώσει ακίνητα για όσο χρονικό διάστημα το συνολικό ετήσιο μίσθωμα για τα ακίνητα αυτά δεν υπερβαίνει το 15,0% του συνολικού ετήσιου μισθώματος που οφείλεται για το σύνολο του χαρτοφυλακίου που είναι μισθωμένο από το Ελληνικό Δημόσιο («Δεύτερο Δικαίωμα Καταγγελίας»). Σημειώνεται ότι το δικαίωμα καταγγελίας των μισθώσεων στο Δεύτερο Δικαίωμα Καταγγελίας αναφέρεται σε ένα συνολικό ποσοστό 15% του συνολικού ετήσιου μισθώματος συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων που τυχόν καταγγελθούν στο Πρώτο Δικαίωμα Καταγγελίας.

²⁹ Αφορά στις εταιρείες Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε. με έδρα στην Ελλάδα και Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ με έδρα στην Κύπρο.

Η Cosmote μισθώνει ένα κτίριο στην Παιανία της Αττικής, που χρησιμοποιείται ως τα κεντρικά γραφεία της. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από τη μίσθωση του Ομίλου με την Cosmote ανερχόταν σε €10,2 εκατ. κατά την 31.12.2020. Η διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης με την Cosmote λήγει το 2042. Από το 2040, τα μέρη μπορούν να καταγγείλουν τη σύμβαση μίσθωσης σαν να ήταν σύμβαση μίσθωσης αορίστου χρόνου. Η Cosmote έχει παραιτηθεί από τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας έως την 31.03.2023.

Το Ιταλικό Δημόσιο συνήψε συμβάσεις μίσθωσης με τον Όμιλο σε σχέση με ένα χαρτοφυλάκιο που αποτελείται από 3 ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται από το Ιταλικό Δημόσιο, για παράδειγμα, για να στεγάσουν υπουργεία και άλλες κυβερνητικές υπηρεσίες. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από τις μισθώσεις του Ομίλου με το Ιταλικό Δημόσιο ανερχόταν σε €6,4 εκατ. κατά την 31.12.2020. Οι συμβάσεις μίσθωσης με το Ιταλικό Δημόσιο λήγουν το 2022, 2025 και 2026. Όπως έχει ανακοινωθεί, εντός του 2020 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη των διαδικασιών για την πώληση ενός ακινήτου της Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία. Εξαιρουμένου του εν λόγω ακινήτου, τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα από το Ιταλικό Δημόσιο αντιπροσωπεύουν το 2,8%.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει πληροφορίες σχετικά με τους κυριότερους μισθωτές του Ομίλου κατά την 31.12.2020:

Μισθωτής	Αριθμός εκμισθωμένων ακινήτων	Μ.Ε.Ε. (σε τ.μ.)	% συνόλου της Μ.Ε.Ε.	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (ποσά σε χιλ. €)	% συνόλου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος
ETE	195	296.697,06	25,6%	53.662,29	41,7%
Σκλαβενίτης	12	197.790,06	17,0%	13.835,47	10,7%
Ελληνικό Δημόσιο	13	161.436,50	13,9%	9.381,29	7,3%
Cosmote	1	61.671,57	5,3%	10.167,25	7,9%
Ιταλικό Δημόσιο	3	30.982,32	2,7%	6.389,92	5,0%
Σύνολο	224	748.577,50	64,5%	93.436,23	72,5%

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

3.5.5.3 Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα του Ομίλου, καθώς και τυχόν ακίνητα που ενδέχεται ο Όμιλος να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων και κανονισμών της ΕΕ.

Όλα τα ακίνητα στην Ελλάδα και οι δραστηριότητες που σχετίζονται με αυτά υπόκεινται σε τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς νόμους και κανονισμούς σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια. Οι εν λόγω νόμοι και κανονισμοί διέπουν, μεταξύ άλλων, την ποιότητα του αέρα και των υδάτων, την ηχορύπανση και τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις, όπως τη χρήση της γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και αντικειμένων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τις απορρίψεις λυμάτων, τις ατμοσφαιρικές εκπομπές, τη διάθεση αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων των στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων), καθώς και τυχόν απαιτούμενα διορθωτικά μέτρα. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες, π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης, δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά του συμμορφώνονται ουσιαστικά με όλους τους ισχύοντες τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Ο Όμιλος δεν έχει ενημερωθεί από καμία δημόσια αρχή, ούτε άλλως γνωρίζει, για οποιαδήποτε ουσιώδη έλλειψη συμμόρφωσης, ευθύνη ή αξίωση που σχετίζεται με οποιαδήποτε περιβαλλοντική νομοθεσία ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε από τα υφιστάμενα ή παλαιά ακίνητα του Ομίλου. Ο Όμιλος δεν έχει καταγράψει στις οικονομικές του καταστάσεις καμία ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά θέματα.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας απόκτησης ακινήτων, ο Όμιλος εφαρμόζει διαδικασίες δέουσας επιμέλειας, που περιλαμβάνουν την ανάθεση περιβαλλοντικών μελετών, και επιδιώκει να λαμβάνει από τον πωλητή ορισμένες εγγυήσεις και εγγυοδοτική ευθύνη για την κάλυψη τυχόν ζητημάτων που ενδέχεται να ανακύψουν. Γενικά, ελέγχεται η ύπαρξη επικίνδυνων υλικών με σκοπό τον εντοπισμό και την καταγραφή υλικών που είναι γνωστό ότι έχουν αρνητικές επιπτώσεις στην υγεία των ενοίκων των ακινήτων ή/και του περιβάλλοντος σύμφωνα με τη διεθνή πρακτική. Η έρευνα περιλαμβάνει εξέταση εγγράφων και επιτόπια επιθεώρηση, καθώς και την εφαρμογή προγράμματος δειγματοληψίας και εργαστηριακών αναλύσεων. Σε τήρηση της ισχύουσας νομοθεσίας, τα αποτελέσματα της έρευνας αναλύονται λεπτομερώς σε τεχνική έκθεση.

3.5.5.4 Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματες Εξασφαλίσεις

Κατά την 31.12.2020, το 79,5%³⁰ των ακινήτων σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας βαρύνεται με υποθήκες, δάνεια ή άλλες εξασφαλίσεις.

Κατωτέρω παρατίθενται οι εξασφαλίσεις που έχουν δοθεί για τα δάνεια του Ομίλου συμπεριλαμβανόμενων των εξασφαλίσεων επί των ακινήτων:

- Επί 67 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της ΕΤΕ (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000 χιλ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €266.255 χιλ. και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €479.095 χιλ. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €78.000 χιλ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €56.118 χιλ. και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €128.197 χιλ. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ακίνητο.
- Επί 33 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς για ποσό €144.000 χιλ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €114.414 χιλ. και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €218.718 χιλ. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς για ποσό €24.000 χιλ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €19.577 χιλ. και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €35.086 χιλ. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 32 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε για ποσό €240.000 χιλ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €131.138 χιλ. και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €221.302 χιλ. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12.04.2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000 χιλ. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €90.000 χιλ.
- Τέσσερα ακίνητα της Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000 χιλ. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €90.780 χιλ. και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €182.750 χιλ. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

³⁰ Σημειώνεται ότι το ποσοστό αυτό δεν περιλαμβάνει τα ακίνητα των εταιρειών Aphrodite Hills και CTDC, οι οποίες αποτελούν διακρατούμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία

- Εννέα ακίνητα της Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700 χιλ. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €9.050 χιλ. και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €20.360 χιλ. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500 χιλ. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €12.813 χιλ. και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν €27.012 χιλ. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 χιλ. για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405 χιλ. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €6.127 χιλ. και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €6.720 χιλ. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €4.800 χιλ. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €3.295 χιλ. και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €16.585 χιλ.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €34.425 χιλ. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €34.425 χιλ. και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €86.920 χιλ. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας I&B Real Estate EAD έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της I&B Real Estate όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο.
- Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Alpha Bank Α.Ε. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εταιρεία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank Α.Ε. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε πενήντα τέσσερα (54) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €65.000 χιλ. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό την σύμβαση πίστωσης.
- Επιπλέον η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €1.225 χιλ. και μέχρι του ποσού των €525 χιλ. για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων και της RINASCITA Α.Ε., αντίστοιχα, εταιρείες οι οποίες αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες.
- Η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER Α.Ε., η οποία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία, για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813 χιλ.
- Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, τα ακίνητα επένδυσης και τα αποθέματα της Aphrodite Hills Resort Limited καθώς και το οικόπεδο της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited βαρύνονταν την 31.12.2020 με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €143.591 χιλ. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 31.12.2020 σε €38.867 χιλ. και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €109.610 χιλ. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited, των θυγατρικών της και των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Τέλος τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ Τράπεζας Κύπρου

Δημόσια Εταιρεία Λτδ.. Σημειώνεται ότι εντός του 2021 έγινε άρση των εξασφαλίσεων που αφορούν στο οικόπεδο της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited καθώς αποπληρώθηκε δανειακή υποχρέωση ύψους €4.000 χιλ.

- Δέκα ακίνητα της Tarvos Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας JPMorgan Chase Bank National Association για ποσό €24.800 χιλ. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31.03.2021 σε €35.638 χιλ. και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €105.610 χιλ.
- Στο πλαίσιο της από 18.04.2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €32.000 χιλ. της Εταιρείας με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., με υπόλοιπο την 31.12.2020 €29.600 χιλ., έχουν δοθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της Τράπεζας Κύπρου:
 - ο Ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited («MHV»).
 - ο Ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CTDC που κατέχει η εταιρεία MHV.
 - ο Η MHV και η CTDC έχουν δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €38.400 χιλ. για υποχρεώσεις της Εταιρείας που απορρέουν από την ως άνω σύμβαση ομολογιακού δανείου.
 - ο Κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας MHV για ποσό €35.200 χιλ.
 - ο Υποθήκη επί των ακινήτων της CTDC για ποσό €35.200 χιλ. και κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC για ποσό €35.200 χιλ.

Σημειώνεται ότι την 26.03.2021 έγινε άρση των εξασφαλίσεων που αφορούν στην MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. (ενέχυρο επί μετοχών, εταιρική εγγύηση, κυμαινόμενη επιβάρυνση).

- Στο πλαίσιο της σύμβασης δανείου ποσού έως €1.800 χιλ. που σύναψε η εταιρεία CTDC στις 23.01.2020, τα ακίνητα της θυγατρικής CTDC βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ για ποσό €3.209 χιλ. Επίσης, τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.834 χιλ. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31.12.2020 σε €1.169 χιλ. και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €63.710 χιλ.
- Στο πλαίσιο δανείου της εταιρείας Flowpulse Ltd, μέτοχο της MHV, με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., έχει συσταθεί υποθήκη επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας CTDC για ποσό €4.400 χιλ. και κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC για ποσό €4.800 χιλ. υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Τέλος, η CTDC έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €4.800 χιλ. για υποχρεώσεις της Flowpulse Ltd που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Αντίστοιχες εξασφαλίσεις (κυμαινόμενη επιβάρυνση και εταιρική εγγύηση) είχαν δοθεί από την MHV υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, στο πλαίσιο του ως άνω δανείου, οι οποίες άρθηκαν την 26.03.2021.

3.5.6 Θεσμικό Πλαίσιο

3.5.6.1 Γενικό Πλαίσιο Λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα

Οι ελληνικές εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με τα άρθρα 21 – 31 του Ν. 2778/1999 για τις εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (εφεξής ο «Νόμος ΑΕΕΑΠ») και τις οικείες διατάξεις του Ν.4209/2013 για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, όπως εκάστοτε ισχύουν. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρίες, όπως ισχύει (εφεξής ο «Ελληνικός Εταιρικός Νόμος»). Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται επίσης στις αποφάσεις που εκδίδει η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου ΑΕΕΑΠ, του Ν.4209/2013 και του Ν. 4514/2018 (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2014/65 για τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων, όπως ισχύει). Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ και τις ειδικότερες διατάξεις αυτού, ο αποκλειστικός σκοπός της ΑΕΕΑΠ είναι η απόκτηση και διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και σχετικών δικαιωμάτων και συμμετοχών. Οι ΑΕΕΑΠ αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ οι μετοχές τους εισάγονται υποχρεωτικά προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

Βασικές διατάξεις για τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα

Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ

Οι παράγραφοι 1-3 του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ αναφέρουν τις επενδύσεις στις οποίες μπορεί να προβεί μια ΑΕΕΑΠ, με την επιφύλαξη των περιορισμών που επίσης αναφέρονται στις εν λόγω διατάξεις. Πιο συγκεκριμένα, οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να επενδύουν:

- τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους σε ακίνητη περιουσία, δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία (όπως παρουσιάζεται παρακάτω),
- σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς συμπεριλαμβανομένων εντόκων γραμματίων, αποδεικτικών κατάθεσης και εμπορικών γραμματίων που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής.
- σε κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της ΑΕΕΑΠ, τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτηση τους, το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της,
- σε μετοχές ή μερίδια εταιριών (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιριών), αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρίες έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και έχουν επενδύσει το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους σε ακίνητα και/ή σχετικά δικαιώματα και απαιτήσεις (όπως ορίζονται παρακάτω), σύμφωνα με το Άρθρο 22 παρα. 3(δ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ,
- σε μετοχές εταιρίας συμμετοχών αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρίες επενδύουν αποκλειστικά σε εταιρίες ακίνητης περιουσίας της προηγούμενης περίπτωσης,
- σε τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των μετοχών ή συμμετοχών εταιρίας ή οργανισμού της επόμενης περίπτωσης (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιριών), σύμφωνα με το Άρθρο 22 παρα. 3(στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ, και εφόσον: i) σκοπός της εταιρίας ή του οργανισμού είναι η απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, και ii) σκοπός της συμμετοχής της ΑΕΕΑΠ στο κεφάλαιο της προαναφερόμενης εταιρείας/ οργανισμού είναι η εφαρμογή κοινής επιχειρηματικής στρατηγικής για την ανάπτυξη ακινήτου ή ακινήτων ελάχιστης αξίας τουλάχιστον δέκα εκατομμυρίων (10.000.000) Ευρώ, σύμφωνα με το επενδυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της αντίστοιχης εταιρείας ή οργανισμού εγκρίνεται από το διοικητικό συμβούλιο της ΑΕΕΑΠ και κοινοποιείται περαιτέρω στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Το επενδυτικό σχέδιο, από κοινού με την έκθεση προόδου, εγκρίνεται ετησίως από το διοικητικό συμβούλιο ή το αρμόδιο όργανο της εταιρείας, ενώ το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΕΕΑΠ ενημερώνεται για την έκθεση προόδου και αξιολογεί την πρόοδο του προγράμματος. Η έκθεση αξιολόγησης, όπως καταρτίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΕΕΑΠ κοινοποιείται περαιτέρω στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Σε περίπτωση που η ΑΕΕΑΠ δεν έχει τον έλεγχο της εταιρίας της ως άνω περίπτωσης, η ΑΕΕΑΠ συμμετέχει στο διοικητικό συμβούλιο ή το αντίστοιχο διαχειριστικό όργανο της εταιρείας διορίζοντας τουλάχιστον (1) μέλος με δικαίωμα ψήφου.

- σε τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων: α) Οργανισμών Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες («ΟΣΕΚΑ») του Ν. 4099/2012 ή της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ, εφόσον αυτοί οι ΟΣΕΚΑ επενδύουν το ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ή εταιριών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, β) ΑΕΕΑΠ ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Νόμου ΑΕΕΑΠ ή σε άλλες εταιρίες ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια άλλων κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και γ) οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ) της Οδηγίας 2011/61/ΕΚ σε σχέση με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων ή το ν.4209/2013 ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2011/61/ΕΚ, υπό τις εξής προϋποθέσεις: i) έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ii) διέπονται από το δίκαιο κράτους-μέλους και εποπτεύονται από την αρμόδια εποπτική αρχή κράτους-μέλους, και iii) τα διαθέσιμά τους κεφάλαια επενδύονται αποκλειστικά ή κυρίως σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ

Για τους σκοπούς καθορισμού των επιτρεπόμενων επενδύσεων ΑΕΕΑΠ, ως περιγράφονται ανωτέρω, «ακίνητο» ή «ακίνητη περιουσία» σημαίνει ακίνητη περιουσία:

- i) που ευρίσκεται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ή σε τρίτο κράτος (στην τελευταία αυτή περίπτωση τα ακίνητα αυτά θα πρέπει να μπορούν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για συγκεκριμένους σκοπούς, όπως περιγράφονται υπό (iii)(α), και η αξία τους στο σύνολό τους δεν υπερβαίνει αθροιστικά το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ακίνητα).
- ii) στην οποία οι ΑΕΕΑΠ, αποκτούν πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συστήνεται επικαρπία (εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο Νόμος ΑΕΕΑΠ ρητά επιτρέπει να επενδύσουν σε άλλης μορφής δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας), και
- iii) η οποία πρέπει (α) να μπορεί να χρησιμοποιηθεί άμεσα για εμπορικούς ή/και βιομηχανικούς και γενικώς επιχειρηματικούς σκοπούς ή ως κατοικία, μόνη της ή από κοινού με άλλα ακίνητα ή (β) η οποία μπορεί να είναι υπό ανέγερση ή επισκευή (για παράδειγμα ανακαίνιση, αναπαλαίωση, ή αλλαγή χρήσης) (εφεξής τα «ακίνητα υπό κατασκευή»), εφόσον μπορεί να χρησιμοποιείται για τους ανωτέρω σκοπούς στο άμεσο μέλλον, ή (γ) μπορεί ακόμα να είναι οικόπεδο επί του οποίου κτίρια χρησιμοποιούνται για τους ανωτέρω σκοπούς (υπό (α)) μπορούν να ανεγερθούν και για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Σε σχέση με το σημείο (ii) παραπάνω, ο Νόμος ΑΕΕΑΠ επιτρέπει ακόμα οι ΑΕΕΑΠ να επενδύουν στους ακόλουθους τύπους δικαιωμάτων σε ακίνητη περιουσία (με τις παρακάτω αναφερόμενες προϋποθέσεις):

α) δικαιώματα επιφανείας επί δημόσιας ιδιοκτησίας, με βάση την παρ. 1 του Άρθρου 18 του Ν. 3986/2011, με μακροχρόνιες παραχωρήσεις χρήσης (τουλάχιστον 20 έτη) ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων εγκατεστημένων στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ).

β) δικαιώματα που πηγάζουν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετικές με ακίνητα εγκατεστημένα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), τα οποία εμπίπτουν στις περιπτώσεις (iii)(α) και (β) ανωτέρω.

γ) απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή άλλων συμβατικών κειμένων αντίστοιχου τύπου (κατά περίπτωση), σχετικά με ακίνητα ή δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητα, ευρισκόμενα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), τα οποία εμπίπτουν στις περιπτώσεις (iii)(α) και (β) ανωτέρω, εφόσον έχει συμβατικώς διασφαλισθεί το μέγιστο τίμημα τους, απώτερη ημερομηνία για τη σύναψη οριστικού συμβολαίου (η οποία μπορεί να παραταθεί με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΕΕΑΠ κατόπιν γνωμοδότησης της επιτροπής επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ), η προκαταβολή τιμήματος (η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του τιμήματος, εφόσον η αξία του ακινήτου, όπως εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή της ΑΕΕΑΠ κατά το χρόνο της προκαταβολής είναι τουλάχιστον ίση με το συνολικό ποσό προπληρωμής), και η ποινική ρήτρα του πωλητή (η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) της προκαταβολής) ή εξασφαλίσεις (εμπράγματα ή προσωπικές) έναντι του πωλητή για ποσό ίσο με αυτό της ποινικής ρήτρας. Προκειμένου περί ακινήτων υπό κατασκευή, ο χρόνος για την έναρξη των εργασιών δεν μπορεί να υπερβαίνει τους δώδεκα (12) μήνες από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Ο χρόνος αυτός μπορεί να παραταθεί για ακόμη

δώδεκα (12) μήνες βάσει αιτιολογημένης απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της ΑΕΕΑΠ, κατόπιν γνωμοδότησης της επιτροπής επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.

Οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ, όπως περιγράφονται ανωτέρω, υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- Η συνολική αξία ακινήτων, των οποίων η πλήρης ιδιοκτησία δεν έχει αποκτηθεί από την ΑΕΕΑΠ, πρέπει να είναι μικρότερη από το είκοσι τοις εκατό (20%) των συνολικών επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ. Η συνολική αξία των δικαιωμάτων της ΑΕΕΑΠ από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι κατώτερη από το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ
- Η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ κατά το χρόνο της απόκτησης ή την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων, (συμπεριλαμβανομένων ακινήτων που αποκτήθηκαν μέσω συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, προσημωμένων και δικαιωμάτων επιφανείας) πρέπει να είναι κατώτερη του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας των συνολικών επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ
- Ακίνητο που αποκτήθηκε από ΑΕΕΑΠ δεν θα πρέπει να πωληθεί σε λιγότερο από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία κτήσεώς του, με την εξαίρεση κατοικιών και υπό κατασκευή ακινήτων
- Οι επενδύσεις σε κατοικίες πρέπει, κατά τη στιγμή της απόκτησής τους να μην ξεπερνούν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ συνολικά. Στην περίπτωση των ακινήτων υπό κατασκευή, το διοικητικό συμβούλιο των ΑΕΕΑΠ πρέπει να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το αναλυτικό πρόγραμμα των εργασιών ολοκλήρωσης ή επισκευής (εφεξής το «Πρόγραμμα Εργασιών»), οι οποίες θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εντός τριάντα έξι (36) μηνών από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή από την απόκτηση του ακινήτου αυτού (για την περίπτωση οικοδομικών αδειών που έχουν ήδη εκδοθεί) από την ΑΕΕΑΠ. Για τις εργασίες αυτές, τα έξοδα δεν πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ακίνητη περιουσία. Επενδύσεις σε οικόπεδα πρέπει, τη στιγμή της απόκτησής τους, να μην υπερβαίνουν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των συνολικών επενδύσεων ΑΕΕΑΠ, ενώ η τελευταία υποχρεούται να υποβάλει αίτημα για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας εντός πέντε (5) ετών από την απόκτησή τους.

Επιπρόσθετα των παραπάνω, οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ σε κινητές αξίες ή συμμετοχές (όπως παρουσιάζονται ανωτέρω) υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- σε περίπτωση επενδύσεων σε μετοχές ανωνύμων εταιριών που κατέχονται τουλάχιστον κατά ογδόντα τοις εκατό (80%) από ΑΕΕΑΠ, ή επενδύσεων σε επενδυτικά ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλες επενδύσεις, κάθε ιδιοκτησία που αποκτήθηκε από τη θυγατρική εταιρία δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της συνολικής επενδυτικής αξίας της ΑΕΕΑΠ κατά την περίοδο απόκτησής της. Επιπροσθέτως, η ΑΕΕΑΠ δύναται να επενδύει σε εταιρίες υπό ίδρυση, εφόσον τα επενδυμένα κεφάλαια επενδυθούν περαιτέρω από τις εταιρίες αυτές εντός δώδεκα (12) μηνών από τη σχετική επένδυση της ΑΕΕΑΠ και σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ,
- οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ σε μετοχές εταιριών συμμετοχών οι οποίες κατέχονται τουλάχιστον κατά ογδόντα τοις εκατό (80%) από ΑΕΕΑΠ δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά σε αξία το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επενδυτικής αξίας της ΑΕΕΑΠ, και
- μετοχές που αποκτήθηκαν από ΑΕΕΑΠ σε άλλες εταιρίες δεν θα πρέπει να πωληθούν σε λιγότερο από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία απόκτησής τους.

Απαγόρευση μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας ιδιοκτησίας ΑΕΕΑΠ ή θυγατρικών της στους μετόχους της ή και αντίθετα

Η ΑΕΕΑΠ απαγορεύεται να μεταβιβάσει ακίνητη περιουσία (που κατέχει άμεσα ή έμμεσα):

- προς μετόχους που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ,
- προς μέλη του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη ή συγγενικά τους πρόσωπα έως τρίτου βαθμού, καθώς και οντότητες που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.

Μεταβίβαση προς μετόχους που κατέχουν λιγότερο από 5% επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της γενικής συνέλευσης των μετόχων. Η μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ προς τις θυγατρικές της, όπως ορίζεται στο Άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ είναι επιτρεπτή. Μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ σε άλλες συνδεδεμένες εταιρίες επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της

Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία παρέχεται εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την ΑΕΕΑΠ.

Εισηγμένη ΑΕΕΑΠ σε οργανωμένη αγορά δεν δύναται να αποκτήσει ακίνητα ιδιοκτησίας (άμεσα ή έμμεσα):

- μετόχων που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ,
- μελών του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικών στελεχών ή συγγενών τους έως τρίτου βαθμού και οντοτήτων που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.

Μέτοχοι που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ, στην περίπτωση που αυτοί αποτελούν νομικό πρόσωπο, δύνανται να μεταφέρουν ακίνητη περιουσία στην ΑΕΕΑΠ υπό τους ακόλουθους όρους:

- η αξία των μεταβιβασθέντων ακινήτων δεν υπερβαίνει το 10% των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ετήσια βάση,
- διενεργείται και δημοσιεύεται αποτίμηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου βάσει των σχετικών διατάξεων του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου,
- η γενική συνέλευση των μετόχων της ΑΕΕΑΠ προεγκρίνει τη μεταβίβαση αυτή, με αυξημένη πλειοψηφία των $\frac{3}{4}$ του μετοχικού κεφαλαίου που παρευρίσκονται στη συνέλευση, δίχως να λαμβάνεται υπόψη η ψήφος του μετόχου που μεταβιβάζει την ακίνητη περιουσία, ή μετόχων που ελέγχονται από το μέτοχο αυτόν.

Αποτίμηση Επενδύσεων

Σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ διενεργούν υποχρεωτικά περιοδική αποτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους, καθώς και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης/μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων.

Η περιοδική αποτίμηση αξίας λαμβάνει χώρα στο τέλος κάθε οικονομικού έτους και έως τις 30 Ιουνίου κάθε έτους από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής και ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής πρέπει να ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της ΑΕΕΑΠ. Η αποτίμηση αξίας των κινητών αξιών στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της ΑΕΕΑΠ πρέπει να συντάσσεται σύμφωνα με τα κριτήρια που τίθενται στην απόφαση υπ' αριθμ. 13/350/31.8.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και της απόφασης υπ' αριθμόν 26294/Β.1425 του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ τεύχος Β' 949/31.7.2000). Εάν στο τέλος του οικονομικού έτους προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών ή συμμετοχών εταιρειών που ελέγχονται τουλάχιστον κατά 80% από ΑΕΕΑΠ (με βάση το Άρθρο 22 παρ. 3(δ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ), για την κάλυψη της ζημίας επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.

Εκτός από τις ετήσιες αποτιμήσεις, συγκεκριμένες επενδύσεις (ή μεταβιβάσεις) οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε συγκεκριμένες αποτιμήσεις από τον ως άνω ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Πιο συγκεκριμένα, επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (όπως ορίζεται ανωτέρω) ή σε ακίνητη περιουσία από τις εταιρίες που περιλαμβάνονται στο Άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ (όπως περιγράφεται ανωτέρω) υπόκεινται σε αποτίμηση από τον ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Η αποτίμηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη όλα τα γεγονότα που θα μπορούσαν πριν από την ένταξη αυτής της ιδιοκτησίας στο χαρτοφυλάκιο ΑΕΕΑΠ, να επηρεάσουν την αξία της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση είναι δεσμευτική υπό την έννοια ότι το αντίτιμο που δύναται να καταβληθεί από την ΑΕΕΑΠ ώστε να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι χαμηλότερο από την αξία του περιουσιακού στοιχείου, όπως καθορίστηκε αυτή από τον εκτιμητή, αλλά δεν μπορεί να την υπερβαίνει κατά ποσοστό ανώτερο του 5% της αξίας αυτής. Η μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων από το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ΑΕΕΑΠ υπόκειται επίσης στην ίδια διαδικασία αποτίμησης. Το αντίτιμο που εισπράχθηκε από ΑΕΕΑΠ για τη μεταβίβαση δεν μπορεί να υπολείπεται κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 5% της αξίας της υπό μεταβίβαση ιδιοκτησίας, όπως αυτή έχει καθοριστεί από την αποτίμηση του εκτιμητή.

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων που μια ΑΕΕΑΠ αποκτά ώστε να εξυπηρετήσει τις λειτουργικές της ανάγκες, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου.

Κατάσταση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται στη δημοσίευση, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάστασης επενδύσεων που περιέχει λεπτομέρειες σχετικά με τις επενδύσεις με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Η κατάσταση πρέπει να περιέχει ειδικές πληροφορίες για κάθε περιουσιακό στοιχείο,

συμπεριλαμβανομένων πληροφοριών σχετικά με την αντικειμενική αξία του περιουσιακού στοιχείου και με την σκοπούμενη χρήση της ακίνητης περιουσίας, έτσι ώστε να καταστήσει εφικτή την αξιολόγηση κάθε επένδυσης. Οι πληροφορίες σχετικά με την αξία των επενδύσεων πρέπει να βασίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή και να ελέγχονται από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την απόφαση υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τα ακίνητα στα οποία επενδύει η ΑΕΕΑΠ ασφαλίζονται υποχρεωτικά για ορισμένους κινδύνους, για ποσό ίσο τουλάχιστον με το συνολικό κόστος επισκευής ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την εμπορική αξία του ακινήτου ή το κόστος αντικατάστασης ή επανοικοδόμησης του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι ΑΕΕΑΠ πρέπει να έχουν ασφαλιστική κάλυψη για αστική ευθύνη έναντι τρίτων, που θα καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες καθώς και ασφαλιστική κάλυψη για τις λειτουργικές τους ζημιές, η οποία θα καλύπτει περίοδο δώδεκα (12) μηνών.

Εάν πρόκειται να διεξαχθούν εργασίες αναπαλαίωσης, ολοκλήρωσης, ανακαίνισης, αλλαγής χρήσης ή επιδιορθώσεις σε κάποιο από τα ακίνητα της ΑΕΕΑΠ, τότε η ΑΕΕΑΠ υποχρεούται να αποκτήσει ασφάλιση για όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με αστική ευθύνη έναντι τρίτων για υλικές ζημιές ή φυσικές βλάβες που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια, ή ως αποτέλεσμα, των ως άνω εργασιών. Στο βαθμό που ανεξάρτητοι εργολάβοι έχουν προσληφθεί για να διεξάγουν τις εργασίες αυτές, η ΑΕΕΑΠ απαιτείται ακόμη να αποκτήσει εγγυήσεις ορθής εκτέλεσης και άλλες σχετικές εγγυήσεις από αυτούς τους εργολάβους.

Πιστώσεις και Δάνεια

Οι ΑΕΕΑΠ (όπως και οι εταιρίες στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων μετέχει ΑΕΕΑΠ, όπως περιγράφεται ανωτέρω υπό «*Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ*») επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, οι οποίες συνολικά (αλλά εξαιρουμένων των δανείων που ελήφθησαν από ΑΕΕΑΠ για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας με σκοπό την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους αναγκών), δε πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού της. Το ποσό που ελήφθη για την ανακατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων υπό κατασκευή (όπως ορίζονται ανωτέρω) από την ΑΕΕΑΠ ή εταιρίες στις οποίες μετέχει (όπως περιγράφεται ανωτέρω υπό «*Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ*») δεν θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο Πρόγραμμα Εργασιών, το οποίο προετοιμάζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Σχετικά με το Δείκτη Μόχλευσης του Ομίλου βλ. ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Κατ' εξαίρεση σε σχέση με τα παραπάνω, οι ΑΕΕΑΠ μπορούν ακόμη να χρηματοδοτήσουν την απόκτηση ακίνητης περιουσίας, η οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για τις λειτουργικές ανάγκες τους, με την προϋπόθεση ότι το ύψος των δανείων και πιστώσεων τους δεν υπερβαίνει το 10% της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της ΑΕΕΑΠ, μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών τους σε ακίνητα.

Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι ΑΕΕΑΠ δύνανται να παραχωρούν εμπράγματα εξασφάλιση επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.

Η ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να συστήνει όχημα ειδικού σκοπού προς λήψη δανείων και προς χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησης της μητρικής της ΑΕΕΑΠ, ή εταιριών ή κεφαλαίων συμμετοχής στα οποία η ΑΕΕΑΠ έχει επενδύσει.

Χρήση Θεματοφύλακα

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, επενδύσεις σε κινητές αξίες κατατίθενται προς φύλαξη σε πιστωτικό ή άλλο ίδρυμα που μπορεί να παράσχει υπηρεσίες θεματοφύλακα, και που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Στην περίπτωση επενδύσεων σε κινητές αξίες άλλης χώρας, η ΑΕΕΑΠ οφείλει να παράσχει προς το θεματοφύλακα σχετικό αποδεικτικό φύλαξης, ή σχετικό πιστοποιητικό ιδιοκτησίας σε σχέση με τις κινητές αξίες που κατέχει η ΑΕΕΑΠ, και το οποίο έχει εκδοθεί από την αρμόδια αρχή της χώρας αυτής.

Το ως άνω πιστωτικό ίδρυμα λειτουργώντας ως θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τις υποχρεώσεις του σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι των ΑΕΕΑΠ και των μετόχων τους για κάθε αμέλεια ή δόλο κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.

Η Εταιρεία έχει διορίσει την ΕΤΕ ως θεματοφύλακα.

Διανομή Κερδών

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή.

Σύμφωνα με το ισχύον Καταστατικό της Εταιρείας, καταβάλλεται μέρισμα ποσοστού τουλάχιστον 90% επί των ετησίων καθαρών κερδών της Εταιρείας εκτός εάν αποφασισθεί διαφορετικά από τη Γενική Συνέλευση με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

Οδηγία σχετικά με τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων

Οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να αδειοδοτηθούν ως Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση σύμφωνα με τον νόμο 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στην Ελλάδα την Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Ως Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, οι ΑΕΕΑΠ είναι υποχρεωμένες να συμμορφώνονται με διάφορες οργανωτικές προδιαγραφές και κανόνες διεξαγωγής επιχειρηματικής δραστηριότητας, να υιοθετούν και να εφαρμόζουν ένα πρόγραμμα δραστηριοτήτων και διαφόρων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τομείς όπως η διαχείριση ρίσκου, η διαχείριση ρευστότητας, σύγκρουση συμφερόντων, εκτιμήσεις, κανονιστική συμμόρφωση, εσωτερικός έλεγχος και αμοιβές, καθώς επίσης θα πρέπει να συμμορφώνονται με συνεχείς κεφαλαιακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις διαφάνειας και περιοδικής πληροφόρησης.

3.5.6.2 Φορολόγηση

Φορολόγηση των ΑΕΕΑΠ

Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε σταθερό φορολογικό συντελεστή (αντί του γενικώς εφαρμοστέου ετήσιου εταιρικού συντελεστή) επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον των διαθεσίμων (ή ισοδύναμων) σε τρέχουσες τιμές, όπως αυτά απεικονίζονται στην κατάσταση επενδύσεων που δημοσιεύεται από τις ΑΕΕΑΠ κάθε εξάμηνο. Σύμφωνα με το Άρθρο 31 παράγραφος 3 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ο ως άνω σταθερός φορολογικός συντελεστής ορίζεται στο 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται στην ελληνική φορολογική αρχή από τις ΑΕΕΑΠ εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου.

Κατά τον υπολογισμό του ανωτέρω φόρου, η ακίνητη περιουσία η οποία κατέχεται άμεσα ή έμμεσα από θυγατρικές της ΑΕΕΑΠ, ήτοι από εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών) που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και το σύνολο του παγίου των οποίων είναι επενδεδυμένα σε ακίνητη περιουσία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή η οποία είναι υπό κατασκευή ή από εταιρείες χαρτοφυλακίου, δεν λαμβάνεται υπόψη, υπό την προϋπόθεση ότι τα ως άνω ακίνητα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται διακριτά στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων.

Το άρθρο 31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ προβλέπει, περαιτέρω, ότι οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες γενικά του εσωτερικού ή του εξωτερικού, πλην μερισμάτων ημεδαπής (τα οποία υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 5%) που αποκτούν μη υποκείμενα σε παρακράτηση φόρου. Ειδικά για τους τόκους ομολογιακών δανείων, η απαλλαγή ισχύει με την προϋπόθεση ότι οι τίτλοι από τους οποίους προκύπτουν οι τόκοι αυτοί έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από το χρόνο που έχει ορισθεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Σε αντίθετη περίπτωση, ενεργείται παρακράτηση φόρου η οποία εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση της ΑΕΕΑΠ για φόρο εισοδήματος για τα εισοδήματα αυτά. Τα σχετικά εισοδήματα μπορεί να είναι κατ' αποτέλεσμα υποκείμενα στον ως άνω αναφερόμενο εξαμηνιαίο φόρο στο βαθμό που, και για όσο χρόνο, αυτομάτως αποτυπώνονται στον ισολογισμό της ΑΕΕΑΠ ως αύξηση των μετρητών της ή των επενδυμένων περιουσιακών στοιχείων της (π.χ. ακίνητη περιουσία ή συμμετοχές).

Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας

Σύμφωνα με το τον Νόμο ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας (καθώς επίσης και από κάθε άλλο φόρο, τέλος, χαρτόσημο, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων) σε περίπτωση αγοράς ακινήτου. Ωστόσο, οι μεταβιβάσεις ακινήτων από μία ΑΕΕΑΠ υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας.

Φορολογία Θυγατρικών της ΑΕΕΑΠ

Η φορολογική μεταχείριση που εφαρμόζεται στις ΑΕΕΑΠ εφαρμόζεται εξίσου, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 8 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, και σε ορισμένες θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, ήτοι σε εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και το σύνολο του παγίου των οποίων είναι επενδεδυμένα σε ακίνητη περιουσία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή η οποία είναι υπό κατασκευή ή σε εταιρείες χαρτοφυλακίου.

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται στις ΑΕΕΑΠ Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν στις ΑΕΕΑΠ την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Ο ΕΝΦΙΑ ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

Ειδικός Φόρος Ακινήτων του Ν.3091/2002

Οι ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με την περίπτωση ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Ν.3091/2002 απαλλάσσονται από τον Ειδικό Φόρο Ακινήτων ο οποίος επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, και ισούται με 15% επί της αξίας αυτών των δικαιωμάτων.

3.6 Ασφαλιστικές Καλύψεις

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να ασφαλίζουν το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τους κατά μίας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το κόστος αντικατάστασης ή εκ νέου κατασκευής του ακινήτου. Επιπρόσθετα, οι ΑΕΕΑΠ πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους και απώλεια ενοικίων για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα (12) μηνών. Συγκεκριμένα, ο Όμιλος είναι υποχρεωμένος να ασφαλίζεται για αστική ευθύνη για σημαντικές ζημιές και τραυματισμούς τρίτων, καθώς και, μεταξύ άλλων, κινδύνων πυρκαγιάς, σεισμού, πλημμύρας, κλοπής, τρομοκρατίας και απώλειας εισοδήματος από μισθώματα για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα μηνών, καθώς και ασφαλιστική κάλυψη για εκρήξεις και δυσμενείς καιρικές συνθήκες (όπως χιόνι ή παγετός) για όλα τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου.

Ο Όμιλος έχει συνάψει ασφαλιστήρια συμβόλαια περιουσίας και απώλειας ενοικίων (για χρονικό διάστημα 12 μηνών) συνεπεία ζημιάς από ασφαλιζόμενο κίνδυνο με αναγνωρισμένες/έγκριτες ασφαλιστικές εταιρείες στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Ενδεικτικά το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας για τα 315 ακίνητα στην Ελλάδα ανέρχεται στο ποσό των €647.034,01 χιλ., για τα δύο ακίνητα στη Βουλγαρία ανέρχεται στο ποσό των €59.029,36 χιλ., για τα 21 ακίνητα του CYREIT ανέρχεται στο ποσό των €128.807,86 χιλ. και για τα 13 ακίνητα στην Ιταλία ανέρχεται στο ποσό των €129.679,00 χιλ. καλύπτοντας το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμησης της οικοδομής).

Σημειώνεται ότι σε αριθμό ασφαλιστικών συμβάσεων υπάρχει ρητός περιορισμός της αποζημίωσης, ή ακόμη και ολική εξαίρεση από την ασφαλιστική κάλυψη, για ζημιές που συνδέονται με πανδημία ή μεταδοτικές ασθένειες.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, της υπ' αρ. 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του άρθρου 9 παρ. 9 του Ν. 4209/2013 αντίστοιχα.

Οι μισθώσεις με την ΕΤΕ, που αντιπροσωπεύουν το 25,6% της Μ.Ε.Ε. κατά την 31.12.2020, παρέχουν ασφαλιστική κάλυψη, η οποία βαρύνει το μισθωτή. Η μίσθωση με την Σκλαβενίτης, που αντιπροσωπεύει το 17,0% της Μ.Ε.Ε. κατά την 31.12.2020, παρέχει ασφαλιστική κάλυψη, η οποία βαρύνει μερικώς το μισθωτή, αποκλειστικά για συγκεκριμένες και προκαθορισμένες κατηγορίες κινδύνων. Οι μισθώσεις που αφορούν την συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and leaseback) με την Ελληνική Δημοκρατία, που αντιπροσωπεύουν το 13,9% της Μ.Ε.Ε. κατά την 31.12.2020, παρέχουν ασφαλιστική κάλυψη η οποία βαρύνει μερικώς το μισθωτή, αποκλειστικά για συγκεκριμένες και προκαθορισμένες κατηγορίες κινδύνων. Η σύμβαση μίσθωσης με την Cosmote, που αντιπροσωπεύει το 5,3% της Μ.Ε.Ε. κατά την 31.12.2020, παρέχει ασφαλιστική κάλυψη οποία βαρύνει μερικώς το μισθωτή, αποκλειστικά για συγκεκριμένες και προκαθορισμένες κατηγορίες κινδύνων.

3.7 Πληροφορίες για τις Τάσεις

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν υφίσταται, από την ημερομηνία των τελευταίων δημοσιευμένων Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου (α) σημαντική αρνητική μεταβολή που να επηρέασε τις προοπτικές του Ομίλου, ούτε (β) σημαντική μεταβολή στις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου.

Επιπλέον, σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας δεν υφίσταται καμία γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός που ευλόγως μπορεί να αναμένεται ότι θα επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρείας και των λοιπών εταιρειών του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση 2021, πλην των κάτωθι:

A. Πανδημία του κορωνοϊού (Covid-19)

Τα νέα αυστηρά μέτρα περιορισμού της εξάπλωσης του κορωνοϊού (Covid-19) που λήφθηκαν σε παγκόσμιο επίπεδο, και ειδικότερα στις χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας, από το δ' τρίμηνο 2020 (δεύτερο κύμα της πανδημίας Covid-19) και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οδήγησαν σε μεταβολή στα έσοδα από μισθώματα, στις εύλογες αξίες των ακινήτων και στα αποτελέσματα του Ομίλου γενικότερα.

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Οι κύριοι τομείς οι οποίοι επηρεάστηκαν από τον COVID-19 είναι τα καταστήματα /εμπορικοί χώροι (εκτός των υπεραγορών τροφίμων) και τα ξενοδοχεία. Οι τομείς αυτοί αντιπροσωπεύουν περίπου το 10% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου την 31.12.2020. Επίσης, τα έσοδα του Ομίλου από τους πέντε κυριότερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι ΕΤΕ, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 73% περίπου των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων την 31.12.2020, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19.

Η ελληνική κυβέρνηση, στο πλαίσιο στήριξης των επιχειρήσεων, επέβαλε υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μηναία μισθώματα για τους μήνες Μάρτιο έως Δεκέμβριο του έτους 2020. Από τον Ιανουάριο του έτους 2021 η υποχρεωτική μείωση ανέρχεται σε 40% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση ανέρχεται σε 100% επί του μηνιαίου μισθώματος. Ωστόσο, σημειώνεται ότι η ελληνική κυβέρνηση θα αποζημιώσει τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές καταβάλλοντας το 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Μάιο του 2021. Βάσει των σχετικών αποφάσεων (Α. 1025, Α.1063 και Α.1101) της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), η Εταιρεία έλαβε εντός του Μαΐου του 2021 ποσό περίπου €590 χιλ. το οποίο αφορά σε κρατική αποζημίωση για τους μισθωτές που δικαιούνταν 100% απαλλαγή ενοικίου για το διάστημα Ιανουάριος - Απρίλιος του 2021. Τέλος, σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έλαβε κάποια άλλη κρατική επιχορήγηση ή αποζημίωση στο πλαίσιο νόμων για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας του Covid-19. Στις υπόλοιπες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος δεν υπήρχαν κυβερνητικές αποφάσεις για υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων, ωστόσο ο Όμιλος προχώρησε, σε ορισμένες περιπτώσεις, σε συναινετικές μειώσεις μισθωμάτων προκειμένου να στηρίξει τους μισθωτές του.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα παραπάνω, η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για το 2020 ανέρχεται σε €2.523 χιλ. για τον Όμιλο και €1.373 χιλ. για την Εταιρεία (η οποία αντιστοιχεί σε 2,0% και 1,4% επί των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας, αντίστοιχα).

Λαμβάνοντας υπόψιν τις εξελίξεις η Διοίκηση θεωρεί ότι η εν λόγω μείωση δεν εκτιμάται ότι θα ξεπεράσει τα ως άνω αναφερόμενα ποσοστά το 2021.

Επιπτώσεις στα έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες (διακοπείσες δραστηριότητες)

Η παρουσία του Ομίλου στον τομέα των ξενοδοχείων κατά το 2020 ήταν στην Κύπρο μέσω των The Landmark Nicosia (CTDC) και Aphrodite Hills (AH). Πρόκειται για τον επιχειρησιακό τομέα και τη γεωγραφική τοποθεσία δραστηριοποίησης του Ομίλου που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία, καθώς οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Κύπρο τέθηκαν σε υποχρεωτική αναστολή από τις 16.03.2020 έως τις 14.06.2020 με αποτέλεσμα οι εν λόγω θυγατρικές να διακόψουν τη λειτουργία τους και στην συνέχεια, λόγω της ευρύτερης κατάστασης, να υπολειμθούν. Ως αποτέλεσμα οι εταιρείες κατέγραψαν το 2020 λειτουργική ζημία, μη λαμβανομένων υπόψιν αποτιμησιακών αποτελεσμάτων, ύψους €6.664 χιλ.

Σημειώνεται ότι οι εταιρείες CTDC και Aphrodite Hills έλαβαν εντός του 2021 κρατική ενίσχυση από την κυπριακή κυβέρνηση ύψους €300 χιλ. και €800 χιλ., αντίστοιχα, στο πλαίσιο στήριξης από την κυπριακή κυβέρνηση των πληττόμενων επιχειρήσεων από τον COVID-19, ενώ στο πλαίσιο επιδότησης του μισθοδοτικού κόστους τους για το 2020 και μέχρι την 31.05.2021 έλαβαν ποσό €1.670 χιλ. και €2.512 χιλ. αντίστοιχα.

Στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι ως άνω εταιρείες εμφανίζονται ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία, και τα αποτελέσματα των εταιρειών έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες, λόγω της στρατηγικής συνεργασίας στον ξενοδοχειακό χώρο μεταξύ της Εταιρείας, του ομίλου εταιρειών της Invel Real Estate και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group συμφερόντων του κ. Ιωάννη Παπαλέκα, μέσω των θυγατρικών τους «Flowpulse Limited» και της «Parabull Investments Limited», αντίστοιχα (βλ. σχετικά κατωτέρω). Σημειώνεται ότι την 01.04.2021 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του ποσοστού 45% της MHV, 100% μέτοχος της CTDC, στην Parabull Investments Limited (η οποία ανήκει στον όμιλο εταιρειών YODA Group) και από εκείνη την ημερομηνία αποτελεί για την Εταιρεία συμμετοχή σε κοινοπραξία.

Επιπτώσεις στις εύλογες αξίες ακινήτων

Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων, σε ορισμένες περιπτώσεις, καταγράφεται περιορισμένη ρευστότητα και χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών, το οποίο έχει σαν επακόλουθο την έλλειψη επαρκών συγκριτικών στοιχείων. Σε αρκετές χώρες έχουν επιβληθεί ταξιδιωτικοί περιορισμοί και απαγόρευση κυκλοφορίας αναλόγως του βαθμού στον οποίο αυτά είναι αναγκαία. Ενώ η διαδικασία εμβολιασμού του πληθυσμού εξελίσσεται και τα περιοριστικά μέτρα έχουν αρθεί σε αρκετές από αυτές, ενδέχεται να συνεχιστούν/επανέλθουν οι περιορισμοί στις μετακινήσεις σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο, καθώς είναι πιθανές και οι εξάρσεις της πανδημίας. Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση της συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομία και την αγορά ακινήτων παγκοσμίως. Με δεδομένο αυτό και συνυπολογίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν λόγω δυνητικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή μελλοντικής εξάπλωσης του COVID-19 (βλέπε ενότητα 2.1.1 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς»), επισημαίνεται ότι οι εκτιμήσεις έχουν προετοιμαστεί στη βάση «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Πιο αναλυτικά:

- Η λειτουργία των καταστημάτων επηρεάστηκε αρνητικά, λόγω των περιορισμών στη λειτουργία και στις μετακινήσεις. Αναφορικά με το χαρτοφυλάκιο, η σχετική επίδραση μετριάστηκε σημαντικά από το γεγονός ότι μεγάλο μέρος των καταστημάτων του χαρτοφυλακίου δεν υποχρεώθηκε σε παύση λειτουργίας στα πλαίσια των μέτρων κατά του COVID-19, ενώ αντιθέτως η επίδραση στις υπεραγορές τροφίμων ήταν θετική.
- Τα γραφεία αποδεικνύονται ιδιαίτερα ανθεκτικά όλη την περίοδο του κορωνοϊού, ενώ αυξημένη ζήτηση καταγράφουν τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών ή/και τα βιοκλιματικά κτήρια σε ελκυστικά σημεία και λόγω της έλλειψης αντίστοιχου προϊόντος. Τα παραπάνω έχουν οδηγήσει σε μείωση των αποδόσεών τους και σε αρκετές περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.

- Αναφορικά με τα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω της δραματικής μείωσης των ταξιδιών και κατ' επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων, λειτουργώντας αρνητικά στα αναμενόμενα έσοδα. Μικρότερη είναι η επίδραση στην περίπτωση των ξενοδοχείων που λειτουργούν υπό καθεστώς μίσθωσης.
- Οι εμπορικές αποθήκες (logistics) σημειώνουν ολοένα και αυξανόμενη ζήτηση, που έχει οδηγήσει στη συμπίεση των αποδόσεων τους και σε ορισμένες περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 προέκυψε ζημιά από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία ποσού €7.573 χιλ. για τον Όμιλο, η οποία ενσωματώνει και την επίδραση του COVID-19.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του COVID-19 καθώς παραμένουν δύσκολα προβλέψιμες οι επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση 2021.

Αναφορικά με τις νέες τάσεις στην αγορά των ακινήτων βλέπε και ενότητα 2.1.1 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς», τον παράγοντα κινδύνου «Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων διακυμάνσεων στην προσφορά και τη ζήτηση. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.».

B. Πρόσφατες Εξελίξεις στη Δραστηριότητα του Ομίλου

Στρατηγική συνεργασία στον ξενοδοχειακό κλάδο

Εντός του Δεκεμβρίου 2020 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν τη στρατηγική συνεργασία της Εταιρείας με τον όμιλο εταιρειών Invel Real Estate, μέσω της εταιρείας «Flowpulse Limited», και τον κυπριακό όμιλο εταιρειών YODA Group συμφερόντων του κ. Ιωάννη Παπαλέκα, μέσω της εταιρείας «Parabull Investments Limited», σύμφωνα με την οποία οι επενδύσεις στον ξενοδοχειακό και τουριστικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου θα πραγματοποιούνται, κατά κύριο λόγο, μέσω της MHV και έδρα την Κύπρο. Στο ως άνω πλαίσιο, η Εταιρεία μεταβίβασε την 01.04.2021 στην Parabull Investments Limited το 45% της συμμετοχής της στην MHV, σύμφωνα με την από 30.12.2020 σύμβαση αγοραπωλησίας όπως τροποποιήθηκε την 31.03.2021. Με την ολοκλήρωση της πώλησης η MHV αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία, με την Εταιρεία να κατέχει το 45%. Παράλληλα, τα μέρη επέκτειναν τη συνεργασία τους και στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited μέσα από την υπογραφή σύμβασης αγοραπωλησίας την 07.04.2021 για τη μεταβίβαση από την Εταιρεία στην Parabull Investments Limited (θυγατρική του YODA Group), ποσοστού 15% που κατέχει η Εταιρεία στην Aphrodite Hills Resort Limited. Η σχετική έγκριση από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου λήφθηκε την 23.06.2021. Η εν λόγω συναλλαγή εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του Ιουλίου του 2021. Με την ολοκλήρωση της πώλησης η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited θα αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία. Σημειώνεται ότι η Aphrodite Hills Resort Limited αναμένεται να εισφερθεί στην MHV δυνάμει της από 13.04.2021 συμφωνίας μετόχων της τελευταίας. Η εισφορά αναμένεται να λάβει χώρα εντός του 2021.

Επιπλέον, τον Απρίλιο του 2021 πραγματοποιήθηκε η πρώτη από κοινού επένδυση μέσω της MHV, με την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας Parklane Hotels Limited, ιδιοκτήτριας του πολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος "Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol" και του Park Tower που αποτελείται από 20 πολυτελή διαμερίσματα στη Λεμεσό Κύπρου.

Με την εν λόγω επένδυση εδραιώνεται η στρατηγική συνεργασία μεταξύ του ομίλου εταιρειών Invel Real Estate, της Εταιρείας και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group, η οποία πλέον στρέφεται προς τις αγορές της Μεσογείου, με ιδιαίτερη έμφαση σε Ελλάδα και Ιταλία.

Στρατηγική συνεργασία στην Ιταλία

Στις 11 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία πλαίσιο με διεθνές επενδυτικό όχημα με αντικείμενο τη συνεργασία στην Ιταλική αγορά ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, την 23 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στη σύσταση της εταιρείας Picasso Lux (ως 100% θυγατρική κατά τη σύσταση) με έδρα το Λουξεμβούργο με εισφορά σε είδος του συνόλου των εταιρικών μεριδίων του Picasso Fund και εισφορά σε μετρητά ποσού €600 χιλ.

Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του 20% του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου της Picasso Lux (που αντιστοιχεί στο 53,8% των οικονομικών δικαιωμάτων³¹ της εταιρείας) έναντι συνολικού τιμήματος €64.618 χιλ. και ταυτόχρονα προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας CI Global με έδρα Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% περίπου των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας), έναντι τιμήματος €24.438 χιλ. Στην CI Global ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Tarnos Fund η οποία είναι ιδιοκτήτρια 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία. Εντός της χρήσης 2021, η Εταιρεία θα προχωρήσει σε συγχώνευση, αφενός των Picasso Lux και CI Global στο Λουξεμβούργο και αφετέρου των Picasso Fund και Tarnos Fund στην Ιταλία.

Πώληση ακινήτου στην Ιταλία

Εντός του 2020 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη των διαδικασιών για την πώληση ενός ακινήτου της Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε €49.910 χιλ.. Η πώληση του ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2021 και €35.000 χιλ. από τα έσοδα πώλησης θα διατεθούν προς μερική αποπληρωμή του σχετικού δανεισμού ο οποίος θα διαμορφωθεί στο ποσό των €65.000 χιλ. περίπου. Το ακίνητο επένδυσης περιλαμβάνεται στους λειτουργικούς τομείς Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι και Γραφεία και στον γεωγραφικό τομέα Ιταλία.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 όπως περιγράφονται στην από 07.07.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.8 Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

Σύμφωνα με το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου. Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της (εφεξής ο «Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας»), ο οποίος -τροποποιήθηκε τελευταία φορά- με την από 08.06.2021 απόφαση του Δ.Σ., τα Διοικητικά και Διαχειριστικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών ο Επικεφαλής Επενδύσεων και ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής.

Η Εταιρεία διαθέτει Επιτροπή Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 και Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών, οι οποίες είναι Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Επίσης στην Εταιρεία υφίσταται Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία είναι στελεχωμένη από τον Εσωτερικό Ελεγκτή, που είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας είναι σύμφωνος με τον ισχύοντα σήμερα Ν. 3016/2002 και στο πλαίσιο συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020, πρόκειται να αναθεωρηθεί και επικαιροποιηθεί εκ νέου μέχρι τις 17.07.2021, σύμφωνα με το προβλεπόμενο περιεχόμενο του άρθρου 14 του Ν.4706/2020.

³¹ Οικονομικά δικαιώματα: νοούνται τα περιουσιακά δικαιώματα απόληψης εσόδων από την κάθε εταιρεία (όπως ενδεικτικά μερίσματα, διανομές, προϊόν εκκαθάρισης και λοιπά), με βάση τα δικαιώματα και προνόμια που έχει η κάθε κατηγορία μετόχων που κατέχει ο κάθε μέτοχος στην εν λόγω εταιρεία, ως αυτά καθορίζονται στα καταστατικά έγγραφα της κάθε εταιρείας.

3.8.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο (το «Δ.Σ.») ασκεί τις αρμοδιότητές του σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, καθώς και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της. Η Εταιρεία, με την από 30.11.2015 απόφαση του Δ.Σ. της, είχε εγκρίνει και εφάρμοζε Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, για τη σύνταξη του οποίου λήφθηκαν υπόψη το κατά την έγκρισή του ισχύον κανονιστικό πλαίσιο (Ν. 3016/2002) και ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις εισηγμένες εταιρίες (στο εξής: «ΕΚΕΔ») που είχε καταρτιστεί με πρωτοβουλία του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ) και της εταιρείας Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε. (ΕΧΑΕ), όπως δημοσιεύθηκε τον Οκτώβριο του 2013. Το Δ.Σ της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του στις 06.07.2021 αποφάσισε να υιοθετήσει και η Εταιρεία να εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021, από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) και πληροί τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου (άρθρο 17 Ν. 4706/2020). Ο ως άνω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://prodea.gr/cms/uploads/2021/07/Hellenic-Corporate-Governance-Code-June-2021.pdf>).

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, αυτή διοικείται από Δ.Σ. αποτελούμενο από επτά (7) έως έντεκα (11) μέλη, εκλεγμένα από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία καθορίζει επίσης τη διάρκεια της θητείας τους.

Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Ειδικότερα με την από 08.06.2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας εξελέγη δεκαμελές Διοικητικό Συμβούλιο με 3ετη θητεία, η οποία λήγει την 07.06.2024 και δύναται να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του. Από τα δέκα μέλη του Δ.Σ., τέσσερα (4) είναι εκτελεστικά και έξι (6) μη εκτελεστικά, τρία (3) εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα. Στο Δ.Σ. της Εταιρείας μετέχουν 2 γυναίκες, ήτοι ποσοστό που δεν υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1β του ν. 4706/2020.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.3016/2002, και του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, από την εκλογή τους έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος αρ. 60/18.9.2020), εγκρίθηκε με την από 18.05.2021 απόφαση του Δ.Σ. καθώς και με την από 08.06.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (https://prodea.gr/cms/uploads/2021/06/376-2703-2021_05_18_gr.pdf). Με την επιφύλαξη ορισμένων αποφάσεων που από το νόμο ή το Καταστατικό μπορούν να ληφθούν μόνο από την Γενική Συνέλευση, όλες οι άλλες εταιρικές αποφάσεις μπορούν να ληφθούν από το Δ.Σ.. Το Δ.Σ. μπορεί να αναθέσει ορισμένες από τις αρμοδιότητές του σε ένα ή περισσότερα μέλη του Δ.Σ., στους εργαζομένους της Εταιρείας ή σε τρίτα μέρη.

Το υφιστάμενο Δ.Σ. συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του στις 08.06.2021, οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν. 4548/2018 και το άρθρο 10 παρ. 3 του καταστατικού της Εταιρείας.

Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ./ Ιδιότητα Μέλους
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου ⁽¹⁾	Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακρινιάκης του Γεωργίου ⁽⁶⁾	Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου ⁽²⁾	Αντιπρόεδρος Β' και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος)
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου ⁽²⁾	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών, Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ ⁽³⁾	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ./ Ιδιότητα Μέλους
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου ⁽²⁾	Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη ⁽⁴⁾	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου ⁽⁵⁾	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου ⁽²⁾	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου ⁽⁷⁾	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Επαγγελματικές Διευθύνσεις:

- (1) Ελένης Παλαιολογίας 17 & Αθηνών, 3040 Λεμεσός Κύπρος
- (2) Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, 10560, Αθήνα
- (3) Πατρ. Ιωακείμ 6, Κολωνάκι, 10674, Αθήνα
- (4) Αιόλου 82-84, 10559 Αθήνα
- (5) 57 Cadogan Square, Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο
- (6) Παπαφλέσσα 29, 202, Έγκωμη, 2414 Κύπρος
- (7) Φραγκοκκλησιάς 9, 15125, Μαρούσι

Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Προέδρου, τα μη εκτελεστικά καθήκοντα του Προέδρου, όπως προκύπτουν από το νόμο ή το καταστατικό, ασκούνται από τον Αντιπρόεδρο Α΄ και Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, κο Σπυρίδωνα Μακριδάκη, ενώ τα εκτελεστικά καθήκοντα του Προέδρου ασκούνται από τον Αντιπρόεδρο Β΄ και Διευθύνοντα Σύμβουλο - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. κο Αριστοτέλη Καρυτινό.

Κατά τους τελευταίους 12 μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το Δ.Σ. της Εταιρείας έχει πραγματοποιήσει 41 συνεδριάσεις (23 το 2020 και 18 το 2021), στις οποίες έχουν παραστεί αυτοπροσώπως άπαντα τα μέλη του Δ.Σ. με εξαίρεση τις συνεδριάσεις της 25.02.2021 και 18.05.2021, όπου στην μεν πρώτη περίπτωση ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κος Χ. Παπαχριστοφόρου εκπροσωπήθηκε βάσει εξουσιοδότησης από τον Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο κο Α. Καρυτινό και στη δεύτερη περίπτωση το Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ κος Σ. Μακριδάκης εκπροσωπήθηκε βάσει εξουσιοδότησης από το Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ κο Π. Βλάμη. Κατά τις συνεδριάσεις του Δ.Σ όπου συζητήθηκαν και εγκρίθηκαν οι εξαμηνιαίες και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ήταν παρόντα όλα τα Ανεξάρτητα – μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ.

3.8.2 Επιτροπές της Εκδότριας

Στην Εταιρεία έχουν συσταθεί και λειτουργούν οι εξής επιτροπές: Επενδυτική Επιτροπή, Επιτροπή Ελέγχου, Επιτροπή Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών, Επιτροπή Προμηθειών και Επιτροπή Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Committee).

Α) Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, το οποίο συστάθηκε δυνάμει του από 05.10.2007 πρακτικού του Δ.Σ. της Εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα, η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με την επενδυτική στρατηγική, την υλοποίηση νέων επενδύσεων, τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων και άλλες συναφείς δραστηριότητες, όπως ενδεικτικά, νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων, κατά τρόπο συνεπή προς το εκάστοτε υιοθετούμενο από το Δ.Σ. επιχειρηματικό σχέδιο της Εταιρείας.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής. Ο ορισμός τους, από το Δ.Σ., πραγματοποιήθηκε, βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, όπως απαιτείται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ως μέλη της Επιτροπής ορίζονται μέλη του Δ.Σ., στελέχη της Εταιρείας ή και τρίτοι με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο της Εταιρείας. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον τριμηνιαίως ή και όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε τρία έτη και μπορεί να ανανεωθεί.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 29.06.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ./Εταιρεία
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος	Πρόεδρος (εκτελεστικό μέλος)
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος	Αντιπρόεδρος Β' και Διευθύνων Σύμβουλος (εκτελεστικό μέλος)
Γεώργιος Κουντούρης του Ευάγγελου	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Κωνσταντινίδης του Ιωάννη ⁽¹⁾	Μέλος	Εξωεταιρικός
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Μέλος	Εκτελεστικό μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημειώσεις:

- (1) Επαγγελματική διεύθυνση: Ελένης Παλαιογιάννης 17, 3040 Λεμεσός, Κύπρος
- (2) Σχετικά με τις επαγγελματικές διευθύνσεις των λουτών μελών βλ. υποσημείωση στην ενότητα 3.8.1 «Διοικητικό Συμβούλιο».

Οι ισχύουσες σήμερα αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της που αποτελεί παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας που έχει εγκριθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας στις 11.03.2016 και έχει τροποποιηθεί τελευταία φορά στις 08.06.2021.

Β) Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία με σκοπό την υποβοήθηση του Δ.Σ. στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά: α) στη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης μέσω της έγκαιρης κατάρτισης αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) στην διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας, γ) στη διασφάλιση και την επίβλεψη της συμμόρφωσης της Εταιρείας, με το νομικό, θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της και δ) στη διασφάλιση και επίβλεψη της ανάπτυξης και εφαρμογής ενός κατάλληλου και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, η Επιτροπή δύναται να αποτελεί (α) επιτροπή του Δ.Σ., αποτελούμενη αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη αυτού, (β) ανεξάρτητη επιτροπή, αποτελούμενη από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. και τρίτους, είτε (γ) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους. Η Επιτροπή απαρτίζεται κατ' ελάχιστον από τρία (3) μέλη, τα οποία ορίζονται από το Δ.Σ., όταν αποτελεί Επιτροπή του, ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας όταν αποτελεί ανεξάρτητη επιτροπή, κατά τις ανωτέρω διακρίσεις. Ο καθορισμός του είδους της Επιτροπής, η θητεία, ο ακριβής αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της, πραγματοποιείται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας προ της εκλογής των συγκεκριμένων προσώπων που την στελεχώνουν. Τα μέλη της Επιτροπής είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία κατά την κείμενη νομοθεσία.

Η υφιστάμενη Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που ορίστηκε κατά το είδος, τη θητεία και τη σύνθεσή της με την από 08.06.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, είναι επιτροπή του Δ.Σ., αποτελούμενη από τέσσερα (4) μέλη του Δ.Σ., τρία (3) εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ., σύμφωνα με τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του Ν. 3016/2002 και του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, και ένα εξ αυτών να έχει την ιδιότητα του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, και το τέταρτο προέρχεται εκ των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ.

Συνεπώς, η πλειοψηφία των τακτικών μελών της Επιτροπής είναι ανεξάρτητα μέλη, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1(δ) του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκαν εντός του ανωτέρω πλαισίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή της 08.06.2021 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της στις 08.06.2021 ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούννη του Βασιλείου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση: Σχετικά με τις επαγγελματικές διευθύνσεις των μελών βλ. υποσημείωση στην ενότητα 3.8.1 «Διοικητικό Συμβούλιο».

Όπως βεβαιώνεται και στην από 08.06.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας που όρισε τα ανωτέρω μέλη της Επιτροπής Ελέγχου κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του νόμου 4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου. Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία, ενώ στην πλειονότητά τους είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του αρ. 4 του 9 του Ν. 3016/2002 και των παρ. 1 και 2 του άρθρου του Ν. 4706/2020. Δύο μέλη αυτής, οι κ.κ. Ιωάννης Κυριακόπουλος και Γαρυφαλλιά Σπυριούννη διαθέτουν επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή / και λογιστική.

Η κα. Γαρυφαλλιά Σπυριούννη, ως ανεξάρτητη από την Εταιρεία κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 4 του Ν.3016/2002 και του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, είναι το μέλος της Επιτροπής Ελέγχου που θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής Ελέγχου καθορίστηκε από τη ΓΣ της 08.06.2021 ότι είναι τριετής, αρχομένη από της εκλογής αυτών από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση από τη λήξη της θητείας της.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει δικό της κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της. Ο κανονισμός λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου τροποποιήθηκε ως ισχύει κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με την από 29.04.2021 απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [prodea-investments-kanonismos-leitourgias-epitropis-elegxou.pdf](#), σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Γ) Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών

Σκοπός της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών είναι να συνδράμει το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με τον καθορισμό και την παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών της Εταιρείας, καθώς και την προσέλκυση εξειδικευμένων στελεχών και τη διατήρηση, αξιοποίηση και εξέλιξή τους.

Ειδικότερα, η Επιτροπή διασφαλίζει ότι η Εταιρεία διαθέτει σαφή, καλά τεκμηριωμένη και διαφανή πολιτική αποδοχών, η οποία είναι συνεπής προς την επιχειρησιακή στρατηγική, το προφίλ και τη διάθεση ανάληψης κινδύνων της Εταιρείας και δεν ενθαρρύνει την ανάληψη υπερβολικών και βραχυπρόθεσμων κινδύνων. Η Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας έχει εγκριθεί με την από 13.04.2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Κατά την εκτέλεση των καθηκόντων και των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών λαμβάνει υπ'όψιν τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα των μετόχων, των επενδυτών και άλλων εμπλεκόμενων μερών του Ομίλου της Εταιρείας, προσανατολίζεται δε στη συνετή και χρηστή διαχείριση της Εταιρείας και την αποτροπή ή την ελαχιστοποίηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων.

Η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. που έχουν σχετική εμπειρία. Τα μέλη και ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Στην Επιτροπή συμμετέχουν οι δύο αντιπρόεδροι του Δ.Σ. της Εταιρείας (εφόσον το Δ.Σ. της Εταιρείας έχει εκλέξει αντιπρόεδρους οι οποίοι είναι μη εκτελεστικά μέλη αυτού). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού

και Αποδοχών πρέπει να έχει την ιδιότητα του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους. Σε κάθε περίπτωση η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής πρέπει να είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ..

Η θητεία των μελών είναι τριετής και δύναται να ανανεώνεται για ίσο χρονικό διάστημα για περισσότερες από μία φορές. Η σύνθεση της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών, ορίστηκε με την από 08.06.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας ως ακολούθως:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μέλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση: Σχετικά με τις επαγγελματικές διευθύνσεις των μελών βλ. υποσημείωση στην ενότητα 3.8.1 «Διοικητικό Συμβούλιο».

Η σύνθεση, τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες, καθώς και ο τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών, καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της που αποτελεί παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας που έχει εγκριθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας στις 11.3.2016 και τροποποιήθηκε τελευταία φορά στις 08.06.2021. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει αποφασίσει στο πλαίσιο συμμόρφωσής της με τις διατάξεις των άρθρων 10 και 12 του Ν. 4706/2020 να ανατεθούν, μέχρι τις 17.07.2021, οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών που προβλέπονται στις ανωτέρω διατάξεις του Ν. 4706/2020, στην Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών του ΔΣ της Εταιρείας.

Δ) Επιτροπή Προμηθειών

Η Επιτροπή Προμηθειών συστήνεται με απόφαση του Δ.Σ. και αποτελείται (δυνάμει της από 18.06.2020 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας από 3 μέλη:

- τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, και
- 2 μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, αξιολογεί και εγκρίνει την επιχειρηματική σκοπιμότητα υλοποίησης καθώς και τη δαπάνη προμηθειών που υπερβαίνουν τα εγκριτικά όρια που έχουν ανατεθεί στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στον Γενικό Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών από το Δ.Σ..

Η Επιτροπή Προμηθειών λειτουργεί βάσει της Πολιτικής Προμηθειών η οποία εγκρίθηκε με την από 11.03.2016 απόφαση του Δ.Σ.

Η σύνθεση της Επιτροπής Προμηθειών, ως αυτή ορίστηκε με την από 08.06.2021 απόφαση του Δ.Σ., είναι η ακόλουθη:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Α', Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος	Αντιπρόεδρος Β' και Διευθύνων Σύμβουλος (εκτελεστικό μέλος)
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση: Σχετικά με τις επαγγελματικές διευθύνσεις των μελών βλ. υποσημείωση στην ενότητα 3.8.1 «Διοικητικό Συμβούλιο».

Ε) Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συστάθηκε με την από 29.06.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και λειτουργεί βάσει του Κανονισμού Λειτουργίας της ο οποίος εγκρίθηκε στην ίδια συνεδρίαση του Δ.Σ.

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου απαρτίζεται από τον Πρόεδρο και δύο έως τέσσερα μέλη και κατ'ελάχιστον από τον Επικεφαλής Οικονομικών & Εργασιών, τον Επικεφαλής Επενδύσεων και ένα στέλεχος της Τεχνικής Διεύθυνσης με εξειδίκευση σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης ενώ μπορούν να συμμετέχουν επιπρόσθετα ένα στέλεχος από την Οικονομική Διεύθυνση και ένα στέλεχος από την Τεχνική Διεύθυνση. Η σύνθεση της Επιτροπής και ο Γραμματέας ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής είναι ο εκάστοτε επικεφαλής Οικονομικών & Εργασιών της Εταιρείας.

Τα πρόσωπα που κατέχουν τις ανωτέρω θέσεις στην Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και επομένως απαρτίζουν την Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι τα ακόλουθα:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Θηρεσία Μεσσάρη	Επικεφαλής Οικονομικών & Εργασιών, Πρόεδρος
Αθανάσιος Καραγιάννης	Επικεφαλής Επενδύσεων, Μέλος
Νικόλαος Γκόνης	Μηχανικός με εξειδίκευση σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, Μέλος και Γραμματέας της Επιτροπής
Άννα Χαλκιαδάκη	Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής, Μέλος
Δημήτριος Γεωργιόπουλος	Τεχνικός Διευθυντής, Μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση: Η επαγγελματική διεύθυνση των ανωτέρω είναι η Έδρα της Εταιρείας (Χρυσοσπηλιωτίσης 9, 10560, Αθήνα).

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου είναι:

- Αξιολογεί τη χρήση των προσόδων (κεφαλαίων) (Use of Proceeds) που θα συγκεντρώνονται από τις εκδόσεις των πράσινων ομολόγων της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι διοχετεύονται σε έργα που πληρούν τα κριτήρια του Green Bond Framework (Eligible Green Projects ή επιλέξιμα πράσινα έργα) και συνάδουν με τις Αρχές των Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Principles) της International Capital Market Association (ICMA), τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Sustainable Development Goals), τις εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας και συμμορφώνονται με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.
- Παρακολουθεί και συντονίζει:
 - i. την τήρηση του Μητρώου Επιλέξιμων Πράσινων Έργων (Eligible Green Register),
 - ii. τη διαδικασία διαχείρισης των προσόδων (Management of Proceeds) βάσει του Green Bond Framework.
 - iii. τη σύνταξη και δημοσιοποίηση του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report), αναφορικά με τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται τα κεφάλαια από τα πράσινα ομόλογα (allocation), αλλά και τους δείκτες περιβαλλοντικού και ενεργειακού αντίκτυπου (impact).
 - iv. την πορεία έκδοσης των πράσινων ομολόγων της Εταιρείας και την υποστήριξη των διαδικασιών ενημέρωσης των επενδυτών, σε συνεργασία με τους συμβούλους και παρόχους διασφάλισης των εκδόσεων πράσινων ομολόγων και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Διασφαλίζει την τήρηση των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου.

Παρακολουθεί τις εξελίξεις στην αγορά των πράσινων ομολόγων και μεριμνά για την επικαιροποίηση, όποτε απαιτείται και κρίνεται σκόπιμο, του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου. Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο και, εφόσον οι συνθήκες το απαιτούν πιο συχνά, ειδικά σε περιόδους έκδοσης του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report) και προετοιμασίας για την έκδοση πράσινων ομολόγων της Εταιρείας.

3.8.3 Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου

Σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 3016/2002 και της υπ' αρ. 5/204/2000 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την από 30.11.2018 απόφασή του, το Δ.Σ. της Εταιρείας όρισε Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας την κα Νικολέττα Ζώη του Διονυσίου, η οποία ανέλαβε καθήκοντα ως πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας από 01.01.2019. Ο Εσωτερικός Ελεγκτής είναι προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου και διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Εσωτερικός Ελεγκτής

Η κα Ζώη είναι πτυχιούχος (BSc) Λογιστικής και Οικονομικών του Πανεπιστημίου Cardiff της Μεγάλης Βρετανίας καθώς και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (MSc) στα Διεθνή Οικονομικά, Τραπεζικά και Χρηματοοικονομικά από το ίδιο πανεπιστήμιο.

Κατέχει επαγγελματική πιστοποίηση ACCA (Association of Chartered Certified Accountants) και είναι μέλος του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών και του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος.

Η κα Ζώη διαθέτει πολυσχιδή εμπειρία, άνω των δεκατριών ετών, στον τακτικό έλεγχο και στην παροχή ελεγκτικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών σε εταιρείες του χρηματοπιστωτικού κλάδου, έχοντας συμμετάσχει και διατελέσει επικεφαλής ομάδων εργασίας τακτικού ελέγχου και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών σε Ελληνικές συστημικές τράπεζες καθώς και σε πληθώρα εταιρειών του λοιπού χρηματοπιστωτικού τομέα όπως, υποκαταστήματα ξένων τραπεζών στην Ελλάδα, ΑΕΕΑΠ, ΑΕΠΕΥ, ΑΕΔΑΚ, Αμοιβαία Κεφάλαια και εταιρείες Factoring.

Η επαγγελματική διεύθυνση της Υπεύθυνης Εσωτερικού Ελέγχου είναι η έδρα της Εταιρείας στην οδό Χρυσοσπηλιωτίσης, αριθμός 9, Τ.Κ. 10560 Αθήνα.

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου συνιστά ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα εντός της Εταιρείας. Αποστολή της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου είναι να παρέχει ανεξάρτητες, αντικειμενικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες σχεδιασμένες για να προσθέτουν αξία και να βελτιώνουν τη λειτουργία της Εταιρείας. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου βοηθά την Εταιρεία να πραγματοποιεί τους αντικειμενικούς της στόχους υιοθετώντας μια συστηματική και επαγγελματική προσέγγιση για την αξιολόγηση και τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων, των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και της εταιρικής διακυβέρνησης.

Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος επικοινωνίας με τα λοιπά τμήματα της Εταιρείας και οι όροι λειτουργίας της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου αναφέρονται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος εγκρίθηκε, με την από 11.03.2016 απόφαση του Δ.Σ. και έχει τροποποιηθεί τελευταία φορά στις 08.06.2021.

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου και το Δ.Σ. ανά τακτά χρονικά διαστήματα και τουλάχιστον ανά τρίμηνο, για τους διενεργούμενους από αυτήν ελέγχους.

Σημειώνεται ότι έχει συνταχθεί αυτοτελής εσωτερικός κανονισμός λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 και θα εγκριθεί εντός του πρώτου δεκαημέρου του μηνός Ιουλίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου. Ο εν λόγω αυτοτελής Κανονισμός Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου προσδιορίζει τον αντικειμενικό της σκοπό, το επίπεδο δικαιοδοσίας της, τις αρμοδιότητες της, τις γραμμές αναφοράς της και την ευθύνη της και θα τεθεί σε ισχύ από της εγκρίσεώς του από το Δ.Σ., αντικαθιστώντας οποιεσδήποτε σχετικές προβλέψεις υπήρχαν για τα ανωτέρω θέματα στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Οι βασικές αρχές του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας είναι:

- *Διαχείριση του εργασιακού περιβάλλοντος.* Η ακεραιότητα, οι υψηλές ηθικές αξίες, ο τρόπος λειτουργίας και οι κατάλληλες πολιτικές για την πρόσληψη και την κατάρτιση του προσωπικού, διασφαλίζουν την επάρκεια του προσωπικού της Εταιρείας. Η οργανωτική δομή η οποία είναι κατάλληλη για το μέγεθος και την πολυπλοκότητα των εργασιών της Εταιρείας εξασφαλίζει την ύπαρξη σαφώς διατυπωμένων αρμοδιοτήτων, την ύπαρξη καναλιών επικοινωνίας και τον καταμερισμό ελέγχου.

- **Διαχείριση κινδύνων.** Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάληψη κινδύνων ως ουσιώδες συστατικό στην άσκηση των δραστηριοτήτων της και έχει θεσπίσει μηχανισμούς για τον εντοπισμό και τη μέτρηση των κινδύνων. Η παρακολούθηση των λειτουργικών κινδύνων πραγματοποιείται από εξουσιοδοτημένο υπάλληλο της Εταιρείας (τον Υπεύθυνο Συμμόρφωσης και Κινδύνων) σε συνεργασία με τους επικεφαλής των διαφόρων Διευθύνσεων της Εταιρείας.

- **Διαδικασίες ελέγχου.** Οι διαδικασίες ελέγχου, οι οποίες υπάρχουν σε κάθε επίπεδο ιεραρχίας της Εταιρείας και κάθε λειτουργία της, σχεδιάζονται έτσι ώστε όλες οι δραστηριότητες της Εταιρείας να διεξάγονται με ασφάλεια και οι συναλλαγές να καταγράφονται με ακρίβεια, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας. Ένα από τα βασικά μέτρα για τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας της διαδικασίας ελέγχου στην Εταιρεία είναι ο διαχωρισμός αρμοδιοτήτων. Σε κάθε περίπτωση, υπάρχει κατάλληλος διαχωρισμός των εν λόγω εξουσιών και καθηκόντων, τα οποία, όταν ασκούνται από ένα και το αυτό πρόσωπο, μπορεί να οδηγήσουν σε ανεπαρκή έλεγχο, ή απόκρυψη σφαλμάτων ή ελαττωμάτων σε υπερβολές και καταχρήσεις εξουσίας, τα οποία μπορούν να εκθέσουν την Εταιρεία ή τους πελάτες σε παράλογους και απαράδεκτους κινδύνους.

- **Επικοινωνία και διάδοση πληροφοριών.** Είναι σημαντικό οι πληροφορίες να εντοπίζονται και να επικοινωνούνται με την κατάλληλη μορφή και στον κατάλληλο χρόνο ώστε να διευκολύνει το προσωπικό να εκτελεί τα καθήκοντά του. Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει αποτελεσματικά κανάλια επικοινωνίας ώστε να διασφαλίσει τη διάχυση της πληροφορίας στο εσωτερικό της, τηρουμένων των απαιτήσεων της κείμενης νομοθεσίας, ιδίως αναφορικά με την προνομιακή πληροφόρηση και τις συγκρούσεις συμφερόντων. Στο ανωτέρω πλαίσιο, η Εταιρεία θεσπίζει, μεταξύ άλλων, κατάλληλες εσωτερικές διαδικασίες, ώστε να διασφαλίζεται η εμπιστευτικότητα των πληροφοριών αλλά και να διευκολύνεται η αναφορά τυχόν παραβάσεων του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 596/2014.

- **Εταιρική ασφάλεια.** Η παρακολούθηση της εταιρικής ασφάλειας πραγματοποιείται από εξουσιοδοτημένα στελέχη της Εταιρείας. Οι υπεύθυνοι εταιρικής ασφάλειας είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή και την παρακολούθηση των συστημάτων ασφαλείας της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, είναι υπεύθυνοι για την ενημέρωση της Διοίκησης της Εταιρείας για θέματα που αφορούν στη φυσική ασφάλεια, στην ασφάλεια των συστημάτων και της πληροφορίας.

3.8.4 Λοιπές πληροφορίες

Εταιρική Διακυβέρνηση

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις προβλεπόμενες από την κείμενη νομοθεσία διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης, συμπεριλαμβανομένου του Ν. 3016/2002, καθώς και του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, ως τροποποιηθέν ισχύει. Περαιτέρω, η Εταιρεία έχει εκκινήσει τις απαραίτητες ενέργειες και εσωτερικές διαδικασίες για να διασφαλίσει την εμπρόθεσμη συμμόρφωσή της με τις διατάξεις των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020, όπως συμπληρώνονται από τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, που τίθενται σε ισχύ από τις 17 Ιουλίου 2021.

Δραστηριότητες των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανώτερων διοικητικών στελεχών

Οι κυριότερες δραστηριότητες που ασκούν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, εκτός εκείνων που συνδέονται με τη θέση ή την ιδιότητα που κατέχουν στην Εταιρεία ή στον Όμιλο, και οι οποίες είναι σημαντικές για την Εταιρεία, είναι οι ακόλουθες:

Ονοματεπώνυμο	Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα	Εταίρος ή Μέτοχος (%)
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Invel Real Estate Management (Cyprus) Ltd	Employment/Directorship	-
	Invel Real Estate Management Ltd	Directorship	-
	Invel Real Estate Partners Two Limited	Directorship	-
	Invel Real Estate Partners Greece (GP) SARL	Directorship	-
	Invel Real Estate Management (Italy) Srl	Directorship	-

Ονοματεπώνυμο	Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα	Εταίρος ή Μέτοχος (%)
	Invel Lennon Investment Ltd	Directorship	-
	Invel Real Estate Carry One LLP	LLP Designated Manager	-
	Invel Real Estate Carry Two LLP	LLP Designated Manager	-
	Invel Real Estate Carry Three LLP	LLP Designated Manager	-
	Invel Real Estate Carry Four LLP	LLP Designated Manager	-
Αριστοτέλης Καρυτινός	Ένωση Θεσμικών Επενδυτών	Β' Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-
Νικόλαος Ιατρού	SILK CAPITAL PARTNERS AE	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	-
	Ε.Ο.Ε.	Μέλος και Αντιπρόεδρος της Επιτροπής Marketing	-
	ΟΠΑΠ ΑΕ	Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-
Αθανάσιος Καραγιάννης	Invel Greece AE	Διευθύνων Σύμβουλος	-
	ΑΝΘΟΣ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.	-
	Thalassa Holdings	Μέλος Δ.Σ.	-
	Aphrodite Holdings	Μέλος Δ.Σ.	-
Ιωάννης Κυριακόπουλος	Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	Γενικός Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας της Τράπεζας και του Ομίλου	-
	Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών ΑΕ Συμμετοχών	Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-
	Εθνική Συμβουλευτικές Υπηρεσίες Ακινήτων ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)	-
	Εθνική Κτηματικής Εκμετάλλευσης ΑΕ (πρώην ΕΒΜΕ)	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)	-
	ΠΡΟΤΥΠΟΣ Κτηματική Τουριστική ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)	-
	Κτηματική Κατασκευαστική ΑΕ - ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)	-
	ΚΑΔΜΟΣ Ανώνυμη Εταιρεία Βιομηχανικών Τουριστικών & Ξενοδοχ. Επενδύσεων	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)	-
	Ο ΔΙΟΝΥΣΟΣ - Ανώνυμος Γεωργική Βιομηχ. Εμπορ. Κτηματική και & Τουρ. Εταιρεία	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)	-
	Ελληνικά Τουριστικά Έργα ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ. (θυγατρική εταιρεία του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας)	-
Γεώργιος Κωνσταντινίδης	Invel Real Estate Management (Cyprus) Limited	Μέλος Δ.Σ.	-

3.8.5 Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν υφίστανται συγκρούσεις ή δυνητικές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων που έχει έναντι της Εταιρείας οποιοδήποτε πρόσωπο ανήκει στα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρείας και των ιδιωτικών συμφερόντων ή/και άλλων υποχρεώσεων του προσώπου αυτού.

3.9 Κύριοι Μέτοχοι

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, ανέρχεται σε €766.484 χιλ., διαιρούμενο σε 255.494.534 άυλες κοινές με ψήφο ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 έκαστη.

Με την από 06.07.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης (ΕΓΣ) των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η μείωση μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό €74.093.414,86, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης εκ των 255.494.534 κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας από €3,00 σε €2,71 ανά μετοχή, με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η ανωτέρω απόφαση της ΕΓΣ συνιστά εταιρική πράξη τροποποίησης του καταστατικού όρου για το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και θα δημοσιευθεί στο ΓΕΜΗ, μετά τη λήψη της σχετικής διοικητικής έγκρισης.

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει τη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας:

Μετοχική Σύνθεση		
Μέτοχοι	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό συνολικά εκδοθεισών μετοχών(%)
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	161.969.694	63,39
Invel Real Estate BV	76.156.116	29,81
CL Hermes Opportunities L.P.	7.281.997	2,85
Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	5.365.930	2,10
Λοιποί Μέτοχοι < 2%	4.720.797	1,85
Σύνολο	255.494.534	100,0

Πηγή: Μετοχολόγιο της 01.07.2021.

Έως την 23.05.2019 η ΕΤΕ ήλεγχε, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία. Πιο αναλυτικά, δυνάμει της από 30.12.2013 Συμφωνίας Μετόχων η ΕΤΕ όριζε την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονταν εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα.

Την 23.05.2019 η εταιρεία Invel Real Estate BV απέκτησε, άμεσα, 76.156.116 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα σε ατομική βάση ποσοστό 29,81% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την ίδια ημερομηνία (23.05.2019) η εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. απέκτησε, άμεσα, 7.281.997 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα, ποσοστό 2,85% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Το ως άνω συνολικό ποσοστό 32,66% μετοχών μετά δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στις Invel Real Estate BV και CL Hermes Opportunities L.P. από την ΕΤΕ. Συνεπεία των δύο ως άνω αποκτήσεων, η ΕΤΕ δεν κατέχει πλέον μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία.

Συνεπώς, από την προαναφερόμενη ημερομηνία (23.05.2019), έπαυσε ο έλεγχος επί της Εταιρείας τον οποίο ασκούσε η ΕΤΕ, δυνάμει της από 30.12.2013 Συμφωνίας Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V, και συνεπώς τα δικαιώματα ελέγχου στην Εταιρεία που, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, παρέχονται

στην Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., με την ιδιότητά αυτής ως μετόχου πλειοψηφίας με ποσοστό 63,39%, ασκούνται εφεξής πλήρως από αυτήν.

Σύμφωνα με την από 27.05.2019 ανακοίνωση της Εταιρείας βάσει του Ν. 3556/2007, ο συνολικός αριθμός μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία που ελέγχει έμμεσα, ως διαχειρίστρια επενδυτικών κεφαλαίων, η εταιρεία CASTLELAKE L.P. ανήλθε την 23.05.2019 σε 98,15% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία και αναλύεται ως εξής:

- 63,39% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία κατέχεται άμεσα από την ελεγχόμενη εταιρεία INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II BV,
- 29,81% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία κατέχεται άμεσα από την ελεγχόμενη εταιρεία INVEL REAL ESTATE BV,
- 2,85% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία κατέχεται άμεσα από την ελεγχόμενη εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P., και
- 2,1% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία κατέχεται άμεσα από την ελεγχόμενη εταιρεία ANTHOS PROPERTIES A.K.E.

Σύμφωνα με την τελευταία γνωστοποίηση (27.05.2019), στην οποία έχουν προβεί οι υπόχρεοι μέτοχοι στο πλαίσιο του Ν. 3556/2007 και η οποία έχει δημοσιοποιηθεί από την Εταιρεία στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της στο πλαίσιο εφαρμογής του Ν. 3556/2007 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://prodea.gr/cms/uploads/2021/04/355-2552-2019_05_27_gr.pdf), η απώτερη διαχείριση του συνόλου των προαναφερόμενων δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (ήτοι, 98,15% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας) ασκείται από μόνη την CASTLELAKE L.P., υπό την ιδιότητά της ως σύμβουλος επενδύσεων εγγεγραμμένης στην Securities and Exchange Commission των Η.Π.Α., για τους σκοπούς του Ν. 3556/2007 αυτή θεωρείται ότι ελέγχεται από τον ομόρρυθμο της εταίρο (general partner), την εταιρεία CASTLELAKE HOLDINGS, LLC η οποία ελέγχεται, πάλι για τους σκοπούς του Ν. 3556/2007, από το διαχειριστή εταίρο της (managing member), την εταιρεία CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS, LLC. Η CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS, LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας και με βάση τις γνωστοποιήσεις που έχουν αποσταλεί σε αυτήν δυνάμει του Ν. 3556/2007, μέχρι και την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπάρχει άλλος μέτοχος, πέραν αυτών που παρατίθενται ανωτέρω, ο οποίος να ελέγχει άνω του 5% των κοινών μετοχών της και των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από αυτές.

Κάθε κοινή μετοχή της Εταιρείας παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρείας δεν κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου.

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

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

3.10 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα του Ομίλου

3.10.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσης 2020

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2020, όπως αυτές αποτυπώνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2019 που παρατίθενται στην ενότητα αυτή, είναι εκείνες που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Επίσης, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 29.04.2021 και την τακτική Γ.Σ. της 08.06.2021. Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρουσιάζονται στην παρούσα ενότητα θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, των οποίων αποτελούν μέρος, καθώς και των σημειώσεων αυτών, και οι είναι διαθέσιμες στην ακόλουθη ηλεκτρονική διεύθυνση: https://prodea.gr/cms/uploads/2021/06/443-2689-2021_04_29_gr.pdf.

3.10.1.1 Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		
Κύκλος Εργασιών	135.554	133.897
	135.554	133.897
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	175.078	-7.573
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	19.120	4.748
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-6.517	-7.990
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	-9.652	-9.915
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-5.596	-11.893
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-142	-464
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	61	4
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-2.137	-1.888
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	0	0
Λοιπά έσοδα	19.511	922
Λοιπά έξοδα – Επενδύσεις σε ακίνητα	-4.554	-8.970
Εταιρική Υπευθυνότητα	-317	-554
Λειτουργικά Κέρδη	320.409	90.324
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	169	3.902
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	10.904	0
Έσοδα από τόκους	19	2.422
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-20.538	-31.442
Κέρδη προ φόρων	310.963	65.206
Φόροι	-14.035	-2.260
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	296.928	62.946
Διακοπείσες δραστηριότητες		
Κέρδη/(Ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες	1.974	-9.213
Κέρδη περιόδου	298.902	53.733
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	5.006	-3.845
Μετόχους της Εταιρείας	293.896	57.578
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1,14	0,25

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	1,15	0,23

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εσόδων		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020
Κέρδη περιόδου	298.902	53.733
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα)		
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:		
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	1.462	-1.318
Επανεκτίμηση καθαρής υποχρέωσης/περιουσιακού στοιχείου μετά από φόρους	-33	-14
Λοιπά	23	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	1.452	-1.332
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:		
Συναλλαγματικές διαφορές	131	86
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	83	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	214	86
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	1.666	-1.246
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	300.568	52.487
Αναλογούνται σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	5.594	-4.430
Μετόχους της Εταιρείας	294.974	56.917
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:		
Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	290.705	62.983
Διακοπείσες Δραστηριότητες	4.269	-6.066
	294.974	56.917

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

3.10.1.2 Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου της 31.12.2020 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2019

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2019	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.090.040	1.918.015
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	421	-
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10.585	15.995
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	110.035	10.929
Υπεραξία, Λογισμικό και Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	14.473	51
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13.917	20.519
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	2.239.471	1.965.509
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	83.352	76.182
Αποθέματα	33.380	0
Δεσμευμένες καταθέσεις ³²	184	81.069
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	71.174	104.842
	188.090	262.093
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	221.800
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	188.090	483.893
Σύνολο Ενεργητικού	2.427.561	2.449.402
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	15.890	15.890
Αποθεματικά	347.531	355.484
Λοιπά ίδια κεφάλαια	-8.869	-7.403
Κέρδη εις νέον	297.408	235.232
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	1.418.444	1.365.687
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	42.465	37.612
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1.460.909	1.403.299
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	840.244	299.017
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	276	323
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	28.592	13.349
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	15.959	6.134
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	885.071	318.823
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	44.327	29.505
Δανειακές υποχρεώσεις	36.036	602.838
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	4	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.214	1.072
	81.581	633.415
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	93.865

³² Την 31.12.2020 στις δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 χιλ. το οποίο έχει δεσμευτεί με βάση τους όρους ομολογιακού δανείου της Εταιρείας και αφορά σε πρόωγη εξόφληση κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης των δεκαοχτώ ακινήτων την 24.12.2020, καθώς έξι από τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και η εν λόγω εξόφληση ολοκληρώθηκε την 04.01.2021.

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων³³	81.581	727.280
Σύνολο Υποχρεώσεων	966.652	1.046.103
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	2.427.561	2.449.402

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

³³ Αναφορικά με τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σημειώνεται ότι δάνεια της Εταιρείας ποσού €362.618 χιλ. περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020, καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια κυρίως εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 σε θυγατρικές το αντικείμενο των οποίων σχετίζεται με τον ξενοδοχειακό κλάδο. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Για λόγους παρουσίας σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και είναι σε θέση να εκπληρώσουν εμπροθέσμως και προσηκόντως όλες τις υποχρεώσεις τους. Δεδομένων των ανωτέρω και σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων την 31.03.2021 θα περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα βραχυπρόθεσμα δάνεια του Ομίλου βλ. ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης».

3.10.1.3 Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ομίλου της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	310.963	65.206
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	2.382	-14.640
Προσαρμογές για:		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	25	32
- Λοιπές προβλέψεις	2	0
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	3.553	4.787
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-179.819	5.267
- Έσοδα από τόκους	-23	-2.422
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	22.490	34.396
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-61	-4
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	2.029	2.153
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.291	7.073
- Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-19.120	-4.748
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	-13.572	0
- Λοιπά	-153	-3.979
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	4.439	1.616
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων	759	1.907
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	-4.466	4.326
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	135.719	100.970
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-29.418	-28.029
Καταβληθείς φόρος	-13.415	-2.561
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	92.886	70.380
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-7.587	-31.563
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-9.250	-9.567
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	32.550	143.390
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-2.226	-3.219
Πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	14
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	-1.452	-13.019
Απόκτησης θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	-193.308	-505
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-10.158	-918
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-258	-590
Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετόχες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	80	13
Τόκοι εισπραχθέντες	23	2.420
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες	-191.586	86.456
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αύξηση δεσμευμένων καταθέσεων	-	-80.995
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	5.735	48
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	659.532	154.590
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	-6.817	-304
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης	-403.020	-80.634
Μερίσματα πληρωθέντα	-131.324	-111.746
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	124.106	119.041
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25.406	37.795
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	45.788	71.174
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	-20	4
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	71.174	108.973

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελεγχμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.10.1.4 Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων									
(ποσά σε € χιλ.)*	Αναλογούντα σε μετόχους								
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Λοιπά ίδια κεφάλαια	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	766.484	15.890	342.176	0	162.132	1.286.682	0	1.286.682	
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	0	0	1.078	0	0	1.078	588	1.666	
Κέρδη περιόδου	0	0	0	0	293.896	293.896	5.006	298.902	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0	0	1.078	0	293.896	294.974	5.594	300.568	
Μεταφορά σε αποθεματικά	0	0	4.277	0	-4.277	0	0	0	
Μερίσματα χρήσης 2018	0	0	0	0	-73.071	-73.071	-607	-73.678	
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2019	0	0	0	0	-81.247	-81.247	0	-81.247	
Δικαίωμα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών	0	0	0	-8.869	0	-8.869	0	-8.869	
Εξαγορές θυγατρικών	0	0	0	0	0	0	38.513	38.513	
Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών	0	0	0	0	-25	-25	-1.035	-1.060	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	766.484	15.890	347.531	-8.869	297.408	1.418.444	42.465	1.460.909	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	766.484	15.890	347.531	-8.869	297.408	1.418.444	42.465	1.460.909	
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	0	0	-661	0	0	-661	-585	-1.246	
Κέρδη περιόδου	0	0	0	0	57.578	57.578	-3.845	53.733	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0	0	-661	0	57.578	56.917	-4.430	52.487	
Μεταφορά σε αποθεματικά	0	0	8.614	0	-8.614	0	0	0	
Μερίσματα χρήσης 2019	0	0	0	0	-75.371	-75.371	-471	-75.842	
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2020	0	0	0	0	-35.769	-35.769	0	-35.769	
Απόσβεση δικαιώματος πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών	0	0	0	1.466	0	1.466		1.466	
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	0	0	0	0	0	0	48	48	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	766.484	15.890	355.484	-7.403	235.232	1.365.687	37.612	1.403.299	

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.11 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης

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

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης 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 αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με άλλων εταιρειών του κλάδου. Ωστόσο οι επενδυτές δεν θα πρέπει να στηρίζονται αποκλειστικά στα ιστορικά ή στα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της. 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. Ως εκ τούτου, οι επενδυτές δεν θα πρέπει να βασίζονται αποκλειστικά σε αυτά τα μεγέθη.

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

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας

Ως Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το Σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας:

Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2019	31.12.2020
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων (α)	188.090	483.893⁽¹⁾
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων (β)	81.581	727.280
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (α/β)	2,31x	0,67x

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σημείωση (1): Περιλαμβάνονται τα Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού.

Η μείωση του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας οφείλεται κυρίως στην αύξηση των Βραχυπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων της 31.12.2020 ως απόρροια των κατωτέρω:

- i. Δάνεια της Εταιρείας ποσού €362.618 χιλ. περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020, καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31.12.2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια κυρίως εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 σε θυγατρικές το αντικείμενο των οποίων σχετίζεται με τον ξενοδοχειακό κλάδο. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Για λόγους παρουσίασης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και είναι σε θέση να εκπληρώσουν εμπροθέσμως και προσηκόντως όλες τις υποχρεώσεις τους. Δεδομένων των ανωτέρω και σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ,

στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.03.2021 τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων θα περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

- ii. Δάνεια της εταιρείας Picasso Fund συνολικού ποσού €99.754 χιλ. την 31.12.2020 περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς έληγαν την 30.06.2021. Σημειώνεται ότι την 05.07.2021 το Picasso Fund έλαβε την έγκριση από το αντισυμβαλλόμενο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα για την επέκταση της ημερομηνίας λήξης των δανείων μέχρι την 31.12.2022.
- iii. Η Εταιρεία την 23.03.2020 εκταμίευσε ποσό €49.600 χιλ. από ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό που είχε συνάψει με την Alpha Bank A.E. τον Δεκέμβριο του 2019. Την 31.12.2019 το ποσό της πίστωσης ανερχόταν σε €12.000 χιλ. τα οποία αποπληρώθηκαν εντός του Ιανουαρίου 2020.
- iv. Στα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 χιλ. το οποίο αφορά σε πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης δεκαοχτώ ακινήτων την 24.12.2020, καθώς έξι από αυτά τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και η εν λόγω εξόφληση ολοκληρώθηκε την 04.01.2021.

Δείκτης Μόχλευσης

Ως Δείκτη Μόχλευσης η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο του δανεισμού (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις) προς το Σύνολο Ενεργητικού.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του Δείκτη Μόχλευσης:

Δείκτης Μόχλευσης		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	840.244	299.017
πλέον: Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	36.036	602.838 ⁽¹⁾
Συνολικός Δανεισμός (α)	876.280	901.855
Σύνολο ενεργητικού (β)	2.427.561	2.449.402
Δείκτης Μόχλευσης (α/β)	36,1%	36,8%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σημείωση (1): Σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της 31.12.2020 βλ. ανωτέρω «Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας».

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) (εφεξής «Εσωτερική Λογιστική Αξία» ή «NAV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του NAV:

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.418.444	1.365.687
πλέον: Διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού	848	2.220
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) (α)	1.419.292	1.367.907
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.) (β)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή (α/β)	5,56	5,35

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value – GAV)

Ως Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value – GAV) (εφεξής «Μεικτή Εύλογη Αξία» ή «GAV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει την εύλογη αξία του συνόλου της ακίνητης περιουσίας του Ομίλου συμπεριλαμβανομένης της Έδρας της Εταιρείας στην εύλογη αξία της.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του GAV:

Μεικτή Εύλογη Αξία (GAV)		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020
Επενδύσεις σε Ακίνητα	2.090.040	1.918.015
πλέον: Επενδύσεις σε Ακίνητα (στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση) ⁽¹⁾	-	67.600
πλέον: Ξενοδοχειακές μονάδες και λοιπές εγκαταστάσεις (στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση) ⁽²⁾	99.948	92.521
πλέον: Κατοικίες προς πώληση & Οικόπεδα και υπό ανάπτυξη κατοικίες (Αποθέματα – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση) ⁽³⁾	32.570	36.600
πλέον: Αξία αποτίμησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ⁽⁴⁾	2.263	9.232
Μεικτή Εύλογη Αξία (GAV)	2.224.821	2.123.968

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία βάσει των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σημείωση (1): Περιλαμβάνεται στη Σημείωση 16 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και περιλαμβάνει την εύλογη αξία των επενδύσεων σε Ακίνητα των εταιρειών Aphrodite Hills Limited Resort (€3.120 χιλ.) και CTDC (ποσό €14.570 χιλ.), (εξαιρουμένων των δαπανών που κεφαλαιοποιήθηκαν) καθώς και την εύλογη αξία του ακινήτου στην οδό Canour 5 στη Ρώμη (ποσό €49.910 χιλ.).

Σημείωση (2): Αφορά την εύλογη αξία τα ακινήτων των εταιρειών CTDC και Aphrodite Hills Resort Limited που αποτελούν Ξενοδοχειακές μονάδες και λοιπά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των ξενοδοχειακών μονάδων και περιλαμβάνεται στη Σημείωση 16 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σημείωση (3): Περιλαμβάνεται στη Σημείωση 16 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και αφορά σε Αποθέματα. Σημειώνεται ότι τα εν λόγω Αποθέματα είναι λογιστικοποιημένα στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με τη μέθοδο του ιστορικού κόστους σε ποσό €35.645 χιλ. ενώ το ποσό €36.600 χιλ. αφορά στην εύλογή τους αξία την 31.12.2020.

Σημείωση (4): Αφορά στην εύλογη αξία της Έδρας της Εταιρείας.

Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (LTV) και Δείκτης Καθαρού Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Net LTV)

Ως Δείκτη δανεισμού προς αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων (Loan to Value – LTV) (εφεξής «LTV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων προς την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, ήτοι τα ακίνητα επένδυσης, το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο της Εταιρείας καθώς και τα ακίνητα επένδυσης και τις ξενοδοχειακές μονάδες και λοιπές εγκαταστάσεις και τα αποθέματα των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων ενεργητικού.

Ως Δείκτη καθαρού δανεισμού προς αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων (Net Loan to Value – Net LTV) (εφεξής «Net LTV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και δεσμευμένες καταθέσεις προς την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, ήτοι τα ακίνητα επένδυσης, το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο της Εταιρείας καθώς και τα ακίνητα επένδυσης και τις ξενοδοχειακές μονάδες και λοιπές εγκαταστάσεις και τα αποθέματα των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων ενεργητικού.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του Δείκτη Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan to Value – LTV) και του Δείκτη του Καθαρού Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Net Loan to Value – Net LTV):

LTV και Net LTV		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020
Δανειακές Υποχρεώσεις ⁽¹⁾	890.442	832.454 ⁽²⁾
πλέον: Δανειακές Υποχρεώσεις διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων	-	53.112
Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	890.442	885.566 ⁽²⁾
Μεικτή Εύλογη Αξία (GAV) (β)	2.224.821	2.123.968
Δείκτης δανεισμού προς αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων (LTV) (α/β)	40,02%	41,69%
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και δεσμευμένες καταθέσεις (γ)	73.164	111.042 ^{(3), (4), (5)}
Καθαρός Δανεισμός (α-γ)	817.278	774.524
Δείκτης καθαρού δανεισμού προς αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων (Net LTV) ((α-γ)/β)	36,73%	36,47%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφελονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σημείωση (1): Οι δανειακές υποχρεώσεις αφορούν στο ανεξόφλητο κεφάλαιο (μη περιλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων ύψους €1.361 χιλ. (2019: €1.555 χιλ.), του αναπόσβεστου υπολοίπου των εξόδων που έχουν κεφαλαιοποιηθεί στα δάνεια ύψους €5.856 χιλ. (2019: €7.337 χιλ.) καθώς και του αναπόσβεστου κέρδους που έχει προκύψει από την τροποποίηση των δανειακών συμβάσεων ύψους €7.099 χιλ. (2019: €8.380 χιλ.)) των δανείων, κατά την 31.12.2020 και 31.12.2019.

Σημείωση (2): Για τους σκοπούς υπολογισμού του δείκτη LTV, στις δανειακές υποχρεώσεις την 31.12.2020 δεν περιλαμβάνεται ποσό €80.995 χιλ., για το οποίο είχε δοθεί ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να προπληρωθεί δάνειο και η εν λόγω εξόφληση ολοκληρώθηκε την 04.01.2021.

Σημείωση (3): Στο ποσό συμπεριλαμβάνονται τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους €4.131 χιλ. και δεσμευμένες καταθέσεις ύψους €110 χιλ. των εταιρειών που περιλαμβάνονται στα Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού.

Σημείωση (4): Στο ποσό συμπεριλαμβάνονται μακροπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις ύψους €1.959 χιλ.

Σημείωση (5): Στο ποσό δεν περιλαμβάνονται δεσμευμένες καταθέσεις ύψους €75 χιλ. που αφορούν δεσμεύσεις που έχουν δημιουργηθεί στο πλαίσιο της λειτουργίας της Εταιρείας, και δεν αφορούν την χρηματοδότηση του Ομίλου.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Αναπροσαρμοσμένο EBITDA)

Ως Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα κέρδη της περιόδου πλέον τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα και τους φόρους.

Ως Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Αναπροσαρμοσμένο EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει 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, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), μείον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του EBITDA και του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA:

Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) και Αναπροσαρμοσμένο EBITDA		
€ χιλ.*	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020
Κέρδη περιόδου	296.928	62.946
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και άυλων περιουσιακών στοιχείων ⁽¹⁾	142	464
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα ⁽¹⁾	20.519	29.020
Πλέον: Φόροι ⁽¹⁾	14.035	2.260
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	331.624	94.690
Μείον: Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ⁽¹⁾	(175.078)	7.573

Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) και Αναπροσαρμοσμένο EBITDA		
€ χιλ.*	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων ⁽²⁾	(61)	(4)
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων ⁽²⁾	(19.120)	(4.748)
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(28.059)	7.351
Μείον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες ⁽³⁾	(226)	(4.211)
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Αναπροσαρμοσμένο EBITDA)	109.080	100.651

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σημείωση (1): Το εν λόγω ποσό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων 2020.

Σημείωση (2): Το εν λόγω ποσό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών 2020.

Σημείωση (3): Το εν λόγω ποσό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στο κονδύλι «Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες» και στη Σημείωση 11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Συγκεκριμένα, αντιπροσωπεύει το σύνολο των αναπροσαρμογών προκειμένου να αντικατοπτριστεί η αναλογία του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA από Κοινοπραξίες και Συμμετοχές του Ομίλου

Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα και έξοδα του ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν τα παρακάτω:

Καθαρά Μη Επαναλαμβανόμενα(Έσοδα)/Έξοδα		
€ χιλ.*	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020
Απομείωση της απαίτησης από την εταιρεία Stirling Bulgaria EOOD	1.807	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής	(10.904)	-
Έσοδο σύμφωνα με την από 23.12.2013 συμφωνία με την Invel	(19.097)	-
Έξοδα αναφορικά με την μετεγκατάσταση των κεντρικών γραφείων της Εταιρείας	-	266
Έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	-	297
Έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	-	265
Διανομή κερδών σε μέλη Δ.Σ. και προσωπικού	-	3.791
Αμοιβές μελών Δ.Σ. προηγούμενων χρήσεων	-	228
Έξοδα αναφορικά με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας η οποία αναβλήθηκε λόγω της πανδημίας του COVID-19	-	1.970
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	135	534
Σύνολο	(28.059)	7.351

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)

Ως Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations) (εφεξής «FFO»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα κέρδη περιόδου πλέον τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του FFO:

€ χιλ.*	Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	
	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020
Κέρδη χρήσης που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	290.524	62.767
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	142	464
Πλέον: Αναβαλλόμενοι φόροι	5.840	(154)
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	2.137	1.888
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(61)	(4)
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(19.120)	(4.748)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	(8.380)	1.280
Πλέον: Χρηματοοικονομικό έξοδο λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία	-	105
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα ⁽¹⁾	(29.866)	5.384
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(175.078)	7.573
Μείον: Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	(229)	(4.637)
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	6.036	(349)
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	71.945	69.569

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σημειώσεις: (1) Στον υπολογισμό των μη επαναλαμβανόμενων εσόδων έχει ληφθεί υπόψη το ποσό Έσοδα Τόκων μετά από Φόρους σχετιζόμενα με τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου ποσού €5.900 χιλ. που εισέπραξε η Εταιρεία τον Μάιο 2020 (για τη χρήση 2020: €1.967 χιλ., για τη χρήση 2019: €0)

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 όπως περιγράφονται στην από 07.07.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.12 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου

- Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει καμία σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου της, η οποία να έλαβε χώρα μετά τη λήξη της τελευταίας περιόδου για την οποία δημοσιεύθηκαν οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020, ήτοι από την 01.01.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου πλην των κάτωθι: Την 16 Ιουνίου 2021, η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €0,212 ανά μετοχή (καθαρό), σύμφωνα με την απόφαση της τακτικής Γ.Σ. της 08.06.2021. Το συνολικό ποσό του μερίσματος προς διανομή που ενέκρινε η Γ.Σ. ανέρχεται σε €0,352 ανά μετοχή, εκ του οποίου ποσό ύψους €0,140 ανά μετοχή δόθηκε ως προσωρινό μέρισμα.
- Την 6 Μαΐου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης πώλησης ονομαστικών μετοχών με την εταιρεία LAMDA DEVELOPMENT S.A. για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της LAMDA ILIDA OFFICE S.M.S.A., 100% θυγατρικής της LAMDA DEVELOPMENT και ιδιοκτήτριας του κτηρίου γραφείων «ILIDA BUSINESS CENTER» στο Μαρούσι. Η εν λόγω πώληση/μεταβίβαση θα ολοκληρωθεί μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αναβλητικών αιρέσεων που προβλέπονται στην προαναφερθείσα Σύμβαση Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών. Ως απώτατη ημερομηνία πλήρωσης των αναβλητικών αιρέσεων έχει τεθεί η 30.09.2021. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα ισούται με την Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) της προς απόκτηση εταιρείας, όπως αυτή θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Το «ΗΛΙΔΑ BUSINESS CENTRE» είναι ένα κτήριο γραφείων υψηλής ποιότητας κατασκευής, έχει συνολική επιφάνεια ανωδομής 11.750 τ.μ. και διαθέτει συνολικά 277 θέσεις στάθμευσης. Βρίσκεται δίπλα στο Golden Hall και το O.A.K.A, προσφέροντας εύκολη πρόσβαση μέσω της Λεωφόρου Κηφισίας και μέσω της Αττικής Οδού (Κόμβος Λ. Κηφισίας) και προστίθεται στις υφιστάμενες επενδύσεις της PRODEA στον βόρειο άξονα και συγκεκριμένα στην περιοχή του Αμαρουσίου.
- Την 7 Απριλίου 2021, οι μέτοχοι της MHV ενέκριναν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €143.449 χιλ. για την υλοποίηση των επιχειρηματικών της σχεδίων. Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της MHV, την ίδια ημέρα κατέβαλε ποσό €64.552 χιλ. κατά αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της στην MHV. Σε συνέχεια της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, την 9 Απριλίου 2021 η MHV απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Parklane Hotels Limited, ιδιοκτήτριας του πολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol και του Park Tower που αποτελείται από 20 πολυτελή διαμερίσματα στη Λεμεσό Κύπρου.
- Την 7 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον ποσοστό (36,22%) έναντι τιμήματος €4.709 χιλ. στη θυγατρική της εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited. Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 1.472 χιλ. τ.μ. γης, και διατηρεί άδεια για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων.
- Την 7 Απριλίου 2021, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση αγοραπωλησίας με την Parabull Investments Limited για την πώληση του 15% της συμμετοχής της στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited. Το τίμημα ανήλθε σε €8.000 χιλ. Η σχετική έγκριση από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου λήφθηκε την 23.06.2021. Η εν λόγω συναλλαγή εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του Ιουλίου του 2021.
- Την 31 Μαρτίου 2021, σε συνέχεια της από 30 Δεκεμβρίου 2020 σύμβασης αγοραπωλησίας μεταξύ της Εταιρείας και της Parabull Investments Limited (θυγατρική του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group συμφερόντων του κου Ιωάννη Παπαλέκα), η Εταιρεία υπέγραψε τροποποιητική σύμβαση με την Parabull Investments Limited σύμφωνα με την οποία το τελικό ποσοστό πώλησης της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV διαμορφώθηκε σε 45%. Την 1 Απριλίου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV. Το τίμημα εκτιμάται σε €26.917 χιλ. από τα οποία ποσό €12.073 χιλ. εισπράχθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας. Παράλληλα, τα μέρη επέκτειναν τη συνεργασία τους και στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited μέσα από την υπογραφή σύμβασης αγοραπωλησίας την 07.04.2021 για τη μεταβίβαση από την Εταιρεία στην Parabull Investments Limited (θυγατρική του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group συμφερόντων του κου Ιωάννη Παπαλέκα), ποσοστού 15% που κατέχει η Εταιρεία στην Aphrodite Hills Resort Limited. Η σχετική έγκριση από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου λήφθηκε την 23.06.2021. Η εν λόγω συναλλαγή εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του Ιουλίου του 2021. Με την ολοκλήρωση της πώλησης η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited θα αποτελεί

συμμετοχή σε κοινοπραξία. Σημειώνεται ότι η Aphrodite Hills Resort Limited αναμένεται να εισφερθεί στην ΜΗV δυνάμει της από 13.04.2021 συμφωνίας μετόχων της τελευταίας. Η εισφορά αναμένεται να λάβει χώρα εντός του 2021.

- Στις 11 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία πλαίσιο με διεθνές επενδυτικό όχημα με αντικείμενο τη συνεργασία στην Ιταλική αγορά ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, την 23 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην σύσταση της εταιρείας Picasso Lux με έδρα το Λουξεμβούργο με εισφορά σε είδος του συνόλου των εταιρικών μεριδίων του Picasso Fund και εισφορά σε μετρητά ποσού €600 χιλ. (για περισσότερα βλέπε ενότητα 3.7 «Πληροφορίες για τις Τάσεις», παράγραφο (β)).
- Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του 20% του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου της Picasso Lux (που αντιστοιχεί στο 53,8% των οικονομικών δικαιωμάτων³⁴ της εταιρείας) έναντι συνολικού τιμήματος €64.618 χιλ. και ταυτόχρονα προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας CI Global με έδρα Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας), έναντι τιμήματος €24.438 χιλ. Στην CI Global ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Tarvos Fund, η οποία είναι ιδιοκτήτρια 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία, 10 εκ των οποίων βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας JPMorgan Chase Bank National Association για ποσό €24.800 χιλ. ενώ το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 26.03.2021 σε €35.638 χιλ.. Εντός της χρήσης 2021, η Εταιρεία θα προχωρήσει σε συγχώνευση αφενός των Picasso Lux και CI Global στο Λουξεμβούργο και αφετέρου των Picasso Fund και Tarvos Fund στην Ιταλία. Επί του συνόλου των μεριδίων του Tarvos Fund υφίσταται ενέχυρο υπέρ των CBRE Loan Services Limited, JP Morgan Chase Bank National Association (Milan Branch) και JP Morgan Securities Plc ενώ επί του συνόλου των μετοχών της CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF υφίσταται ενέχυρο υπέρ της CBRE Loan Services Limited.
- Την 8 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο μέχρι του ποσού των €25.000 χιλ. με την Τράπεζα Eurobank με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,60%.
- Την 25 Φεβρουαρίου 2021, η Picasso Fund απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση γραφείων και χώρων στάθμευσης στο Μιλάνο της Ιταλίας, συνολικής επιφάνειας 11,1 χιλ. τ.μ. το οποίο είναι εκμισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του σε αξιόπιστους μισθωτές. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €19.000 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους €620 χιλ.) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €22.000 χιλ. Από το συνολικό τίμημα ποσό €7.600 χιλ. καταβλήθηκε την ημερομηνία της απόκτησης ενώ το υπόλοιπο ποσό θα καταβληθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία υπογραφής του μεταβιβαστικού συμβολαίου και αναμένεται να χρηματοδοτηθεί μέσω τραπεζικού δανεισμού. Σε εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος, το Picasso Fund προσκόμισε στον πωλητή ανέκκλητη εγγυητική επιστολή από την τράπεζα Intesa Sanpaolo S.p.A.
- Την 22 Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου με χρήση θέσεων στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 507,6 τ.μ., επί της Λεωφόρου Κηφισίας 44 στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €367 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους €19 χιλ.) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €402 χιλ. Το συνολικό τίμημα έχει καταβληθεί στο σύνολο του και τα κεφάλαια για τη χρηματοδότηση του εν λόγω ακινήτου προήλθαν από τραπεζικό δανεισμό.
- Την 19 Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου συνολικής επιφάνειας 2,4 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Α. Συγγρού 377, Δήμο Παλαιού Φαλήρου. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €3.100 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους €54 χιλ.) ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €3.790 χιλ. Από το συνολικό τίμημα ποσό €775 χιλ. καταβλήθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο

³⁴ Οικονομικά δικαιώματα: νοούνται τα περιουσιακά δικαιώματα απόληψης εσόδων από την κάθε εταιρεία (όπως ενδεικτικά μερίσματα, διανομές, προϊόν εκκαθάρισης και λοιπά), με βάση τα δικαιώματα και προνόμια που έχει η κάθε κατηγορία μετοχών που κατέχει ο κάθε μέτοχος στην εν λόγω εταιρεία, ως αυτά καθορίζονται στα καταστατικά έγγραφα της κάθε εταιρείας.

ποσό καταβλήθηκε την 01.04.2021 με την ολοκλήρωση της μεταγραφής του ακινήτου. Τα κεφάλαια για την εν λόγω απόκτηση προήλθαν μέσω τραπεζικού δανεισμού.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 όπως περιγράφονται στην από 07.07.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.13 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

Η Εταιρεία δηλώνει ότι, τόσο η ίδια όσο και οι θυγατρικές της για περίοδο δώδεκα μηνών που προηγούνται της Ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν είχαν διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών της και έχει περιέλθει σε γνώση τους), οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας ή/και του Ομίλου.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 όπως περιγράφονται στην από 07.07.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.14 Σημαντικές Συμβάσεις

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι δανειακές συμβάσεις του Ομίλου, μαζί με τις σχετικές συναινέσεις που έχουν ληφθεί, δεν περιέχουν περιορισμούς ως προς την άντληση των κεφαλαίων του ΚΟΔ.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται σημαντικές συμβάσεις που δεν εμπίπτουν σε εκείνες που συνάπτονται στο σύνηθες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Ομίλου, οι οποίες θα μπορούσαν να δημιουργήσουν, για οποιοδήποτε μέλος του Ομίλου, δικαίωμα ή υποχρέωση που επηρεάζει σημαντικά την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της Εταιρείας έναντι των κατόχων των εκδιδόμενων Ομολογιών, πλην των κατωτέρω:

Δανειακές Συμβάσεις

Κατά την 31.12.2020, το ανεξόφλητο υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανήλθε σε €832.454 χιλ.^{35, 36} (βλέπε και ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης»). Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, ο δανεισμός επιτρέπεται, εντός ορισμένων ορίων, για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε περιουσιακά στοιχεία (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.6 «Θεσμικό Πλαίσιο»). Το μέσο σταθμισμένο πραγματικό επιτόκιο του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου κατά την 31.12.2020 ανέρχεται σε 3,28%. Η ληκτότητα των δανείων κατά την 31.12.2020 ανέρχεται σε 5 έτη³⁷ και το κόστος δανεισμού³⁸ έχει βελτιωθεί κατά 136 μονάδες βάσεις την τελευταία τριετία (εξαιρουμένων των δανείων των Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC). Η μείωση του περιθωρίου προέρχεται από τη τροποποίηση των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας με ελληνικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα το Δεκέμβριο του 2019.

³⁵ Στο ανεξόφλητο υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων δεν περιλαμβάνεται ποσό €80.995 χιλ., για το οποίο είχε δοθεί από την Εταιρεία ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να προπληρωθεί δάνειο και η εν λόγω εξόφληση ολοκληρώθηκε την 04.01.2021.

³⁶ Δεν περιλαμβάνεται το ανεξόφλητο υπόλοιπο των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020.

³⁷ Η ληκτότητα των δανείων είναι ο σταθμισμένος μέσος όρος της λήξης των δανειακών συμβάσεων συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων της Εταιρείας για την επέκτασή τους (που υπόκεινται υπό συνθήκες όρους).

³⁸ *Το κόστος δανεισμού δεν περιλαμβάνει κόστος αντιστάθμισης, απόσβεση των εξόδων που σχετίζονται με την έκδοση δανείων, απόσβεση διαφοράς υπό το άρτιο δανείων και της εισφοράς 0,6% του ν. 128/1975.

Δάνειο EBRD – ΕΤΕ

Στις 26.06.2019 η Εταιρεία υπέγραψε κοινό εξασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο, όπως τροποποιήθηκε στις 10.12.2019 και 21.04.2020 (το «Δάνειο EBRD – ΕΤΕ») μέχρι του ποσού των €300 εκατ., το οποίο καλύφθηκε στο σύνολό του από την ΕΤΕ και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης («EBRD»).

Στις 10.07.2019, εκταμιεύθηκε ποσό ύψους €237,5 εκατ. από το Δάνειο EBRD – ΕΤΕ για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων. Την 08.11.2019 εκταμιεύθηκε επιπλέον ποσό ύψους €21.050 χιλ. και την 11.05.2020 επιπλέον ποσό ύψους €41.450 χιλ. τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για νέες επενδύσεις. Στο πλαίσιο της πώλησης χαρτοφυλακίου ακινήτων τον Δεκέμβριο του 2020 και τον Δεκέμβριο του 2019, ποσά €81,0 εκατ. και €27,4 εκατ. άρθηκαν αντίστοιχα, προς προεξόφληση του δανείου. Οι προεξοφλήσεις έλαβαν χώρα την 04.01.2021 και τη 23.01.2020 αντίστοιχα. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του Δανείου EBRD – ΕΤΕ την 31.12.2020 ανέρχεται σε €185,3 εκατ.³⁹. Το Δάνειο EBRD – ΕΤΕ εξασφαλίζεται μέσω της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης επί ακινήτων, της εκχώρησης ασφαλιστικών απαιτήσεων και της εκχώρησης αιτία ενεχύρου μισθωτικών απαιτήσεων.

Σύμφωνα με τους όρους του Δανείου EBRD – ΕΤΕ, η Εταιρεία αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη χορήγηση πρόσθετων δανείων, την παροχή πιστώσεων ή εγγυήσεων, την καταβολή μερισμάτων, εκτός όσων αναφέρονται ρητά στο παρόν και με την επιφύλαξη της υποχρεωτικής διανομής μερισμάτων βάσει εφαρμοστέας ελληνικής νομοθεσίας, τη σύναψη συναλλαγών επί ιδίων μετοχών, την ανάληψη εταιρικής δραστηριότητας και την εκποίηση περιουσιακών στοιχείων, υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Το Δάνειο EBRD – ΕΤΕ και οποιαδήποτε εξωσυμβατική υποχρέωση απορρέει ή συνδέεται με αυτό διέπεται από το Γερμανικό δίκαιο.

Νέο Ομολογιακό Δάνειο Καρελά

Στις 20.02.2018, η Εταιρεία εξέδωσε πρόγραμμα ομολογιακού δανείου (όπως τροποποιήθηκε στις 18.12.2019, το «Νέο Ομολογιακό Δάνειο Καρελά») συνολικού ποσού €60 εκατ. με εκπρόσωπο των ομολογιούχων την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Το Νέο Ομολογιακό Δάνειο Καρελά καλύφθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και την Alpha Bank Α.Ε. Το Νέο Ομολογιακό Δάνειο Καρελά είναι εξασφαλισμένο και με λήξη στις 28.03.2023, ενώ προβλέπει επιτόκιο τριμήνου EURIBOR συν περιθώριο 2,75%.

Από τα €60 εκατ., το ποσό των €46,8 εκατ. χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου Καρελά και το υπόλοιπο ποσό των €13,2 εκατ. χρησιμοποιήθηκε για επενδύσεις και τη συνολική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του Ομίλου.

Στις 31.12.2020, το ανεξόφλητο υπόλοιπο του Νέου Ομολογιακού Δανείου Καρελά ανήλθε σε €56,1 εκατ.. Το Νέο Ομολογιακό Δάνειο Καρελά εξασφαλίζεται μέσω της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου της Εταιρείας στη θέση «Πούσι-Λέδι» της κτηματικής περιφέρειας Δημοτικής Ενότητας Παιανίας (Κτήριο ΚΑΡΕΛΑ), της εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων/της ασφαλιστικής αποζημίωσης του ασφαλιστηρίου συμβολαίου του ακινήτου, της εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων από μισθώματα της Σύμβασης Μίσθωσης (όπως ορίζεται σε αυτήν) και της εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων των λογαριασμών του Νέου Ομολογιακού Δανείου Καρελά.

Σύμφωνα με τους όρους του Νέου Ομολογιακού Δανείου Καρελά, η Εταιρεία αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη διατήρηση της εμπορικής της δραστηριότητας, την ανάληψη λοιπών εταιρικών δραστηριοτήτων και τη διενέργεια επενδύσεων, την αύξηση του δανεισμού (εκτός των επιτρεπόμενων), τη χορήγηση πρόσθετων δανείων και την παροχή εγγυήσεων. Περαιτέρω, το Νέο Ομολογιακό Δάνειο Καρελά προβλέπει την ανάληψη αρνητικών υποχρεώσεων που αφορούν είτε το σύνολο είτε μέρος των υφιστάμενων ή μελλοντικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, όπως, ενδεικτικά, της κινητής και ακίνητης περιουσίας, των απαιτήσεων και των άυλων

³⁹ Δεν περιλαμβάνεται ποσό €80.995 χιλ., για το οποίο είχε δοθεί από την Εταιρεία ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να προπληρωθεί δάνειο και η εν λόγω εξόφληση ολοκληρώθηκε την 04.01.2021.

περιουσιακών στοιχείων, περιλαμβανομένης της περιουσίας επί της οποίας έχει συσταθεί προσημείωση υποθήκης (εκτός της παροχής επιτρεπόμενων εξασφαλίσεων), υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Το υπόλοιπο του εν λόγω δανείου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €55.977.000 και σύμφωνα με την Εταιρεία θα αποπληρωθεί αμέσως μετά την Έκδοση του Ομολογιακού Δανείου από τα αντληθέντα κεφάλαια του παρόντος Ομολογιακού Δανείου, όπως ειδικότερα αναφέρεται στην ενότητα 4.1.2. «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» (προορισμός υπ' αριθμ. (1)).

Ομολογιακό Δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς

Στις 13.12.2018, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως εκπρόσωπο των ομολογιούχων και στις 29.03.2019 εξέδωσε ομολογίες (όπως τροποποιήθηκε στις 23.12.2019, το «Ομολογιακό Δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς») συνολικού ποσού €120 εκατ.. Το δάνειο χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας, για επενδύσεις και προς το σκοπό της ανάπτυξης της Εταιρείας. Το Ομολογιακό Δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς έχει διάρκεια πέντε ετών και βάσει της τροποποίησης της 23.12.2019 προβλέπει επιτόκιο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,75%.

Στο πλαίσιο της πώλησης χαρτοφυλακίου ακινήτων τον Δεκέμβριο του 2020 ποσό €3,1 εκατ. άρθηκε προς προεξόφληση του δανείου. Στις 31.12.2020, το ανεξόφλητο υπόλοιπο του Ομολογιακού Δανείου από την Τράπεζα Πειραιώς ανήλθε σε €114,4 εκατ. Το Ομολογιακό Δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς εξασφαλίζεται μέσω της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης επί 33 ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία, της εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων/της ασφαλιστικής αποζημίωσης οποιουδήποτε Ασφαλιστηρίου Συμβολαίου επί των ακινήτων, της εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων από μισθώματα των συμβάσεων μίσθωσης και της εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων των λογαριασμών του Ομολογιακού Δανείου από την Τράπεζα Πειραιώς.

Σύμφωνα με τους όρους του Ομολογιακού Δανείου από την Τράπεζα Πειραιώς, η Εταιρεία αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη διατήρηση της εμπορικής της δραστηριότητας, την ανάληψη άλλης επιχειρηματικής δραστηριότητας και τη διενέργεια επενδύσεων, την αύξηση του δανεισμού (εκτός του επιτρεπόμενου), τη χορήγηση πρόσθετων δανείων και την παροχή εγγυήσεων. Περαιτέρω, το Ομολογιακό Δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς προβλέπει την ανάληψη αρνητικών υποχρεώσεων που αφορούν είτε το σύνολο είτε μέρος των υφιστάμενων ή μελλοντικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, όπως, ενδεικτικά, της κινητής και ακίνητης περιουσίας, των απαιτήσεων και των άυλων περιουσιακών στοιχείων, περιλαμβανομένης της περιουσίας επί της οποίας έχει συσταθεί προσημείωση υποθήκης (εκτός της παροχής επιτρεπόμενων εξασφαλίσεων), υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank

Στις 06.05.2019 η Εταιρεία σύνηψε σύμβαση ομολογιακού δανείου μέχρι του συνολικού ποσού των €200 εκατ. με την Alpha Bank Α.Ε. (όπως τροποποιήθηκε στις 17.12.2019, το «Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank»). Οι ομολογίες είναι επταετούς διάρκειας ενώ προβλέπεται επιτόκιο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,75%. Στις 20.06.2019, ποσό ύψους €90 εκατ. εκταμιεύθηκε για την αναχρηματοδότηση προηγούμενου αλληλόχρεου λογαριασμού με την Alpha Bank που ανερχόταν σε €50 εκατ. και το υπόλοιπο ποσό των €40 εκατ. χρησιμοποιήθηκε για περαιτέρω επενδύσεις και αναπτυξιακές δραστηριότητες. Την 20.03.2020 εκταμιεύθηκε επιπλέον ποσό ύψους €62.400 χιλ. το οποίο χρησιμοποιήθηκε για νέες επενδύσεις. Στο πλαίσιο της πώλησης χαρτοφυλακίου ακινήτων τον Δεκέμβριο του 2020 ποσό €20,5 εκατ. άρθηκε προς προεξόφληση του δανείου.

Στις 31.12.2020, το ανεξόφλητο υπόλοιπο του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank ανήλθε σε €131,1 εκατ. Το Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank εξασφαλίζεται μέσω της εγγραφής προσημειώσεων υποθήκης επί 32 ακινήτων για το ποσό των €240 εκατ., καθώς και της εκχώρησης των ασφαλιστικών απαιτήσεων και της εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από συμβάσεις μίσθωσης.

Σύμφωνα με τους όρους του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank, η Εταιρεία αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, στην αποχή από τη χορήγηση πρόσθετων δανείων, την παροχή πιστώσεων ή εγγυήσεων, τη

σύναψη συναλλαγών επί ιδίων μετοχών, τη μεταβολή της εταιρικής δραστηριότητας και την εκποίηση περιουσιακών στοιχείων, υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Δάνεια από τη Bank of Cyprus

Στις 18.04.2019 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου (το «Ομολογιακό Δάνειο από τη BOC») συνολικού ποσού €32 εκατ. με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. Το συνολικό ποσό του Ομολογιακού Δανείου από τη BOC εκταμιεύθηκε κατά την ίδια ημερομηνία και χρησιμοποιήθηκε για τη χρηματοδότηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής Vibrana Holdings Ltd. Κατόπιν της επιτυχούς αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η θυγατρική του Ομίλου Vibrana Holdings Ltd. προέβη στην απόκτηση του 97,93% (στην συνέχεια προχώρησε στην απόκτηση και του υπολοίπου 2,07%) των μετοχών της Κυπριακής εταιρείας CTDC, η οποία έχει στην κυριότητά της το “The Landmark Nicosia” (πρώην Hilton Cyprus Hotel). Οι ομολογίες είναι τριετούς διάρκειας με δικαίωμα παράτασης πρόσθετης περιόδου επτά ετών, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, και με επιτόκιο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,5%.

Στις 31.12.2020, το ανεξόφλητο υπόλοιπο του Ομολογιακού Δανείου από τη BOC ανήλθε σε €29 εκατ. Το Ομολογιακό Δάνειο από τη BOC εξασφαλίζεται, μεταξύ άλλων, μέσω της σύστασης ενεχύρου επί των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Vibrana Holding Limited και αυτών που κατέχει η τελευταία στην εταιρεία CTDC καθώς και με υποθήκη επί του ακινήτου The Landmark Nicosia.

Σύμφωνα με τους όρους του Ομολογιακού Δανείου της BOC, η Εταιρεία υπόκειται σε περιορισμούς που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη διατήρηση της εμπορικής της δραστηριότητα και των περιουσιακών της στοιχείων, της διάθεσης αυτών, υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Το Ομολογιακό Δάνειο από τη BOC και οποιαδήποτε εξωσυμβατική υποχρέωση απορρέει ή συνδέεται με αυτό διέπεται από το Κυπριακό δίκαιο.

Αναφορικά με το προαναφερθέν Ομολογιακό δάνειο ποσού €32 εκατ. με την BOC, η Εταιρεία πριν την λήξη της χρήσης της 31.12.2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τους χρηματοοικονομικούς δείκτες «Μεικτό Λειτουργικό αποτέλεσμα > € 4 εκατ» και «Δαπάνες κεφαλαιουχικής φύσης < €0,2 εκατ.» εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση της CTDC. Πριν την 31.12.2020 η Εταιρεία απέστειλε σχετικό αίτημα παρέκκλισης στην BOC, για το οποίο έλαβε γραπτώς την συγκατάθεση της τράπεζας εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και είναι σε θέση να εκπληρώσουν εμπροθέσμως και προσηκόντως όλες τις υποχρεώσεις τους.

Στις 12.04.2019 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ και στις 25.06.2019 στην έκδοση των ομολογιών (το «Ομολογιακό Δάνειο BOC-CYREIT») συνολικού ποσού €90 εκατ.. Οι ομολογίες είναι δεκαετούς διάρκειας με επιτόκιο EURIBOR 6 μηνών πλέον περιθωρίου 3,35%. Το δάνειο χρησιμοποιήθηκε για τη χρηματοδότηση μέρους του τιμήματος για την απόκτηση του 100% διαχειριστικών μετοχών (management shares) και του 88,23% των επενδυτικών μετοχών (investment shares) της CYREIT.

Στις 31.12.2020, το ανεξόφλητο υπόλοιπο του Ομολογιακού Δανείου BOC-CYREIT ανήλθε σε €90 εκατ. Το Ομολογιακό Δάνειο BOC-CYREIT εξασφαλίζεται μέσω της σύστασης ενεχύρου επί των διαχειριστικών μετοχών (management shares) και των επενδυτικών μετοχών (investment shares) που κατέχονται από την Εταιρεία στην CYREIT.

Σύμφωνα με τους όρους του Ομολογιακού Δανείου BOC-CYREIT, η Εταιρεία υπόκειται σε περιορισμούς που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη διατήρηση της εμπορικής της δραστηριότητα και των περιουσιακών της στοιχείων, της διάθεσης αυτών, υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Το Ομολογιακό Δάνειο BOC-CYREIT και οποιαδήποτε εξωσυμβατική υποχρέωση απορρέει ή συνδέεται με αυτό διέπεται από το Κυπριακό δίκαιο.

Τέλος, σημειώνεται ότι αναφορικά με τα δάνεια «Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank», «Νέο Ομολογιακό Δάνειο Καρελά» και «Δάνειο EBRD – ΕΤΕ», η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31.12.2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από

τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» για τα εν λόγω ομολογιακά δάνεια κυρίως εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 σε θυγατρικές το αντικείμενο των οποίων σχετίζεται με τον ξενοδοχειακό κλάδο. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν γραπτώς δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και είναι σε θέση να εκπληρώσουν εμπροθέσμως και προσηκόντως όλες τις υποχρεώσεις τους.

Επιπρόσθετα, παρακάτω παρατίθεται η σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΕ, η οποία αποτελεί σύμβαση που εμπίπτει στο σύννηθες πλαίσιο των δραστηριοτήτων του Ομίλου:

Συμβάσεις Μίσθωσης με την ΕΤΕ

Την 30.12.2013 η Εταιρεία συνήψε τροποποίηση και κωδικοποίησε τους όρους που διέπουν μία σειρά από συμβάσεις μίσθωσης με την ΕΤΕ, αντικαθιστώντας τις αρχικές της συμβάσεις μίσθωσης με ημερομηνία 31.12.2010 ή μεταγενέστερη, για τη μίσθωση χαρτοφυλακίου ακινήτων το οποίο την 31.12.2020 αποτελείται από εκατό ενενήντα πέντε (95) ακίνητα συνολικής Μ.Ε.Ε. 296.697 τ.μ., κυρίως τραπεζικά καταστήματα και γραφεία (εφεξής οι «Συμβάσεις Μίσθωσης της ΕΤΕ»).

Μίσθωμα

Το προβλεπόμενο μίσθωμα στις Συμβάσεις Μίσθωσης της ΕΤΕ είναι πληρωτέο επί μηνιαίας βάσης και ανέρχεται την 31.12.2020 στο συνολικό ποσό των €4,5 εκατ. Για την πλειονότητα των συμβάσεων μίσθωσης μισθωμένων ακινήτων, το μίσθωμα υπόκειται σε ετήσια αναπροσαρμογή με βάση το ΔΤΚ πλέον περιθωρίου 1%. Το τέλος χαρτοσήμου επί των μισθωμάτων καταβάλλεται από την ΕΤΕ (3,6%, ως ισχύει την 31.12.2020).

Διάρκεια

Οι Συμβάσεις Μίσθωσης της ΕΤΕ λήγουν στις 29.12.2038. Η ΕΤΕ έχει παραιτηθεί από τα εκ του νόμου δικαιώματά της να καταγγείλει τις μισθώσεις πρόωρα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Νόμο περί Εμπορικών Μισθώσεων, για δεκαπέντε (15) ή εικοσιπέντε (25) χρόνια, ανάλογα με το ακίνητο και με την επιφύλαξη του Μηχανισμού Ευελιξίας που περιγράφεται κατωτέρω. Σε κάθε περίπτωση, η ΕΤΕ διατηρεί το δικαίωμα να καταγγείλει οποιαδήποτε από τις μισθώσεις για σπουδαίο λόγο.

Ειδικότερα, για αυτές τις μισθώσεις για τις οποίες η ΕΤΕ έχει παραιτηθεί από τα δικαιώματά της πρόωρης καταγγελίας για δεκαπέντε (15) χρόνια, έχει εισαχθεί ένας μηχανισμός (ο «Μηχανισμός Ευελιξίας»), σύμφωνα με τον οποίο η μισθώτρια διατηρεί σε κάθε περίπτωση το δικαίωμα να εκκενώσει κάποια από τα μισθωμένα ακίνητα μεταξύ του τέταρτου (4^{ου}) και του δέκατου πέμπτου (15^{ου}) έτους διάρκειας της μίσθωσης, ήτοι για τα έτη 2017-2028, με έγγραφη ειδοποίησή της προς την Εταιρεία δώδεκα (12) μήνες πριν. Ο αριθμός των ακινήτων που μπορεί να εκκενωθούν από την ΕΤΕ κάθε χρόνο, εντός του ως άνω διαστήματος του Μηχανισμού Ευελιξίας, περιορίζεται σε ακίνητα το μίσθωμα των οποίων την 31.12.2020 ανέρχεται στο 0,83% των €68,9 εκατ. (εφεξής το «Συνολικό Βασικό Μίσθωμα»), ήτοι σε €572 χιλ. Ωστόσο, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να μετακυλήσει τα αχρησιμοποίητα ποσοστά του Συνολικού Βασικού Μισθώματος, όσον αφορά στο δικαίωμά της να εκκενώσει ακίνητα, στο πλαίσιο του Μηχανισμού Ευελιξίας, στα επόμενα μισθωτικά έτη, για μέγιστο χρονικό διάστημα τριών ετών.

Μετά την παρέλευση του δέκατου πέμπτου (15^{ου}) έτους της διάρκειας της μίσθωσης (δηλαδή αρχίζοντας από το 2028), η ΕΤΕ θα δικαιούται να καταγγείλει κάποιες από τις σχετικές μισθώσεις, υπό την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα που μισθώνει η ΕΤΕ για το υπόλοιπο της διάρκειας των σχετικών συμβάσεων αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον ίσο με το 35% του Συνολικού Βασικού Μισθώματος.

Όσον αφορά στις ως άνω αναφερόμενες μισθώσεις που αντιστοιχούν στο 35% του Συνολικού Βασικού Μισθώματος, μετά την παρέλευση των δεκαπέντε (15) ετών, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ένα ποσό ίσο με τη μεταβολή του ΔΤΚ. Εφόσον τα ακίνητα που μισθώνει η ΕΤΕ αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον ίσο με το 35% του Συνολικού

Βασικού Μισθώματος, το ενοίκιο για τα συγκεκριμένα ακίνητα θα πρέπει να αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ένα ποσό ίσο με τη μεταβολή του ΔΤΚ συν ποσοστό 1%.

Η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να ανανεώσει τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης για δύο χωριστές περιόδους πέντε (5) ετών, έχοντας έτσι τη δυνατότητα να παρατείνει τη διάρκεια για δέκα (10) έτη συνολικά μετά τις 29.12.2038. Έξι (6) μήνες πριν από τη λήξη της ως άνω παρατεταμένης περιόδου, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να υποβάλει προσφορά για την εκ νέου μίσθωση του ακινήτου επί τη βάσει ενός δικαιώματος «πρώτης προτίμησης» (“right of first refusal”).

Καταγγελία και Ποινικές Ρήτρες

Οι συμβάσεις μίσθωσης με την ΕΤΕ περιλαμβάνουν τυπικές διατάξεις καταγγελίας. Εάν, μετά την επέλευση οποιουδήποτε από τους λόγους καταγγελίας, η Εταιρεία καταγγείλει τις σχετικές μισθώσεις με την ΕΤΕ, η ΕΤΕ θα καταβάλλει στην Εταιρεία ποινική ρήτρα καταγγελίας ίση με την καθαρή τρέχουσα αξία των μισθωμάτων ή τα υπόλοιπα μισθώματα που οφείλονται μειωμένα κατά 5%.

Υπερμερία ως προς την καταβολή μισθωμάτων ποσοστού ίσου ή μεγαλύτερου του 10% των μηνιαίων μισθωμάτων που αντιστοιχούν σε όλα τα ακίνητα που είναι μισθωμένα από την ΕΤΕ αποτελεί γεγονός καταγγελίας του συνόλου των συμβάσεων μίσθωσης με την ΕΤΕ δυνάμει συμφωνηθείσας ρήτρας περί σταυροειδούς (cross default) γεγονότος καταγγελίας.

Σε αυτήν την τελευταία περίπτωση σταυροειδούς (cross default) γεγονότος καταγγελίας, ενεργοποιείται σχετική ποινική ρήτρα για την ΕΤΕ, το ποσό της οποίας ισούται με την καθαρή τρέχουσα αξία του συνολικού ποσού των πληρωτέων μισθωμάτων όλων των ενεργών μισθώσεων μέχρι το τέλος της διάρκειας όλων των μισθώσεων με την ΕΤΕ, σε κάθε περίπτωση με έκπτωση 5%.

3.15 Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις

Στην παρούσα ενότητα παρατίθεται συνοπτική παρουσίαση των πληροφοριών που γνωστοποιήθηκαν βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 596/2014 κατά τους τελευταίους 12 μήνες, οι οποίες είναι σημαντικές, ως έχουν κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

1. Γνωστοποιήσεις αναφορικά με εξελίξεις που αφορούν τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και επενδύσεις του Εκδότη

- 30.12.2020 – Ανακοίνωση δημοσιοποίησης ρυθμιζόμενης πληροφορίας: Η Εταιρεία ανακοίνωσε στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού 596/2014 και των κατ’ εξουσιοδότηση αυτού εκτελεστικών κανονισμών, καθώς και του ν.3556/2007 περί δημοσιοποίησης ρυθμιζόμενων πληροφοριών, ότι την 30.12.2020 η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή συμβολαίου αγοραπωλησίας για τη μεταβίβαση από την Prodea σε εταιρεία του κυπριακού ομίλου «YODA Group» του κ. Ιωάννη Παπαλέκα ποσοστού 41% που κατέχει η Prodea στην εταιρεία Vibrana Holdings Ltd, κάτοχο του 100% των μετοχών της εταιρείας The Cyprus Tourism Development Company Ltd, ιδιοκτήτριας του ακινήτου The Landmark Nicosia στη Λευκωσία Κύπρου. Μετά την ολοκλήρωση της Συναλλαγής, η Prodea Investments θα διατηρήσει ποσοστό 49% στη Vibrana Holdings Ltd και η Flowpulse Ltd, που ανήκει στην Invel Real Estate, ποσοστό 10%.
- 28.12.2020 - Ανακοίνωση δημοσιοποίησης ρυθμιζόμενης πληροφορίας: Η Εταιρεία ανακοίνωσε στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού 596/2014 και των κατ’ εξουσιοδότηση αυτού εκτελεστικών κανονισμών, καθώς και του ν.3556/2007 περί δημοσιοποίησης ρυθμιζόμενων πληροφοριών, ότι την 24.12.2020 η Εταιρεία προέβη στην πώληση χαρτοφυλακίου 18 ακινήτων, γραφείων και καταστημάτων, στην Ελλάδα. Το συνολικό τίμημα πώλησης ανήλθε σε €134,2 εκατ., ενώ η εύλογη αξία, βάσει εκτίμησης που διενεργήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ανερχόταν σε €129,2 εκατ.

2. Σημαντικές εταιρικές γνωστοποιήσεις σχετικά με την εταιρική διακυβέρνηση της Εκδότριας

- 30.06.2021 - Η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 29.06.2020 απόφασή του, επαναδιόρισε ως μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας, τα υφιστάμενα μέλη αυτής.
- 11.06.2021 – Η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της που πραγματοποιήθηκε στις 08.06.2021 εξέλεξε νέο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, η σύνθεση του οποίου είναι απόλυτα εναρμονισμένη με τις επιταγές τα κριτήρια και τις ρυθμίσεις του άρθρου 5 του ν. 4706/2020 και του άρθρου 3 του ν. 3016/2002, ορίζοντας παράλληλα τα ανεξάρτητα μέλη αυτού. Το νέο Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα στις 08.06.2021.
- 11.06.2021 – Η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι σε συνέχεια της από 08.06.2021 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας δια της οποίας ορίσθηκε η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας ως Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4449/2017, αποτελούμενη από τρία ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ένα μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της από 08.06.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκλογή των μελών της τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε στις 08.06.2021 και εξέλεξε ομόφωνα μεταξύ των μελών την ως Πρόεδρο αυτής τον κ. Σπυρίδωνα Μακριδάκη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 44 παρ. 1 περ. ε του Ν. 4449/2017 και συγκροτήθηκε σε σώμα.

3. Λοιπές Γνωστοποιήσεις

- 15.06.2021 – Η Εταιρεία ανακοίνωσε στο επενδυτικό κοινό τη πρόσκληση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας την 06.07.2021 με θέμα μείωση μετοχικού κεφαλαίου. Αναλυτικότερα, κατόπιν αιτήματος των μετόχων της Εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., Invel Real Estate BV και Ανθός Properties A.K.E. (οι Αιτούντες Μέτοχοι), κατ' ενάσκηση του δικαιώματος που τους παρέχεται από το άρθρο 141 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκάλεσε την 15.06.2021 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 06.07.2021 με μόνο θέμα τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €74.093.414,86, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης εκ των 255.494.534 κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας από €3,00 σε €2,71 ανά μετοχή, με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας.
- 06.07.2021 - Με την από 06.07.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης (ΕΓΣ) των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η μείωση μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό €74.093.414,86, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης εκ των 255.494.534 κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας από €3,00 σε €2,71 ανά μετοχή, με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η ανωτέρω απόφαση της ΕΓΣ συνιστά εταιρική πράξη τροποποίησης του καταστατικού όρου για το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και θα δημοσιευθεί στο ΓΕΜΗ, μετά τη λήψη της σχετικής διοικητικής έγκρισης.

3.16 Διαθέσιμα Έγγραφα

3.16.1 Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από τη δημοσίευσή του, τα ακόλουθα έγγραφα, επί των οποίων δύναται να διενεργηθεί έλεγχος, θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://prodea.gr/omologiaka-daneia/>), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά:

- Το Καταστατικό της Εταιρείας.
- Το απόσπασμα της από 02.07.2021 συνεδρίασης Δ.Σ. της Εταιρείας που αποφάσισε την έκδοση του ΚΟΔ και εξειδίκευσε τους όρους του.

- Η από 07.07.2021 Επιστολή Νομικού Ελέγχου, συνταχθείσα από τη «Παπαπολίτης και Παπαπολίτης Δικηγορική Εταιρία».
- Η από 07.07.2021 Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 συνταχθείσα από την PwC.
- Η από 07.07.2021 έκθεση διασφάλισης συμμόρφωσης της Εταιρείας σε σχέση με τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 8 του Ν. 3016/2002, το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 (εξαιρούμενης της αρίθμησης ζ), και το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, βάσει του Διεθνούς Προτύπου 3000 (Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης), συνταχθείσα από την PwC.
- Η από 25.06.2021 απόδοση πιστοληπτικής διαβάθμισης («ICAP Credit Rating») από την εταιρεία «ICAP Α.Ε» αποτελεί ελεύθερα προσβάσιμο έγγραφο και βρίσκεται αναρτημένη στον ιστότοπο: https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/Apodosis_Solicited/Press%20Release_%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%9D%CE%A4%CE%95%CE%91%20%CE%91.E.%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_25.06.2021.pdf
- Το από 29.06.2021 Green Bond Framework της Εταιρείας.
- Η από 07.07.2021 έκθεση του Παρόχου Εξωτερικής Διασφάλισης έναντι των αρχών Green Bond Principles, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο 3000 (Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης).

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας και των θυγατρικών της, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις παραπάνω αναφερόμενες ηλεκτρονικές διευθύνσεις, δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.16.2 Έγγραφα μέσω Παραπομπής

Τα ακόλουθα έγγραφα ενσωματώνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής:

- Η εγκεκριμένη από το Δ.Σ. της Εταιρείας και δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2020, η οποία περιλαμβάνει και τις ελεγμένες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2020, οι οποίες εγκρίθηκαν από την τακτική Γ.Σ. της 08.06.2021 των μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει ΔΠΧΑ, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας (https://prodea.gr/cms/uploads/2021/06/443-2689-2021_04_29_gr.pdf),
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2020, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την PwC που έχει εκδοθεί για αυτή, είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας (https://prodea.gr/cms/uploads/2021/04/443-2678-2021_02_25_gr.pdf).

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας και των θυγατρικών της, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις παραπάνω αναφερόμενες ηλεκτρονικές διευθύνσεις, δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΧΡΕΩΣΤΙΚΩΝ ΤΙΤΛΩΝ

4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες

4.1.1 Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων και Δηλώσεις Συμφερόντων

- Η Τράπεζα Πειραιώς 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 Εταιρείας 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 βασικούς μετόχους της Εταιρείας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

(i) Θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.3 «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 παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχουν στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε στην Εταιρεία είτε σε συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Σημειώνεται ότι η Τράπεζα, με ημερομηνία αναφοράς την 05.07.2021, έχει συνάψει δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με την Εταιρεία και εταιρείες του Ομίλου της, το υπόλοιπο των οποίων διαμορφώνεται σε €346 εκατ. περίπου.

Επίσης η Τράπεζα και οι θυγατρικές της εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών συμβάσεων και συμβάσεων παροχής επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, μέσω των οποίων ενδέχεται να διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε επενδυτικά προϊόντα και υπηρεσίες, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές ή υπηρεσίες να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

Η Τράπεζα, με ημερομηνία αναφοράς την 19.05.2021, δεν κατείχε άλλες μετοχές της Εταιρείας ή των θυγατρικών εταιρειών της (κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), πλην των εξής: η Τράπεζα κατέχει άμεσα, λόγω ενεχύρου στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων με οφειλέτες 76.156.370 μετοχές της Εταιρείας. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία αναφοράς, η μητρική εταιρεία της Τράπεζας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.» κατέχει έμμεσα, μέσω της θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «PHOENIX NPL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY», 127 μετοχές της Εταιρείας λόγω ενεχύρου, στο πλαίσιο δανειακών συμβάσεων με οφειλέτες.

Η Εταιρεία προτίθεται να διαθέσει ποσό €56 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης για την ολική αποπληρωμή του από 20.02.2018 κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου της Εκδότριας ανεξόφλητου υπολοίπου ύψους €56 εκατ. κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με εκπρόσωπο των ομολογιούχων την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. (βλέπε ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου). Στο πλαίσιο αυτό, η Τράπεζα θα λάβει το 50% του ανωτέρω ποσού από την αποπληρωμή του κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου της Εταιρείας. (βλέπε σχετικά τη δανειακή σύμβαση «Νέο Ομολογιακό Δάνειο Καρελά» στην ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Τράπεζα Πειραιώς έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

- Η ΕΤΕ, ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης, 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 βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα

που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και χρηματιστηριακών συναλλαγών, αναφέρει ότι:

(i) ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.3 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου),

(ii) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και χρηματιστηριακές συναλλαγές κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι σημαντικές δανειακές συμβάσεις στην ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Την 05.07.2021, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων, που έχει συνάψει η ΕΤΕ και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τον Όμιλο ΠΡΟΝΤΕΑ ανέρχεται σε περίπου €184,5 εκατ. (βλ. ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις», «Δάνειο EBRD-ΕΤΕ» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Επίσης δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση. Αναλυτικότερα, αναφορικά με δανειακές συμβάσεις, στο πλαίσιο χορήγησης του από 31.12.2013 ομολογιακού δανείου προς τον όμιλο INVEL έχει ληφθεί και τηρείται στην ΕΤΕ, μεταξύ άλλων εξασφαλίσεων, ενέχυρο επί μετοχών της PRODEA (161.968.102 τεμάχια), καθώς και υπέρ ομολογιακού δανείου εκδόσεως της ΑΝΘΟΣ PROPERTIES (θυγατρική του ομίλου INVEL) τηρείται επίσης ενέχυρο επί μετοχών της PRODEA (5.365.930 τεμάχια).

Η ΕΤΕ, με ημερομηνία αναφοράς την 05.07.2021, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας και δεν έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, τόσο με την Εταιρεία όσο και με εταιρείες του Ομίλου. Η θυγατρική εταιρεία «ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ», με ημερομηνία αναφοράς την 05.07.2021, δεν διατηρεί στο χαρτοφυλάκιο της μετοχές της Εταιρείας ούτε ενεργεί ως ειδικός διαπραγματευτής.

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

- 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 βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και χρηματιστηριακών συναλλαγών, αναφέρει ότι:

i) ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.3 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου),

ii) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και χρηματιστηριακές συναλλαγές κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι σημαντικές δανειακές συμβάσεις στην ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Την 05.07.2021, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων (συμπεριλαμβανομένων εγγυητικών επιστολών και πιστωτικών καρτών), που έχει συνάψει η ALPHA BANK και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τον Όμιλο ΠΡΟΝΤΕΑ ανέρχεται σε €201,64 εκατ. περίπου.

Επίσης δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

- iii) Η ALPHA BANK, με ημερομηνία αναφοράς την 05.07.2021, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας.
- iv) Η ALPHA BANK δεν έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, τόσο με την Εταιρεία όσο και με εταιρείες του Ομίλου.
- v) Η ALPHA BANK δεν έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου επί μετοχών της Εταιρείας.
- vi) Η θυγατρική εταιρεία «ALPHA FINANCE ΑΕΠΕΥ» δεν λειτουργεί με την ιδιότητα του Ειδικού Διαπραγματευτή για την εταιρεία «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» όσον αφορά την Αγορά Αξιών ή/και την Αγορά Παραγώγων του Χ.Α.

Η Εταιρεία προτίθεται να διαθέσει ποσό €56 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης για την ολική αποπληρωμή του από 20.02.2018 κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου της Εκδότριας ανεξόφλητου υπολοίπου ύψους €56 εκατ. κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με εκπρόσωπο των ομολογιούχων την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. (βλέπε ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου). Στο πλαίσιο αυτό, η ALPHA BANK θα λάβει το 50% του ανωτέρω ποσού από την αποπληρωμή του κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου της Εταιρείας (βλέπε σχετικά τη δανειακή σύμβαση «Νέο Ομολογιακό Δάνειο Καρελά» στην ενότητα Σημαντικές Συμβάσεις 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η «ALPHA BANK Α.Ε.» έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

- «Η «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», 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 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 χρηματιστηριακών συναλλαγών, αναφέρει ότι:

(i) ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.3 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ»),

(ii) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και χρηματιστηριακές συναλλαγές κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (όπως ενδεικτικά αναφέρεται στην ενότητα 3.5.5.4 «Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματα Εξασφαλίσεις», καθώς και στην ενότητα 3.12 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου), για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Την 05.07.2021, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων (συμπεριλαμβανομένων εγγυητικών επιστολών και καρτών), που έχει συνάψει η Τράπεζα Eurobank Α.Ε. και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τον Όμιλο Prodea ανέρχεται σε €68 εκατ. περίπου. Στο εν λόγω ποσό περιλαμβάνεται σύμβαση πίστωσης της Εταιρείας με ανοιχτό αλληλόχρεο ύψους €25 εκατ., εγγυητική επιστολή στην Εταιρεία ύψους €10 εκατ. και δάνειο με υπόλοιπο την 05.07.2021 €33 εκατ. της θυγατρικής I&B Real Estate EAD.

Επίσης, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

(iii) Η «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.», με ημερομηνία αναφοράς την 05.07.2021, δεν κατείχε μετοχές ή δικαιώματα ψήφου επί μετοχών με την ιδιότητα του ενεχυρούχου δανειστή της Εταιρείας, οι οποίες είναι εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, ούτε έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου επί μετοχών της Εταιρείας.

(iv) Η «Τράπεζα Eurobank A.E.» δεν έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, τόσο με την Εταιρεία όσο και με εταιρείες του Ομίλου Prodea.

(v) Η θυγατρική εταιρεία «Eurobank Equities ΑΕΠΕΥ», με ημερομηνία αναφοράς την 05.07.2021, δεν έχει θέση για ίδιο λογαριασμό στην Εταιρεία ούτε ενεργεί ως ειδικός διαπραγματευτής.

Η «Τράπεζα Eurobank A.E.» έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

- Ο Κύριος Ανάδοχος «Τράπεζα Optima bank A.E.» 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 Εταιρείας 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 βασικούς μετόχους της Εταιρείας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών και χρηματιστηριακών συναλλαγών, αναφέρει ότι:

(α) θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.3 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου),

(β) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και χρηματιστηριακές συναλλαγές κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Η «Τράπεζα Optima bank A.E.» δεν έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις με την Εταιρεία.

Επίσης δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

(γ) Η «Τράπεζα Optima bank A.E.» με ημερομηνία αναφοράς την 05.07.2021, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας ή των θυγατρικών εταιρειών της (κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει).

Η «Τράπεζα Optima bank A.E.» έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

- Ο Κύριος Ανάδοχος EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. 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/και της Εγγυήτριας 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 βασικούς μετόχους της Εκδότριας ή/και της Εγγυήτριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής και χρηματιστηριακών συναλλαγών, αναφέρει ότι:

(α) θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.3 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου),

(β) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής και χρηματιστηριακές συναλλαγές κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Επίσης δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

(γ) Η EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. με ημερομηνία αναφοράς την 5 Ιουλίου 2021, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας ή των θυγατρικών εταιρειών της (κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει).

Η EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

- Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (ήτοι της PwC, της Δικηγορικής Εταιρείας και της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές, 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.

4.1.2 Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων

Τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €300 εκατ. Οι δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται σε έως €8 εκατ.⁴⁰ και θα αφαιρεθούν από τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια. Ως εκ τούτου, τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €292 εκατ.

Τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως και με την κατωτέρω προτεραιότητα ανεξαρτητως πλήρους ή μερικής κάλυψης:

(1) ποσό €56 εκατ. θα διατεθεί, εντός 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, για την ολική αποπληρωμή του από 20.02.2018 κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου της Εκδότριας ανεξόφλητου υπολοίπου ύψους περίπου €56 εκατ. κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου (βλ. ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις», παράγραφος «Νέο Ομολογιακό Δάνειο Καρελά»). Η εν λόγω αποπληρωμή δανείου σχετίζεται με την επένδυση στο ακίνητο Καρελά το οποίο έχει αναπτυχθεί σύμφωνα με τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης και είναι πιστοποιημένο κατά LEED. Σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία καταβολής του ποσού πλήρους αποπληρωμής του εν λόγω δανείου το καταβληθέν ποσό είναι χαμηλότερο του ανωτέρω ποσού τότε θα αυξηθεί αντίστοιχα το υπό (2) κατανομηθέν ποσό.

(2) το εναπομείναν ποσό, ήτοι έως €236 εκατ. θα διατεθεί έως την 31.12.2024 για Πράσινες Επενδύσεις⁴¹ περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται αποκλειστικά με τις Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους.

Όσον αφορά στην υπό (2) ανωτέρω χρήση, πέραν όσων αναφέρονται στην ενότητα 3.5.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας», υποενότητα «Επενδυτικό Πρόγραμμα και Σκοπούμενες Επενδύσεις» σχετικά με επενδύσεις για τις οποίες υπάρχουν ισχυρές δεσμεύσεις, συνολικού εναπομείναντος ποσού €80.252 χιλ., λοιπές επενδύσεις δεν είναι δυνατό να παρατεθούν λεπτομερώς στο Ενημερωτικό Δελτίο καθώς είτε δεν υπάρχουν δεσμευτικές συμφωνίες ή τελούν υπό την επιφύλαξη των συνθηκών της αγοράς και των αποτελεσμάτων των σχετικών ελέγχων.

Διευκρινίζεται ότι τα κεφάλαια για Πράσινες Επενδύσεις 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 δανεισμού.

Σε περίπτωση κατά την οποία η χρηματοδότηση της επένδυσης στην υπό (2) ανωτέρω χρήση 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 Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, τότε τα εν λόγω κεφάλαια θα δύναται να χρησιμοποιηθούν (α) για την χρηματοδότηση επενδύσεων σύμφωνα με την υπό (2) ανωτέρω χρήση ή/και (β) για την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου

⁴⁰ Συμπεριλαμβανομένου και Φ.Π.Α.

⁴¹ Σύμφωνα με τον ορισμό που παρατίθεται στην ενότητα «Α.ΓΛΩΣΣΑΡΙ» του Ενημερωτικού Δελτίου.

κίνησης της Εκδότριας ή/και (γ) για την αποπληρωμή δανεισμού της Εκδότριας ή/και θυγατρικών/ συνδεδεμένων εταιρειών μετά από σχετική απόφαση του Δ.Σ. ή της Γ.Σ. και ενημέρωσης του επενδυτικού κοινού. Επιπλέον, σημειώνεται ότι αναφορικά με την υλοποίηση των επενδύσεων της υπό (2) χρήσης, η Εταιρεία 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.

Το προϊόν της Έκδοσης, έως την πλήρη διάθεσή του, θα επενδύεται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά προθεσμιακές καταθέσεις.

Σημειώνεται ότι βάσει των όρων του Προγράμματος ΚΟΔ σε περίπτωση κάλυψης του ΚΟΔ σε ποσό μικρότερο των €250 εκατ., η έκδοση του ΚΟΔ και της χρηματοδότησης εν γένει θα ματαιωθεί από την Εκδότρια και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής εκάστου επενδυτή θα αποδεσμευθεί.

Μετά το τέλος της Δημόσιας Προσφοράς και πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται να ενημερώνει το Χ.Α., καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/06.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με την οριστική διαμόρφωση του προορισμού των κεφαλαίων, με βάση την κάλυψη της έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου. Η ενημέρωση αυτή θα δημοσιευθεί στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. Επιπλέον, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 3016/2002 και του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν από την έναρξη ισχύος του και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρεία θα ενημερώνει τη Διοίκηση του Χ.Α. και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, 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 ιστοσελίδας του Χ.Α., της Εταιρείας και του Η.Δ.Τ. του Χ.Α. Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται ότι θα προβαίνει σε δημοσιοποίηση των προνομιακών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 596/2014, με τις διατάξεις του Ν. 4443/2016, όπως ισχύουν, και τις λοιπές εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις.

4.1.3 Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ

Οι συνολικές δαπάνες της Έκδοσης (προμήθεια Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και Κυρίων Αναδόχων, αμοιβή Συμβούλων Έκδοσης, δαπάνες Οικονομικού και Νομικού Ελέγχου, αμοιβές συμβούλων πράσινου ομολόγου, δαπάνες εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον Τύπο, πόρος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κ.λπ.) εκτιμώνται σε ποσό της τάξης των €7.178,2 χιλ. προ Φ.Π.Α. (το εκτιμώμενο ποσό ανέρχεται σε περίπου €8.311,3 χιλ. συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) και θα καλυφθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης, και αναλύονται ως εξής:

- Ποσό €6.000,0 χιλ. (υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης) για τις προμήθειες Αναδοχής και Διάθεσης των Ομολογιών, για την αμοιβή των Συμβούλων Έκδοσης και για τις προμήθειες Συντονισμού.
- Ποσό €14,3 χιλ. ως τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Ποσό €3,0 χιλ. υπέρ Χ.Α. και ποσό έως €42,9 χιλ. υπέρ Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων .
- Ποσό €120,0 χιλ. υπέρ του Χ.Α. για τη χρήση Η.Β.Ι.Π.
- Ποσό μέχρι €323,5 χιλ. για δαπάνες που σχετίζονται με τους έκτακτους ελέγχους (Οικονομικός και Νομικός Έλεγχος).
- Ποσό €30,0 χιλ. για αμοιβές συμβούλων πράσινου ομολόγου (σύμβουλος σύνταξης Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου και Πάροχος Εξωτερικής Διασφάλισης).
- Ποσό μέχρι €644,5 χιλ. για λοιπές δαπάνες που σχετίζονται με την Έκδοση, όπως κόστος εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, προβολή της Έκδοσης κ.λπ.

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.

4.2 Πληροφορίες Σχετικά με τις Ομολογίες που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς / Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση

4.2.1 Βασικά Στοιχεία της Έκδοσης του ΚΟΔ

Δυνάμει της από 02.07.2021 συνεδρίασης 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 €300 εκατ., διάρκειας επτά (7) ετών, διαιρούμενου σε έως 300.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη, με ελάχιστο ποσό €250 εκατ., καθώς και την έγκριση των ειδικότερων όρων του Ομολογιακού Δανείου, οι οποίοι αποτελούν το Πρόγραμμα ΚΟΔ,

(β) ότι οι Ομολογίες θα διατεθούν προς κάλυψη μέσω Δημόσιας Προσφοράς στο σύνολο του επενδυτικού κοινού εντός της Ελληνικής Επικράτειας, ήτοι σε ειδικούς και ιδιώτες επενδυτές, με χρήση της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. του Χ.Α., θα καταχωρηθούν στο Σ.Α.Τ. και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.,

(γ) ότι το επιτόκιο θα προσδιοριστεί βάσει της τελικής απόδοσης των Ομολογιών από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, με τη διαδικασία του Η.ΒΙ.Π. σύμφωνα με τα ειδικότερα σχετικά οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, και θα ανακοινωθεί από την Εκδότρια στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα μετά τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς,

(δ) ότι η κατανομή των Ομολογιών στους ενδιαφερόμενους επενδυτές θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τα κριτήρια και τα ποσοστά κατανομής σε κάθε κατηγορία επενδυτών που θα αποτυπωθούν αναλυτικά στο Ενημερωτικό Δελτίο, και

(ε) να διορισθεί η Τράπεζα Πειραιώς ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων του Δανείου.

Οι όροι του ανωτέρω ΚΟΔ, βάσει την ως άνω απόφασης του Δ.Σ., παρουσιάζονται στο παράρτημα του Ενημερωτικού Δελτίου στην ενότητα 5.1 «ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ».

4.2.2 Χαρακτηριστικά της Έκδοσης του ΚΟΔ

Οι Ομολογίες του ΚΟΔ είναι κοινές, ανώνυμες, 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 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύουν και όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4548/2018, καθώς και τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ.

Η Τιμή Διάθεσης ανά Ομολογία έχει προσδιορισθεί στο άρτιο, ήτοι € 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 του Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών (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 Εκδόσεως 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:

(1) η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, το σύνολο των Ομολογιών,

(2) κάθε Υπόχρεος Κάλυψης ως Ομολογιούχος 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

(3) 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 Εκδόσεως, ημερομηνία του έτους 2028, 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 5.1 «ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ»), ως εκάστοτε ισχύουν.

Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με άλλες ασφάλειες, εμπράγματα ή προσωπικές, και για τις απαιτήσεις τους εκ των Ομολογιών οι Ομολογιούχοι 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). Οι εγχειρόγραφοι πιστωτές σήμερα, σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου διατάξεις, ικανοποιούνται είτε (α) κατά ποσοστό 10%, ενώ το υπόλοιπο 90% τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό ή ειδικό προνόμιο και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο προς ικανοποίηση των απαιτήσεων αυτών ή (β) κατά ποσοστό 30%, ενώ το υπόλοιπο 70% τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό προνόμιο και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο προς ικανοποίηση των απαιτήσεων αυτών (εάν η εξασφάλιση ή/και απαίτηση έχει γεννηθεί πριν την 17.01.2018 ημερομηνία κατά την οποία τέθηκε σε ισχύ το άρθρο 977Α του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας αναφορικά με την κατάταξη των πιστωτών) είτε μόνο μετά την ολοσχερή ικανοποίηση των πιστωτών με υπερπρόνιο ή γενικό ή ειδικό προνόμιο (εάν η εξασφάλιση και η απαίτηση γεννήθηκε εξολοκλήρου μετά την 17.01.2018).

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 αναγγεληθέντες). 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 πλειστηριασμού, 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 πλειστηριασμού και οι εγχειρόγραφοι από το 10% αυτού.
- Εάν συνυπάρχουν μόνο γενικώς προνομιούχοι και εγχειρόγραφοι πιστωτές, τότε οι πρώτοι ικανοποιούνται από το 70% του πλειστηριασμού 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 συμμετρως.

Αναφορικά με απαιτήσεις οι οποίες γεννήθηκαν εξ ολοκλήρου μετά την 17.01.2018 και έχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις που έχουν συσταθεί μετά την 17.01.2018, ο ΚΠολΔ προβλέπει ικανοποίηση των δανειστών με την ακόλουθη σειρά:

- Απαιτήσεις οι οποίες προέκυψαν πριν από την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού και έχουν υπερπρόνιο (ήτοι αφορούν μη καταβληθέντες μισθούς έως 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.

- Στη συνέχεια ικανοποιούνται οι εμπραγμάτως εξασφαλισμένοι (ειδικώς προνομιούχοι δανειστές), έπεται η ικανοποίηση των γενικώς προνομιούχων δανειστών και τελευταίοι ικανοποιούνται οι εγγειρόγραφοι δανειστές.

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 εγγειρόγραφους δανειστές με βάση το παραπάνω, κατά περίπτωση, ποσοστό τους, κατανέμεται στους εγγειρόγραφους δανειστές συμμετρως, δηλαδή κατά το λόγο των απαιτήσεων εκάστου. Σε περίπτωση πλήρους ικανοποίησης των προνομιούχων απαιτήσεων, τυχόν απομένον υπόλοιπο διατίθεται, συμπληρωματικά, για την ικανοποίηση των εγγειρόγραφων δανειστών (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 η ολοσχερής ικανοποίηση των απαιτήσεων του 167 παρ. 2 περ. α 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 GRC5091217D9.

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 της Σύμβασης Ορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ» και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ», η «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», η «ALPHA BANK Α.Ε.» και η Τράπεζα Eurobank.

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

4.2.3 Καταβολή Χρηματικών Ποσών στους Ομολογιούχους

4.2.3.1 Καταβολή Τόκου

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). Ο τόκος καταβάλλεται την τελευταία ημέρα εκάστης Περιόδου Εκτοκισμού.

Επί οποιουδήποτε Ληξιπρόθεσμου Ποσού οφείλεται τόκος υπερημερίας που υπολογίζεται με βάση το Επιτόκιο Υπερημερίας από την ημέρα που 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 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 προστίθενται στο κεφάλαιο ανά εξάμηνο ή άλλως πώς, καθ' όλη την έκταση που ο νόμος επιτρέπει.

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 Εκδόσεως 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 ιδίου ημερολογιακού μήνα, διαφορετικά (δηλαδή αν δεν υπάρχει επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου 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 Διαχειριστή Σ.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 Διαχειριστή Σ.Α.Τ. τροφοδοτείται απευθείας από την Εκδότρια ή μέσω του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, με μεταφορά στον Λογαριασμό Χειριστή Σ.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 τη 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 τη 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 Διαχειριστή Σ.Α.Τ., σύμφωνα και με τα ειδικότερα οριζόμενα στον Όρο 17.12 του Προγράμματος ΚΟΔ.

Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων γνωστοποιεί την Ημερομηνία Πληρωμής, το Επιτόκιο και το μικτό ποσό καταβολής ανά Ομολογία στην Εκδότρια και στον Διαχειριστή Πληρωμών, προκειμένου να προβεί η Εκδότρια 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).

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:

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

Ειδικά στην περίπτωση του Όρου 12.5(i) του Προγράμματος ΚΟΔ, ο Διαχειριστής Πληρωμών θα διαβιβάζει, μέσω του υπάρχοντος συστήματος πληρωμών Διαχειριστή Σ.Α.Τ., από το Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στους 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.

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

Η Εκδότρια δεν έχει την υποχρέωση ελέγχου της πραγματοποίησης της τελικής καταβολής των πληρωμών από τους Συμμετέχοντες στους Ομολογιούχους ούτε ευθύνεται για τυχόν σφάλματα στον υπολογισμό του παρακρατούμενου Φόρου. Επίσης, η Εκδότρια δεν ευθύνεται για τη μη καταβολή στην περίπτωση που Ομολογιούχος δεν έχει εξουσιοδοτήσει

Συμμετέχοντα ή δεν έχει γνωστοποιήσει έγκαιρα τραπεζικό λογαριασμό στον Διαχειριστή Σ.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 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 μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων, από τους αρμόδιους Συμμετέχοντες στις περιπτώσεις Ομολογιούχων με εξουσιοδότηση είσπραξης προς αυτούς ή από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στις υπόλοιπες περιπτώσεις, και την περίπτωση του Όρου 12.7 του Προγράμματος ΚΟΔ από την ATHEXCSD σύμφωνα την Ενότητα III, Μέρος 1, άρθρο 1.6, παρ. 4.δ 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 έτος μετά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου και την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους, τυχόν ανείσπρακτα χρηματικά ποσά από τους Ομολογιούχους θα επιστραφούν από τον Διαχειριστή Πληρωμών στην Εκδότρια. Μετά την ως άνω ημερομηνία και έως το χρόνο παραγραφής των απαιτήσεων τους οι Ομολογιούχοι θα αναλαμβάνουν τυχόν ποσά που τους οφείλονται από τα γραφεία της Εκδότριας.

Η ανωτέρω διαδικασία καταβολών είναι δυνατόν να τροποποιείται προκειμένου να προσαρμόζεται στις εκάστοτε 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 ανταπάτησης της Εκδότριας, κατά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, του Διαχειριστή Πληρωμών ή οποιουδήποτε Ομολογιούχου και η Εκδότρια δια του παρόντος ρητά και ανεπιφύλακτα παραιτείται από κάθε αξίωση ή δικαίωμά της να προβεί σε δήλωση συμψηφισμού ή άλλως να προβάλλει 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 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 οποία να αντιστοιχεί αριθμητικά στην Ημερομηνία Εκδόσεως, η πληρωμή θα λαμβάνει χώρα κατά την τελευταία Εργάσιμη Ημέρα του μήνα πληρωμής του σχετικού οφειλόμενου ποσού.

Καταβολή από την Εκδότρια οιαδήποτε ποσού οφείλεται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου η οποία γίνεται κατά παράβαση του Όρου 12 του Προγράμματος ΚΟΔ δεν θεωρείται προσήκουσα και δεν θα την απαλλάσσει 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 στο 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.

4.2.3.2 Εξόφληση Ομολογιών

Οι Ομολογίες εξοφλούνται στην ονομαστική τους αξία στο σύνολό τους κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, με την επιφύλαξη του Όρου 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ «Πρόωρη εξόφληση Ομολογιών από την Εκδότρια (Call option)». 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 15 του Προγράμματος ΚΟΔ («Γεγονότα Καταγγελίας – Καταγγελία»).

Η Εκδότρια δύνανται να αποκτήσει μέσω του Χ.Α. ίδιες Ομολογίες, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Πρόωρη εξόφληση Ομολογιών από την Εκδότρια (Call option)

Κατά το χρονικό διάστημα που άρχεται την Ημερομηνία Εκδόσεως και λήγει την ημερομηνία λήξης της έκτης (6ης) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δεν δύναται να προβεί σε πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών.

Η Εκδότρια έχει δικαίωμα να προβεί στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους των Ομολογιών αποκλειστικά κατά την περίοδο μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6ης) Περιόδου Εκτοκισμού και έως και έξι (6) μήνες πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου. Ειδικότερα:

- i) Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6ης) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της έβδομης (7ης) είτε στη λήξη της όγδοης (8ης) Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1. του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας.
- ii) Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της όγδοης (8ης) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της ένατης (9ης) είτε στη λήξη της δέκατης (10ης) Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1. του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το εξήντα τοις εκατό (60%) του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας.
- iii) Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της δέκατης (10ης) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της εντέκατης (11ης) είτε στη λήξη της δωδέκατης (12ης) Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1. του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας.
- iv) Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της δωδέκατης (12ης) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί στη λήξη της δέκατης τρίτης (13ης) Περιόδου Εκτοκισμού στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1. του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν.

Η πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών με πρωτοβουλία Εκδότριας σύμφωνα με τον Όρο 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ (ήτοι, κατά τα προβλεπόμενα υπό τους Όρους 9.3.2 έως και 9.3.5 του Προγράμματος ΚΟΔ) προϋποθέτει έγγραφη ενημέρωση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και συνακόλουθα των Ομολογιούχων μέσω ανακοίνωσης της Εκδότριας στο Χ.Α., τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες και όχι περισσότερο από σαράντα (40) ημέρες νωρίτερα από την προβλεπόμενη ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης. Η εν λόγω ανακοίνωση θα δεσμεύει ανέκκλητα την Εκδότρια να προπληρώσει το ποσό του Χρέους κατά τον χρόνο και υπό τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω ανακοίνωση.

Σε κάθε περίπτωση μερικής πρόωρης εξόφλησης κεφαλαίου Ομολογιών, θα προπληρώνεται υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής Ονομαστικής Αξίας ίσης τουλάχιστον με ποσό Ευρώ τριάντα εκατομμύρια (€30.000.000) ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (pro rata). Περαιτέρω, προϋπόθεση για οποιαδήποτε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η συνολική Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που υπολείπεται μετά την εκάστοτε πρόωρη εξόφληση να ανέρχεται σε τουλάχιστον Ευρώ πενήντα εκατομμύρια (€50.000.000).

4.2.3.3 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 του ΚΟΔ, μετά των δεδουλευμένων τόκων, πλέον Εξόδων και Φόρων, οι πλήρως και ολοσχερώς εξοφληθείσες Ομολογίες διαγράφονται, σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων. Ο Διαχειριστής Σ.Α.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. Η Εκδότρια υποχρεούται να παραδίδει την εν λόγω κατάσταση αμελλητί στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.

4.2.3.4 Υπερμερία Εκδότριας

Επί οποιουδήποτε Ληξιπρόθεσμου Ποσού οφείλεται τόκος υπερμερίας που υπολογίζεται με βάση το Επιτόκιο Υπερμερίας από την ημέρα, κατά την οποία το σχετικό ποσό κατέστη ληξιπρόθεσμο έως την ημέρα της προσηκούσας 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 Υπερμερίας εφαρμόζεται και ο τόκος υπολογίζεται σε σχέση με κάθε Περίοδο Εκτοκισμού χωριστά.

Πλέον του τόκου υπερμερίας, 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 ο νόμος επιτρέπει.

4.2.3.5 Παραγραφή Αξιώσεων για Αποπληρωμή Κεφαλαίου και Καταβολή Τόκων

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 λήξεως, επερχόμενης με οποιονδήποτε τρόπο, της Ομολογίας, 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.

4.2.4 Φορολογία Ομολογιών

Κατωτέρω, παρατίθεται περίληψη των σημαντικότερων φορολογικών συνεπειών που αφορούν στην αγορά, απόκτηση 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. 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 Χρηματιστήριο Αθηνών.

4.2.4.1 Φορολόγηση σε Καταβολές Κεφαλαίου/Εξόφληση των Ομολογιών

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

4.2.4.2 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 15%. Με την επιφύλαξη της εισφοράς αλληλεγγύης, 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 μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα φορέα πληρωμής, το ποσό του φόρου θα παρακρατηθεί από τον φορέα πληρωμής. Το εισόδημα από τόκους των Ομολογιών θα συνυπολογισθεί κατά τον προσδιορισμό της βάσης υπολογισμού της εισφοράς αλληλεγγύης. Ο συντελεστής της εισφοράς αλληλεγγύης αυξάνεται προοδευτικά από 2,2% έως 10% και υπολογίζεται επί του συνόλου του φορολογητέου και αφορολόγητου ετήσιου εισοδήματος που υπερβαίνει το ποσό των 12.000 ευρώ.

Φυσικά πρόσωπα που δεν έχουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα

Το εισόδημα από τόκους των Ομολογιών που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα τα οποία δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος και την εισφορά αλληλεγγύης στην Ελλάδα. Εάν η καταβολή πραγματοποιείται από φορέα πληρωμής που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος ή δραστηριοποιείται στην Ελλάδα μέσω μόνιμης εγκατάστασης, ο Ομολογιούχος οφείλει να προσκομίσει τα έγγραφα που αποδεικνύουν την 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 την 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% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εξής, 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 μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα φορέα πληρωμής, θα επιβληθεί παρακράτηση 15%, η οποία θα αποτελέσει προκαταβολή φόρου εισοδήματος για το αντίστοιχο φορολογικό έτος, με την επιφύλαξη των διατάξεων του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος με τις οποίες μεταφέρθηκαν στην ελληνική νομοθεσία οι διατάξεις της Οδηγίας 2003/49/ΕΚ περί απαλλαγής από το φόρο εισοδήματος των ενδοομιλικών 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. Εάν η καταβολή πραγματοποιείται από φορέα πληρωμής που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος ή μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα φορέα πληρωμής,

ο Ομολογιούχος οφείλει να προσκομίσει τα έγγραφα που αποδεικνύουν την φορολογική του κατοικία, προκειμένου να μην επιβληθεί παρακράτηση στους καταβαλλόμενους σε αυτόν τόκους.

4.2.4.3 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. Το εισόδημα αυτό θα αποτελέσει, όμως, μέρος της βάσης υπολογισμού της εισφοράς αλληλεγγύης. Ο συντελεστής της εισφοράς αλληλεγγύης αυξάνεται προοδευτικά από 2,2% έως 10% και υπολογίζεται επί τους συνόλου του φορολογητέου και αφορολόγητου ετήσιου εισοδήματος που υπερβαίνει το ποσό των 12.000 ευρώ.

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. Το εισόδημα αυτό θα αποτελέσει, όμως, μέρος της βάσης υπολογισμού της εισφοράς αλληλεγγύης. Ο συντελεστής της εισφοράς αλληλεγγύης αυξάνεται προοδευτικά από 2,2% έως 10% και υπολογίζεται επί τους συνόλου του φορολογητέου και αφορολόγητου ετήσιου εισοδήματος που υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ. Δεδομένου ότι η εισφορά αλληλεγγύης αποτελεί φόρο χαρακτήρος ουσιαστικώς παρομοίου με τον φόρο εισοδήματος που ως τέτοιος εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής των Συμβάσεων Αποφυγής Διπλής Φορολογίας («ΣΑΔΦ») που έχει συνάψει η Ελλάδα, Ομολογιούχοι που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και δύνανται να επωφεληθούν από τις διατάξεις ΣΑΔΦ την οποία έχει συνάψει η Ελλάδα με το κράτος της φορολογικής τους κατοικίας, ενδεχομένως να απαλλάσσονται μερικώς ή ολικώς από την κατά τα ανωτέρω εισφορά αλληλεγγύης στο βαθμό που η σχετική ΣΑΔΦ απαλλάσσει από το φόρο το εισόδημα από υπεραξία ή περιορίζει το συντελεστή φορολόγησής του.

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 με τον κατά το χρόνο της κεφαλαιοποίησης ή διανομής με τον κατά το χρόνο φορολόγησης 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 την φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα και δεν αποδίδεται σε μόνιμη εγκατάστασή τους στην Ελλάδα, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα.

4.3 Όροι και προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς

4.3.1 Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με την από 02.07.2021 απόφασή του, ενέκρινε τους όρους προσφοράς του ΚΟΔ. Συνοπτικά, οι όροι της προσφοράς παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς	
Εκδότης του ΚΟΔ	ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
Χρεωστικός Τίτλος	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
Είδος Ομολογιών	Κοινές ανώνυμες άυλες ομολογίες
Είδος προσφοράς	Δημόσια προσφορά του συνόλου των Ομολογιών μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π.

Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς	
Διάρκεια προσφοράς	3 Εργάσιμες Ημέρες
Σύνολο προσφερόμενων Ομολογιών	Έως 300.000 κοινές, ανώνυμες, άυλες ομολογίες
Προϋπόθεση έκδοσης των Ομολογιών	Κάλυψη Ομολογιών σε ποσό τουλάχιστον € 250.000.000
Εύρος Απόδοσης	Η ανακοίνωση του εύρους απόδοσης θα πραγματοποιηθεί το αργότερο την προτεραιότητα της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς
Επιτόκιο	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
Τιμή Διάθεσης ανά Ομολογία	€1.000 / Ομολογία (100% της ονομαστικής αξίας)
Διάρκεια	7 έτη
Ελάχιστο/ανώτατο όριο εγγραφής Ομολογιών ανά επενδυτή	Κατ' ελάχιστον μία (1) προσφερόμενη Ομολογία Κατ' ανώτατο 300.000 Ομολογίες
Ονομαστική αξία Ομολογίας	€1.000 ανά Ομολογία
Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.	1 Ομολογία
Ημερομηνία Εκδόσεως 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
Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου	Η αντίστοιχη ημερομηνία, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως Ομολογιακού Δανείου.
Περίοδος 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 Εκδόσεως Ομολογιακού Δανείου 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
Πρόωρη εξόφληση (Call Option)	Ημερομηνία Εκδόσεως έως και την ημερομηνία λήξης της 6ης Περιόδου Εκτοκισμού: Η Εκδότρια δεν δύναται να προβεί σε πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών

Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς

- **Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 6ης Περιόδου Εκτοκισμού:** Η Εκδότρια έχει δικαίωμα να προβεί κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, είτε στη λήξη της 7ης είτε στη λήξη της 8ης Περιόδου Εκτοκισμού στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών υπολογιζόμενους σύμφωνα με τον όρο 7.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα έξοδα και τους φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. 2 Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας.
- **Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 8ης Περιόδου Εκτοκισμού:** Η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί είτε στη λήξη της 9ης είτε στη λήξη της 10ης Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών υπολογιζόμενους σύμφωνα με τον όρο 7.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα έξοδα και τους φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το 60% του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. 2 Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας.
- **Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 10ης Περιόδου Εκτοκισμού:** Η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί είτε στη λήξη της 11ης είτε στη λήξη της 12ης Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών υπολογιζόμενους σύμφωνα με τον όρο 7.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα έξοδα και τους φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με το 30% του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. 2 Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας.
- **Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 12ης Περιόδου Εκτοκισμού:** Η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί στη λήξη της 13ης Περιόδου Εκτοκισμού στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών υπολογιζόμενους σύμφωνα με τον όρο 7.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα έξοδα και τους φόρους που αναλογούν.

Σε κάθε περίπτωση μερικής πρόωρης εξόφλησης κεφαλαίου Ομολογιών, θα προπληρώνεται υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής Ονομαστικής Αξίας ίσης τουλάχιστον με ποσό €30.000.000 ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (pro rata). Περαιτέρω, προϋπόθεση για οποιαδήποτε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η συνολική Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που υπολείπεται μετά την εκάστοτε πρόωρη εξόφληση να ανέρχεται σε τουλάχιστον €50.000.000.

Σημειώνεται ότι οι Ομολογιούχοι δεν έχουν δικαίωμα να απαιτήσουν την πρόωρη εξόφληση των Ομολογιών (put option) από την Εκδότρια πριν από

Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς	
	την Ημερομηνία Αποπληρωμής τους, ήτοι πριν από τη συμπλήρωση επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως Ομολογιακού Δανείου .
Εξασφαλίσεις/Κατάταξη	Οι απαιτήσεις αποτελούν άμεσες, μη εξασφαλισμένες απαιτήσεις, του Ομολογιούχου κατά της Εκδότριας και θα ικανοποιούνται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (pari passu) μεταξύ τους καθώς και με το σύνολο των απαιτήσεων των εγχειρογράφων δανειστών της Εκδότριας, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που απολαμβάνουν προνομίου εκ του νόμου. 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 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.
Πιστοληπτική Αξιολόγηση	Η Εταιρεία ανέθεσε την εκτίμηση της πιστοληπτικής ικανότητάς της, σε σχέση με την πιθανότητα εμφάνισης ασυνέπειας ή και πτώχευσής της σε χρονικό ορίζοντα ενός έτους στην ICAP A.E. και έλαβε την από 25.06.2021 πιστοληπτική διαβάθμιση με βαθμό «Α».
Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΕΤΕ, ALPHA BANK, EUROBANK
Κύριοι Ανάδοχοι	OPTIMA BANK, EUROXX
Σύμβουλοι Έκδοσης	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΕΤΕ

Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον € 250 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 απόκως.

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 4.3.6 «Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς» του Ενημερωτικού Δελτίου).

4.3.2 Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα

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

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΓΕΓΟΝΟΣ
09.07.2021	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
09.07.2021	Έγκριση Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών από το Χ.Α.
09.07.2021	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς και εγγραφής των επενδυτών, στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας.
09.07.2021	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου
13.07.2021	Ανακοίνωση του εύρους απόδοσης
14.07.2021	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα 10 π.μ. ώρα Ελλάδος)
16.07.2021	Λήξη δημόσιας προσφοράς -εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 16:00)
16.07.2021	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*
20.07.2021	Δημοσίευση αναλυτικής ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς
20.07.2021	Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων και έκδοσης του ΚΟΔ από την Εταιρεία. Παράδοση των Ομολογιών στους επενδυτές μέσω καταχώρισης σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Δημοσίευση ανακοίνωσης για την έναρξη διαπραγμάτευσης.
21.07.2021	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 Εργάσιμων Ημερών.

Υποβλήθηκε η από 06.07.2021 αίτηση εισαγωγής των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. και το Χ.Α. κατά τη συνεδρίαση της 07.07.2021 διαπίστωσε την καταρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής 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 ανακοίνωσης - πρόσκλησης προς το επενδυτικό κοινό.

4.3.3 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 Κυρίους Αναδόχους, 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 €1.000 ανά Ομολογία. Το επιτόκιο και η τελική απόδοση θα προσδιοριστεί από τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους, 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 Κυρίους Αναδόχους εντός του εύρους απόδοσης για τους συμμετέχοντες στη Διαδικασία Η.ΒΙ.Π.

Το εύρος απόδοσης θα οριστεί από τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους και θα δημοσιευθεί στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας το αργότερο την προτεραιότητα 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 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 Κυρίους Αναδόχους 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.

4.3.4 Κατηγορίες Επενδυτών

Η Δημόσια Προσφορά της Εταιρείας απευθύνεται στο σύνολο του επενδυτικού κοινού στην Ελλάδα, ήτοι σε Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές, 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 ΥΣΤΕΡΑ 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.

4.3.5 Διαδικασία Διάθεσης, Εγγραφής και Κατανομής των Προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά

Η διάθεση των προσφερόμενων προς κάλυψη Ομολογιών, ήτοι Ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας έως € 300 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 τον νόμο 4514/2018, τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και τους κατ' εξουσιοδότηση κανονισμούς, την απόφαση 34 του Χ.Α. και την από 02.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Ομολογίας. Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγράφεται 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 300.000 Ομολογίες. Ελάχιστο όριο συμμετοχής είναι η μία (1) Ομολογία, ονομαστικής αξίας €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 14.07.2021 και ώρα Ελλάδος 10.00 π.μ. και θα ολοκληρωθεί την 16.07.2021 και ώρα Ελλάδος 16.00 μ.μ.

Το Η.ΒΙ.Π. θα παραμένει ανοιχτό, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς από τις 10:00 π.μ. έως τις 17:00 μ.μ., εκτός της 16.07.2021 κατά την οποία θα λήξει στις 16:00 μ.μ. 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 αν η τελευταία αφορά σε Ιδιώτες Επενδυτές ή σε Ειδικούς Επενδυτές και να προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της Μερίδας 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 Μερίδας Ιδίου ή Πελάτη, αντίστοιχα, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μερίδας 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 τριακόσιες χιλ. (300.000) Ομολογίες,

(δ) είναι νομικά δεσμευτική, και

(ε) δεν δύναται να ανακληθεί ή τροποποιηθεί μετά από τη λήξη της Περιόδου Κάλυψης.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές υποβάλλουν τις Αιτήσεις Κάλυψης στα καταστήματα των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και των Κυρίων Αναδόχων, των Μελών Η.ΒΙ.Π., καθώς και των Συμμετεχόντων 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. Οι Ειδικοί Επενδυτές υποβάλλουν τις Αιτήσεις Κάλυψης απευθείας στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και τους Κυρίους Αναδόχους.

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.

Η Αίτηση Κάλυψης για την προσφορά αγοράς Ομολογιών δεν μπορεί να τροποποιηθεί ή να ανακληθεί μετά τη λήξη της διάρκειας της Δημόσιας Προσφοράς και εγγραφής, ήτοι μετά τη λήξη των τριών (3) Εργάσιμων Ημερών εντός των οποίων υποβάλλονται προσφορές στο Η.ΒΙ.Π., οπότε οι προσφορές αυτές καθίστανται οριστικές και αμετάκλητες, εκτός εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. 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 Διάθεσης Ομολογιών σε Ιδιώτες Επενδυτές

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές που θα προσέρχονται απευθείας στα καταστήματα των Αναδόχων 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.

Σε περίπτωση υποβληθείσας Αίτησης Κάλυψης για Ιδιώτη Επενδυτή μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μερίδας, 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 προτεραιότητα 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 €1.000 εκάστης Ομολογίας.

Σε περίπτωση που Ιδιώτης Επενδυτής είναι συνδικαιούχος σε μία ή και παραπάνω Κοινή Επενδυτική Μερίδα, σύμφωνα με την υπ. αριθμ. 32/28.06.2007 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ο εν λόγω Ιδιώτης Επενδυτής μπορεί να εγγραφεί στη Δημόσια Προσφορά είτε από την αυτοτελή του Μερίδα, είτε από μια εκ των Κοινών Επενδυτικών Μερίδων (εφεξής «ΚΕΜ») 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 ΚΕΜ να παραλάβει τίτλους σε ένα μόνο Λογαριασμό Αξιογράφων του Σ.Α.Τ. (Λογαριασμός Αξιογράφων Πελάτη ή ΚΕΜ). Αν για έναν εντολέα υπάρχουν περισσότερες από μία Αιτήσεις Κάλυψης, με παραλήπτη είτε Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη και ΚΕΜ, είτε περισσότερες της μίας ΚΕΜ, 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.

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 Διάθεσης Ομολογιών σε Ειδικούς Επενδυτές

Οι ενδιαφερόμενοι Ειδικοί Επενδυτές για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά θα πρέπει να απευθύνονται στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και τους Κύριους Αναδόχους 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 αριθμούς/ονομαστική αξία Ομολογιών και την κατώτατη απόδοση που αιτείται για κάθε αριθμό/αξία Ομολογιών.

Στις άνω Αιτήσεις Κάλυψης, οι Ειδικοί Επενδυτές θα έχουν τη δυνατότητα να προσδιορίζουν το μέγιστο αριθμό Ομολογιών που επιθυμούν να τους κατανεμηθεί, ως ποσοστό (%) επί του συνολικού ποσού των Ομολογιών που θα εκδοθούν δυνάμει του Προγράμματος ΚΟΔ.

Η απόδοση που θα συμπεριλαμβάνεται στην Αίτηση Κάλυψης, εντός του εύρους που θα ανακοινωθεί, θα είναι με βήμα 5 μονάδων βάσης, ήτοι του 0,050%.

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 11:00 π.μ. 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 11:55 π.μ. 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.

4.3.6 Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς

Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον ευρώ διακόσια πενήντα εκατ. (€250.000.000), 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 €250 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 €250.000.000 και €299.999.000, 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 90.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 300.000 Ομολογιών) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
- ποσοστό έως και 70 % των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, έως και 210.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 300.000 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 διαπραγμάτευση 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.

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

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.

Η «παράδοση» των Ομολογιών συντελείται με την οριστική καταχώρισή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων, η οποία θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα την 20^η Ιουλίου 2021.

Κατανομή Ομολογιών σε Ειδικούς Επενδυτές

Η κατανομή των προσφερόμενων Ομολογιών σε Ειδικούς Επενδυτές θα πραγματοποιηθεί από τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους, 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 υποβληθεισών 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 και οι Κύριοι Ανάδοχοι 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 Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και Κύριων Αναδόχων, 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 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.

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.

4.3.7 Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι και Σύμβουλοι Έκδοσης – Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή

4.3.7.1 Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι και Σύμβουλοι Έκδοσης

Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς του ΚΟΔ είναι η Τράπεζα Πειραιώς (Διεύθυνση: Αμερικής 4, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64), η ΕΤΕ (Διεύθυνση: Αιόλου 86, Αθήνα, Τ.Κ. 105 59), η ALPHA BANK (Διεύθυνση: Σταδίου 40, Αθήνα, Τ.Κ. 102 52) και η EUROBANK (Διεύθυνση: Όθωνος 8, Αθήνα, Τ.Κ. 105 57). Σύμβουλοι Έκδοσης είναι η Τράπεζα Πειραιώς και η ΕΤΕ.

Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η OPTIMA BANK (Διεύθυνση: Αιγιάλειας 32, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25) και η EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ (Διεύθυνση: Παλαιολόγου 7, Χαλάνδρι, Τ.Κ. 152 32).

Η Εταιρεία θα καταβάλλει σε έκαστο των Αναδόχων για τις υπηρεσίες αναδοχής 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 Αναδοχής, η οποία υπεγράφη στις 08.07.2021 μεταξύ της Εταιρείας, και των Αναδόχων.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει στους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχους για τις υπηρεσίες τους προμήθεια συντονισμού.

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 και συμβούλων έχουν συνυπολογισθεί στις συνολικές δαπάνες του ΚΟΔ και θα καλυφθούν από τα αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης.

4.3.7.2 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 στην Εταιρεία και συναφή θέματα της διαδικασίας αναδοχής ρυθμίζονται στη Σύμβαση Αναδοχής μεταξύ Αναδόχων και 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 €2,4 εκατ. θα καταβληθεί για τις προμήθειες αναδοχής και διάθεσης των Ομολογιών, για την αμοιβή των Συμβούλων Έκδοσης και τις αμοιβές συντονισμού. 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 Αναδόχους.

Υπάρχει πρόβλεψη μερικής κάλυψης των Ομολογιών. Εν τούτοις, σε περίπτωση που το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον ευρώ διακόσια πενήντα εκατ. (€250.000.000), θα ματαιωθεί η έκδοση του ΚΟΔ και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής εκάστου Ιδιώτη Επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός δύο (2) Εργασιμων Ημερών.

Οι Ανάδοχοι, βάσει της Σύμβασης Αναδοχής, έχουν επίσης αναλάβει την εμπρόθεσμη και προσηκούσα 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 Αναδοχής και διακοπής της Δημόσιας Προσφοράς, ενδεικτικά μεταξύ άλλων, στις κάτωθι περιπτώσεις, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της Σύμβασης Αναδοχής:

- Σε περίπτωση που η Εκδότρια τεθεί υπό εκκαθάριση, πτωχεύσει ή παύσει τις πληρωμές της ή τεθεί υπό καθεστώς αναγκαστικής διαχείρισης ή καταθέσει αίτηση για την υπαγωγή της σε διαδικασία εξυγίανσης ή υπό οποιοδήποτε άλλο παρόμοιο καθεστώς με ισοδύναμα έννομα αποτελέσματα.
- Σε περίπτωση που διακοπούν οι συναλλαγές γενικά στην Ε.Χ.Α.Ε. ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές.
- Σε περίπτωση που συμβούν γεγονότα που να αλλοιώνουν ουσιαστικά την οικονομική και νομική κατάστασή 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 του Ομίλου ή γενικότερα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό συμβούν γεγονότα οικονομικής ή άλλης φύσεως, τα οποία μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά την 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 δυσμενείς μεταβολές που αφορούν την Εκδότρια, και ιδίως την οικονομική κατάσταση αυτής, ή τους μετόχους ή τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής ή άλλης φύσης γεγονότα που μπορούν, κατά την εύλογη κρίση των Αναδόχων, να επηρεάσουν ουσιαστικά αρνητικά την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς ή/και τη διαπραγμάτευση των Ομολογιών κατά την έναρξή της.
- Εάν συμβούν γεγονότα ανωτέρας βίας. Για τις ανάγκες της Σύμβασης Αναδοχής, ως «ανωτέρα βία» νοούνται όλα εκείνα τα γεγονότα ή περιστατικά που βρίσκονται εκτός της σφαίρας ελέγχου ή επιρροής του Αναδόχου ή της Εκδότριας και τα οποία δεν θα μπορούσαν να είχαν προβλεφθεί και αποφευχθεί από τον μέσο συνετό και επιμελή συναλλασσόμενο καθώς και όλα εκείνα τα γεγονότα ή περιστατικά, για τα οποία δεν ευθύνεται κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη, όπως, ενδεικτικά, κήρυξη πολέμου, εκδήλωση τρομοκρατικής ενέργειας, πανδημία ή κατάσταση ανάγκης στην ελληνική επικράτεια ή στο εξωτερικό. Στην περίπτωση ανωτέρας βίας, η Σύμβαση Αναδοχής θα θεωρηθεί ότι διακόπηκε προσωρινά και για χρονικό διάστημα που θα συμφωνείται από τα συμβαλλόμενα μέρη εγγράφως. Εάν η ανωτέρα βία διαρκεί για διάστημα που υπερβαίνει τις τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες, τότε οι Ανάδοχοι, καθώς και η Εκδότρια δικαιούνται να καταγγείλουν εγγράφως, απρόθεσμα και αζημίως τη Σύμβαση Αναδοχής.
- Σε περίπτωση που η Εκδότρια παραβεί οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της από τη Σύμβαση Αναδοχής, οι οποίες συμφωνούνται στο σύνολό τους ως ουσιώδεις ή ενεργήσει αντίθετα προς οποιαδήποτε διαβεβαίωση που έχει παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωσή της στη σύμβαση αναδοχής 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 Αναδοχής.
- Σε περίπτωση που δεν εγκριθεί η Εισαγωγή ή ματαιωθεί η Δημόσια Προσφορά για οποιονδήποτε λόγο.
- Σε περίπτωση που μετά τη δημοσίευση τυχόν συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου ασκηθεί το δικαίωμα υπαναχώρησης από τέτοιον αριθμό επενδυτών και για τόσο αριθμό Ομολογιών, ώστε κατά την κρίση των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων να ενδέχεται να μη διασφαλίζεται η αποτελεσματική διαπραγμάτευση των Ομολογιών της Εταιρείας στο Χ.Α. ή και να προκαλούνται ανυπερβλήτα προσκόμματα στη διαδικασία Εισαγωγής.

4.4 Εισαγωγή προς Διαπραγμάτευση και Ρυθμίσεις Διαπραγμάτευσης

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.

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 αποφάσεων της που εκδίδονται σε εφαρμογή του, ως εκάστοτε ισχύουν, και ιδίως της Απόφασης 3 Δ.Σ. 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, χωρίς όριο διακύμανσης. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι η μία (1) Ομολογία. Το νόμισμα της Ομολογίας είναι το ευρώ.

Οι Ομολογίες θα διαπραγματεύονται ελεύθερα, χωρίς όριο διακύμανσης. 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.

4.5 Πρόσθετες Πληροφορίες για τις Ομολογίες

4.5.1 Πιστοληπτική Διαβάθμιση της Εκδότριας

Η Εταιρεία ανέθεσε την εκτίμηση της πιστοληπτικής ικανότητάς της, σε σχέση με την πιθανότητα εμφάνισης ασυνέπειας ή και πτώχευσής της σε χρονικό ορίζοντα ενός έτους. Στο πλαίσιο αυτό έλαβε την από 25.06.2021 πιστοληπτική διαβάθμιση με βαθμό «Α» από την εταιρεία με επωνυμία «ICAP Α.Ε» (Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου 2, 176 76 Καλλιθέα). Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.2 «Πιστοληπτική Διαβάθμιση της Εκδότριας» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Κατά την ICAP Α.Ε., η εκτίμηση της πιστοληπτικής ικανότητας των επιχειρήσεων αποτυπώνεται σε δεκάβαθμη κλίμακα διαβάθμισης ως εξής:

Χαμηλός Πιστωτικός Κίνδυνος				Μέσος Πιστωτικός Κίνδυνος			Υψηλός Πιστωτικός Κίνδυνος			Μη Διαβαθμισμένες		
AA	A	BB	B	C	D	E	F	G	H	N.R	N.T.	N.C.

Πηγή: https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/ratings_analytics/ICAP%20Credit%20Rating%20Gr.pdf

5 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

5.1 ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ

Α. ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ

Στην Αθήνα σήμερα, την [●] Ιουλίου 2021

Η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «**Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (οδ. Χρυσοσπηλιωτίσσης αρ.9), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Αρ. 003546201000 και ΑΦΜ 099555020 και η οποία εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό και την κα Θηρεσία Μεσσάρη, δυνάμει παρασχεθείσας εξουσιοδότησης (η «**Εκδότρια**» ή η «**Εταιρία**»),

ΠΡΟΟΙΜΙΟ

- (Α) Δυνάμει της από 02.07.2021 απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της Εκδότριας (η «**Απόφαση ΔΣ**») αποφασίσθηκε η έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου έως του συνολικού ποσού, κατά κεφάλαιο, Ευρώ τριακοσίων εκατομμυρίων (€300.000.000), με ελάχιστο ποσό Ευρώ διακόσια πενήντα εκατομμύρια (€250.000.000) (το «**Ομολογιακό Δάνειο**» ή το «**Δάνειο**»), το οποίο θα διαιρείται σε έως τριακόσιες χιλιάδες (300.000) άυλες, ανώνυμες, 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**») όσων διατάξεων του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ, καθώς και του ν. 3371/2005, ενώ η διάθεσή τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την υπ' αρ. 34 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α., όπως ισχύει (η «**Απόφαση Η.ΒΙ.Π.**»),
- (Γ) Λόγω της εισαγωγής των Ομολογιών σε ρυθμιζόμενη αγορά, οι Ομολογιούχοι θα οργανωθούν σε ομάδα κατά την έννοια του άρθρου 63 του Νόμου, από τις διατάξεις δε του άρθρου 64 του Νόμου προβλέπεται και ο ορισμός εκπροσώπου των Ομολογιούχων, και
- (Δ) Με το παρόν πρόγραμμα ομολογιακού δανείου και τα λοιπά Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου (όπως ορίζονται κατωτέρω) η Εκδότρια θέτει τους όρους που διέπουν το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες, σύμφωνα με το άρθρο 60 παρ. 3 του Νόμου.

1. ΟΡΙΣΜΟΙ

1.1 Στο παρόν Πρόγραμμα:

Picasso Fund σημαίνει την «Picasso Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Qualificati», η οποία αποτελεί επενδυτικό μόρφωμα με τη μορφή αμοιβαίου κεφαλαίου κλειστού τύπου συσταθέν σύμφωνα με το δίκαιο της Ιταλίας.

Tarvos Fund σημαίνει την «Fondo Tarvos - Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato» η οποία αποτελεί επενδυτικό μόρφωμα με τη μορφή αμοιβαίου κεφαλαίου κλειστού τύπου συσταθέν σύμφωνα με το δίκαιο της Ιταλίας.

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 να καλύψει για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου πρωτογενώς το μέρος του Ομολογιακού Δανείου και τις Ομολογίες αυτού που εκεί αναγράφονται.

Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών σημαίνει την από [●] αίτηση με τίτλο «Αίτηση – Ειδικό 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 του Διαχειριστή Σ.Α.Τ., σύμφωνα με τα άρθρα 2.12.1 - 2.12.4 του Μέρους 2 της Ενότητας VIII του Κανονισμού Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων.

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

Αναλογική Συμμετοχή σημαίνει το ποσοστό που αντιπροσωπεύει η συνολική Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που κατέχει ένας Ομολογιούχος σε σχέση με τη συνολική ανεξόφλητη Ονομαστική Αξία όλων των Ομολογιών.

Αναπροσαρμοσμένο EBITDA ή Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων σημαίνει για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων 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, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), μείον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως υπολογίζονται και εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων σημαίνει σε Συνέλευση, Ομολογιούχους οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον εξήντα έξι και 0,67 τοις εκατό (66,67%) της ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) των εκπροσωπούμενων κατά τη Συνέλευση Ομολογιών (μετά την αφαίρεση του ποσού των Ομολογιών που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους) υπό την προϋπόθεση τήρησης των ποσοστών απαρτίας του Όρου 18.4(β).

Γεγονότα Καταγγελίας σημαίνει οποιοδήποτε γεγονός ή περίσταση, η οποία ορίζεται στον Όρο 15.6 (Γεγονότα Καταγγελίας).

Δανειακή Υποχρέωση ορίζεται, αναφορικά με χρηματικές ή εν γένει οικονομικές υποχρεώσεις, είτε εξασφαλίζονται με Εξασφαλιστικό Δικαίωμα είτε όχι:

(α) οιαδήποτε υποχρέωση από τη λήψη οιασδήποτε δανείου οιασδήποτε μορφής και είδους (περιλαμβανομένων των ομολογιακών δανείων) ή/και πίστωσης οιασδήποτε μορφής και είδους (είτε σε συνδυασμό με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό είτε όχι),

(β) οιαδήποτε υποχρέωση από την έκδοση οιασδήποτε πιστωτικών τίτλων ή παρόμοιων κινητών αξιών,

(γ) οιαδήποτε σύμβαση έχει οικονομικό αποτέλεσμα παρόμοιο με αυτό των περιπτώσεων (α) και (β) ανωτέρω και περιλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις ως μακροπρόθεσμος ή βραχυπρόθεσμος δανεισμός, όπως ορίζεται στα ΔΠΧΑ με την εξαίρεση υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 (ή οποιοδήποτε άλλο πρότυπο τυχόν το αντικαταστήσει),

(δ) οιαδήποτε υποχρέωση από την παροχή εγγυήσεων εκτός από εγγυήσεις που έχει παράσχει η Εκδότρια για Δανειακές Υποχρεώσεις των θυγατρικών της.

Δανειστής σημαίνει έκαστο Ομολογιούχο, τον Διαχειριστή Πληρωμών και τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.

Δημόσια Προσφορά σημαίνει τη διάθεση των Ομολογιών στην Ελληνική Επικράτεια μέσω δημοσίας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό, βάσει της Απόφασης ΔΣ, που διενεργείται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, με τις διατάξεις της Απόφασης Η.ΒΙ.Π. και κατά τα οριζόμενα στον Όρο 3 (Διάθεση, Κάλυψη και Έκδοση του Ομολογιακού Δανείου) του Προγράμματος.

Διαχειριστής Πληρωμών σημαίνει τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. υπό την ιδιότητά του ως διαχειριστή πληρωμών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Όρο 12 (Καταβολές) και σύμφωνα με την Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών.

Διαχειριστής Σ.Α.Τ. ή ATHEXCSD σημαίνει την ανώνυμη εταιρία 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 αρ. 110 - Τ.Κ. 10442), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Αρ. ΓΕΜΗ 057958104000 και ΑΦΜ 094449050 / Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, και θα τηρεί μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων το αρχείο των Ομολογιών, θα διενεργεί την πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών σύμφωνα με τους κανόνες και τις διαδικασίες της.

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

EBITDA ή Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων σημαίνει για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων τα κέρδη πλέον τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα και τους φόρους, όπως υπολογίζονται και εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι 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 καθώς και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο ορισθεί ως τέτοιο από κοινού από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και την Εκδότρια.

Εγγυητικές Δηλώσεις σημαίνει τις εγγυητικές δηλώσεις και διαβεβαιώσεις, στις οποίες προβαίνει η Εκδότρια σύμφωνα με τον Όρο 13 (Εγγυητικές Δηλώσεις και Διαβεβαιώσεις της Εκδότριας) του παρόντος Προγράμματος.

Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή Εκπρόσωπος σημαίνει το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα επί της οδού Αμερικής 4, έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157660660000 που πληροί τις προϋποθέσεις των διατάξεων του άρθρου 64 παρ. 2 του Νόμου και έχει ορισθεί ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δυνάμει της Σύμβασης Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων.

Εμπορεύσιμα Αξιόγραφα σημαίνει οποιεσδήποτε κινητές αξίες κατά την έννοια του άρθρου 4 παρ. 44 του ν. 4514/2018 και του άρθρου 1 παρ. 3 του ν. 3371/2005 καθώς και οποιεσδήποτε άλλες παρόμοιες ή συναφείς, κατά έννοια ή αποτέλεσμα, κινητές αξίες ή μέσα χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 4 παρ. 17 του ν. 4514/2018, που τυχόν εκδώσει ή/και εγγυηθεί η Εκδότρια ή/και θυγατρική, στην Ελλάδα ή σε οποιαδήποτε αλλοδαπή δικαιοδοσία, με την εξαίρεση (α) των Ομολογιών υπό το παρόν Πρόγραμμα και (β) άλλων ομολογιών, κατά την έννοια του άρθρου 59 του ν. 4548/2018, ή άλλων παρόμοιων με ομολογίες κινητών αξιών σε οποιαδήποτε αλλοδαπή δικαιοδοσία, εφόσον (i) καλύπτονται και διακρατώνται αποκλειστικά από πιστωτικά ιδρύματα και, σωρευτικώς, (ii) δεν εισάγονται προς διαπραγμάτευση σε τόπο διαπραγμάτευσης, κατά την έννοια του άρθρου 4 παρ. 24 του ν. 4514/2018, ή εν γένει πολυμερές σύστημα, κατά την έννοια του άρθρου 4 παρ. 19 του ν. 4514/2018.

Ενεργητικό σημαίνει την αξία του συνόλου του ενεργητικού του Ομίλου όπως προκύπτει από τις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εκδότριας.

Ενημερωτικό Δελτίο σημαίνει το ενημερωτικό δελτίο που συντάχθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και του Ν. 4706/2020, από την Εκδότρια για τη Δημόσια Προσφορά των Ομολογιών και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων σημαίνει την κατάσταση επενδύσεων την οποία υποχρεούται να συντάσσει και δημοσιεύει η Εκδότρια σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως εκάστοτε τροποποιημένη ισχύει, η οποία υποβάλλεται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 14.2.

Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις σημαίνει τις οικονομικές καταστάσεις για ένα Οικονομικό Εξάμηνο, οι οποίες υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον με τον Όρο 14.2.

Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις σημαίνει το σύνολο των Δανειακών Υποχρεώσεων του Ομίλου που ασφαλίζονται με Εξασφαλιστικό Δικαίωμα.

Εξασφαλιστικό Δικαίωμα σημαίνει οποιοδήποτε εξασφαλιστικό δικαίωμα, το οποίο έχει ως αποτέλεσμα τη σύσταση βάρους ή τη χορήγηση προνομίου (με τη μορφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατά την έννοια του άρθρου 1274 ΑΚ, ενεχύρου, πλάσματικού ενεχύρου του ν. 2844/2000, 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 εξασφαλιστικού δικαιώματος) ή παρόμοιας ή ανάλογης διευθέτησης σε οποιαδήποτε αλλοδαπή δικαιοδοσία προς εξασφάλιση απαίτησης, καθώς και οιαδήποτε άλλη σύμβαση ή συμφωνία η οποία έχει κατ' ουσίαν το ίδιο αποτέλεσμα (καταπιστευτική/εξασφαλιστική μεταβίβαση).

Έξοδα σημαίνει οποιαδήποτε κόστη και έξοδα επιρρίπτονται στην Εκδότρια και οφείλονται από αυτήν σύμφωνα με τον Όρο 19 (Έξοδα).

Επιπρόσθετα Ποσά σημαίνει ισχύοντες Φόρους, καταβλητέους από την Εκδότρια σύμφωνα με τον Όρο 10 (Φόροι) και τον Όρο 11 (Χαρτόσημο), πλέον οίωνδήποτε Εξόδων.

Επιστολή Καταγγελίας σημαίνει την επιστολή, η οποία επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή στην Εκδότρια από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων (ο οποίος ενεργεί σύμφωνα με τον Όρο 15 (Γεγονότα Καταγγελίας - Καταγγελία)), κατόπιν επέλευσης Γεγονότος Καταγγελίας, με την οποία κηρύσσεται μέρος ή και το σύνολο των υποχρεώσεων εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου αμέσως ληξιπρόθεσμο, απαιτητό και καταβλητέο, και σε συνέχεια της οποίας υποχρεούται η Εκδότρια να καταβάλει το Ποσό Καταγγελίας κατά την Ημερομηνία Καταγγελίας.

Επιτόκιο σημαίνει το εφαρμοστέο καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου σταθερό ετήσιο ποσοστό επιτοκίου, το οποίο θα ανακοινωθεί από την Εκδότρια κατόπιν διενέργειας Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών (διαδικασία Η.ΒΙ.Π.) 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%) ετησίως (δηλαδή, 200 μονάδες βάσης/bps).

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.

Εσωτερική Λογιστική Αξία ή NAV σημαίνει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπόψιν της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού, όπως υπολογίζεται και εμφανίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

ΕΤ.ΕΚ. σημαίνει την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXClear» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 58973/01/Β/05/309) η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α..

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις σημαίνει τις οικονομικές καταστάσεις για ένα Οικονομικό Έτος, οι οποίες υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 14.2.

Ε.Χ.Α.Ε. σημαίνει την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια – Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Αθηνών αριθ. 110, (Τ.Κ. 104 42), και οποιαδήποτε θυγατρική εταιρία 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 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 Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου σημαίνει την αντίστοιχη, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, ημερομηνία, 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 παρόν ποσών και τυχόν Εξόδων και Φόρων.

Ημερομηνία Εκδόσεως ή Ημερομηνία Εκδόσεως 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: (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 παρόντος Προγράμματος 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.

Ημερομηνία Καταγγελίας σημαίνει την ημερομηνία, η οποία ορίζεται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων (ο οποίος ενεργεί σύμφωνα με τον Όρο 15 (Γεγονότα Καταγγελίας - Καταγγελία)) στην Επιστολή Καταγγελίας, κατόπιν

της επέλευσης Γεγονότος Καταγγελίας, ως ημερομηνία καταβολής από την Εκδότρια του Ποσού Καταγγελίας και η οποία δεν μπορεί να είναι νωρίτερα από πέντε (5) Εργάσιμες Ημέρες από την ημερομηνία της Επιστολής Καταγγελίας.

Ημερομηνία Πληρωμής σημαίνει οποιαδήποτε ημερομηνία, κατά την οποία η Εκδότρια υποχρεούται να προβεί σε οποιαδήποτε πληρωμή προς Δανειστή, σύμφωνα με τους όρους των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου.

Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχου/-ων (record date):

α) **τόκου ή/και κεφαλαίου**, σημαίνει, 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

β) **ψήφου**, αναφορικά με τη συμμετοχή στη Συνέλευση σημαίνει την πέμπτη (5η) Εργάσιμη Ημέρα πριν την ημερομηνία οποιασδήποτε Συνέλευσης, 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 τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ., με απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση της Εκδότριας με τα αρχεία του Σ.Α.Τ., χωρίς να απαιτείται οι Ομολογιούχοι να προσκομίσουν οποιαδήποτε βεβαίωση. Ο διορισμός ή η ανάκληση αντιπροσώπου οποιουδήποτε Ομολογιούχου δεν θα λαμβάνεται υπόψη, αν δεν περιέλθει στην Εκδότρια το αργότερο την τρίτη (3η) Εργάσιμη Ημέρα πριν από τη συνεδρίαση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.

Θυγατρική σημαίνει κάθε νομικό πρόσωπο το οποίο είναι θυγατρική εταιρία υπό την έννοια των διατάξεων του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014 ή περιλαμβάνεται ως τέτοια σε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ), κατά περίπτωση.

Κανονισμοί Χρηματιστηρίου σημαίνει τον Κανονισμό Λειτουργίας 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 ΕΧΑΕ, χωρίς περαιτέρω διάκριση.

Κανονισμός Εκκαθάρισης Συναλλαγών σημαίνει τον «Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών Επί Κινητών Αξιών Σε Λογιστική Μορφή» της ΕΤ.ΕΚ., ο οποίος έχει εκδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 73 του ν. 3606/2007, την υπ' αριθ. 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 Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων (ή Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.) σημαίνει τον «Κανονισμό 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.

Κανονισμός Λειτουργίας Χ.Α. σημαίνει τους κανόνες λειτουργίας της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., που καταρτίστηκαν από το Χ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 43 του ν. 3606/2007 και που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α. και αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Χ.Α., ως κάθε φορά ισχύουν.

Κύκλος Εργασιών σημαίνει για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων τον κύκλο εργασιών του Ομίλου όπως εμφανίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων των ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων.

Ληξιπρόθεσμο Ποσό σημαίνει 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).

Λογαριασμός Αξιογράφων Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας 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 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Λογαριασμός Διαχειριστή Σ.Α.Τ. σημαίνει τον λογαριασμό που τηρεί ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. στο TARGET 2 και στον οποίο θα πιστώνονται δια του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων από τον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου

ή απευθείας από την Εκδότρια τα ποσά που προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων 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 την Εκδότρια στον Εκπρόσωπο θα προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων από το Δάνειο και θα πιστώνονται από τον Εκπρόσωπο στον Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ.

Λογαριασμός Χρηματικού Διακανονισμού έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στην ενότητα Ι, μέρος 1 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 στην ενότητα Ι, μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Μη Ψηφίζων Ομολογιούχος σημαίνει τον Ομολογιούχο, ο οποίος κατά τη σχετική χρονική στιγμή δεν δικαιούται να ψηφίσει σε μία Συνέλευση, λόγω σύγκρουσης συμφερόντων σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, περιλαμβανομένης και της Εκδότριας.

Νόμος σημαίνει τα άρθρα 59 έως και 74 του Ν. 4548/2018, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

Νόμος ΑΕΕΑΠ σημαίνει τον Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.

Οικονομικό Εξάμηνο σημαίνει κάθε περίοδο έξι (6) μηνών, η οποία λήγει στις 30 Ιουνίου και τις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Οικονομικό Έτος σημαίνει κάθε περίοδο δώδεκα (12) μηνών, η οποία αρχεται την 1^η Ιανουαρίου και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Οικονομικές Καταστάσεις σημαίνει τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και τις Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις.

Όμιλος σημαίνει την Εκδότρια από κοινού με τις θυγατρικές αυτής.

Ομολογιακό Δάνειο ή Δάνειο έχει τη σημασία που αποδίδεται στον όρο Α του Προοιμίου του παρόντος Προγράμματος.

Ομολογίες έχει τη σημασία που αποδίδεται στον όρο Α του Προοιμίου του παρόντος Προγράμματος.

Ομολογιούχος σημαίνει κάθε Πρόσωπο που κατέχει Ομολογίες κατά τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου, ως αυτό βεβαιώνεται ως δικαιούχος των Ομολογιών βάσει εκδιδόμενης από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. βεβαιώσεως/καταστάσεως, εφόσον ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. παρέχει υπηρεσίες μητρώου, ή μέσω των Συμμετεχόντων και Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση (άρθρο 60 παρ. 4 του Νόμου).

Ονομαστική Αξία αναφορικά με κάθε Ομολογία, σημαίνει το εκάστοτε ονομαστικό κεφάλαιο αυτής, αρχικώς, κατά την Ημερομηνία Εκδόσεως, Ευρώ Χίλια (€1.000).

Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή σημαίνει κάθε γεγονός ή κατάσταση, η οποία θα είχε ως αποτέλεσμα την επέλευση ουσιώδους δυσμενούς μεταβολής αναφορικά με την ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τα Έγγραφα 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 (Περίοδοι Εκτοκισμού) και αναφορικά με την οποία υπολογίζεται ο τόκος επί εκάστης Ομολογίας ή ενός Ληξιπρόθεσμου Ποσού.

Περίοδος Κάλυψης σημαίνει τη χρονική περίοδο τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από την ημερομηνία που θα ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή τα εξουσιοδοτημένα προς τούτο πρόσωπα σύμφωνα με την Απόφαση ΔΣ, κατά τη διάρκεια της οποίας:

- α) θα διεξαχθεί η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου με Δημόσια Προσφορά μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π.,
- β) οι Υπόχρεοι Κάλυψης θα υποβάλουν Αιτήσεις Κάλυψης και
- γ) μετά τη λήξη της οποίας, η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες.

Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης σημαίνει το πιστοποιητικό, σύμφωνα με το υπόδειγμα που παρατίθεται στο Παράρτημα Α (Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης), υπογεγραμμένο από την Εκδότρια μετά της συνημμένης σε αυτό σχετικής έκθεσης υπογεγραμμένης από τους εκάστοτε τακτικούς ελεγκτές της Εκδότριας.

Πλειοψηφία Ομολογιούχων σημαίνει σε Συνέλευση, Ομολογιούχους οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες των οποίων η συνολική ανεξόφλητη Ονομαστική Αξία αντιπροσωπεύει ποσοστό άνω του πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής ανεξόφλητης ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) των εκπροσωπούμενων κατά τη Συνέλευση Ομολογιών (μετά την αφαίρεση του ποσού της συνολικής ανεξόφλητης Ονομαστικής Αξίας των Ομολογιών που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους) υπό την προϋπόθεση τήρησης των ποσοστών απαρτίας του Όρου 18.4(α).

Ποσό Καταγγελίας σημαίνει το ποσό το οποίο ορίζεται στην Επιστολή Καταγγελίας ως αμέσως ληξιπρόθεσμο, απαιτητό και καταβλητέο από την Εκδότρια για την υποχρεωτική αποπληρωμή (όλων ή μέρους) των Ομολογιών, συμπεριλαμβανομένων των 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 15 (Γεγονότα Καταγγελίας - Καταγγελία)).

Πράσινες Επενδύσεις σημαίνει και περιλαμβάνει κάθε επένδυση της Εταιρείας ή/και του Ομίλου, αναφορικά με την απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας ή/και συμμετοχών (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ως εκάστοτε ισχύει) η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο του Green Bond Framework, όπως οι επενδύσεις αυτές κατηγοριοποιούνται περαιτέρω στο Παράρτημα Β του παρόντος Προγράμματος.

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 διάδοχό του καθώς και κάθε τρίτο που έλκει δικαιώματα από τα ανωτέρω πρόσωπα.

Προσαρμοσμένο Ενεργητικό σημαίνει το σύνολο του Ενεργητικού με την εξαίρεση των άυλων στοιχείων ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) καθώς και των δικαιωμάτων χρήσης από συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 (ή οποιοδήποτε άλλο πρότυπο τυχόν το αντικαταστήσει) πλέον της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων μίσθωσης όπως αυτή προσδιορίζεται από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εκδότριας. Η Εκδότρια θα μεριμνά ώστε οι ανεξάρτητοι εκτιμητές να συμπεριλαμβάνουν την εύλογη αξία των δικαιωμάτων μίσθωσης στις εκθέσεις εκτίμησης που συντάσσουν. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των δικαιωμάτων μίσθωσης θα συμπεριλαμβάνει στην αποτίμηση τους τις ταμειακές εκροές εκμίσθωσης των ακινήτων από τον Όμιλο.

Πρόσωπο σημαίνει οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημόσια αρχή ή ένωση προσώπων.

Πτωχευτικός Κώδικας σημαίνει τον Ν.3588/2007 ή/και τον Ν.4738/2020, σε όλη την έκταση που ισχύουν οι σχετικές διατάξεις αυτών.

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 της Εκδότριας ή Θυγατρικής, ενώπιον δικαστηρίου ή διαιτητικού δικαστηρίου ή διοικητικής, εποπτικής ή ανεξάρτητης αρχής εφόσον το οικονομικό αντικείμενο της οποίας υπερβαίνει το ποσό των Ευρώ δεκαπέντε εκατομμυρίων (€15.000.000), ανά υπόθεση, ή με προσδιορισμένο οικονομικό αντικείμενο μικρότερο του ποσού των Ευρώ δεκαπέντε εκατομμυρίων (€15.000.000) ανά υπόθεση που όμως, λόγω αντικειμένου, υφίσταται ο κίνδυνος πολλαπλών ομοειδών ή και ομαδικών αγωγών με σωρευτικό

αποτέλεσμα που υπερβαίνει το ποσό των Ευρώ δεκαπέντε εκατομμυρίων (€15.000.000), και η ευδοκίμησή τους δύναται να έχει Ουσιώδη Δυσμενή Μεταβολή.

Σημαντική Θυγατρική σημαίνει οποιαδήποτε Θυγατρική, σήμερα υφιστάμενη ή μελλοντική, της οποίας είτε το ενεργητικό, σε ατομική βάση, αποτελεί τουλάχιστον 7% του Ενεργητικού ή/και της οποίας ο κύκλος εργασιών, σε ατομική βάση, αποτελεί τουλάχιστον 7% του Κύκλου Εργασιών.

Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων σημαίνει τη σύμβαση μεταξύ της Εκδότριας και του Εκπροσώπου, δυνάμει της οποίας ορίστηκε ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Όρο 17 (Εκπρόσωπος Ομολογιούχων).

Συμμετέχων έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Συνδεδεμένη Εταιρία σημαίνει, αναφορικά με τις εταιρίες του Ομίλου, κάθε νομικό πρόσωπο το οποίο είναι συνδεδεμένο με αυτές υπό την έννοια των διατάξεων του Παραρτήματος Α του Ν. 4308/2014 ή ενοποιείται ως τέτοιο σε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ), κατά περίπτωση.

Συνέλευση ή Συνέλευση των Ομολογιούχων έχει το νόημα που αποδίδεται στον Όρο 18.3.

Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις σημαίνει το σύνολο των Δανειακών Υποχρεώσεων του Ομίλου.

Σύνολο Χρεωστικών Τόκων σημαίνει το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα», όπως προκύπτει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων των Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων, 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 και γ) το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξίας τους.

Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι σημαίνει το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αμερικής αρ. 4) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157660660000, το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αιόλου αρ. 86) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 237901000, το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία « ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Σταδίου αρ. 40,) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 159029160000 και το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Όθωνος αρ. 8,) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 154558160000, που έχουν ορισθεί από την Εκδότρια ως συντονιστές και κύριοι ανάδοχοι της έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου.

Σύστημα Άυλων Τίτλων ή Σ.Α.Τ. έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Τιμή Διάθεσης σημαίνει την τιμή διάθεσης ανά Ομολογία ισούμενη με το άρτιο της Ονομαστικής Αξίας της κατά την Ημερομηνία Εκδόσεως, ήτοι ευρώ χίλια (€ 1.000).

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 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 Ομολογίες μέσω της Δημόσιας Προσφοράς.

Υποχρεώσεις έχει το νόημα που αποδίδεται στον Όρο 14.1.

Φόροι σημαίνει όλους τους υφιστάμενους και μελλοντικούς, άμεσους ή έμμεσους φόρους, επιβαρύνσεις, εισφορές, τέλη χαρτοσήμου ή 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 κατόπιν επιβολής τους από οποιαδήποτε φορολογική ή άλλη δημόσια αρχή που σχετίζονται με την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου και των Ομολογιών και τα λοιπά Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, πλην (i) του φόρου εισοδήματος των Ομολογιούχων και της σχετικής παρακράτησής του, (ii) των άλλων φόρων, εισφορών (τακτικών ή εκτάκτων) και εν γένει επιβαρύνσεων κάθε είδους που υπολογίζονται, επιβάλλονται ή συνεισπράττονται με βάση το εισόδημα, το κέρδος ή τον φόρο επί του εισοδήματος των Ομολογιούχων, όπως ενδεικτικά, και όχι περιοριστικά, η ειδική εισφορά αλληλεγγύης για Ομολογιούχους που είναι φυσικά πρόσωπα, και (iii) του τυχόν επιβαλλόμενου φόρου μεταβίβασης ή υπεραξίας των Ομολογιών, 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 την Εκδότρια στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ή/και στους Ομολογιούχους, όπως ενδεικτικά, και μη αποκλειστικά, κάθε οφειλόμενο ποσό κεφαλαίου και τόκων (ενδεικτικά συμβατικών ή/και υπερημερίας), τυχόν προμήθειες, αμοιβές, έξοδα και Φόροι σε σχέση με τις Ομολογίες, περιλαμβανομένης της αμοιβής του Εκπροσώπου σύμφωνα με τη Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων, ή οπωσδήποτε άλλως προκύπτει και οφείλεται από την Εκδότρια σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου.

Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α. σημαίνει την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες (και έκαστος εξ αυτών, «**Χρηματοοικονομικός Δείκτης**») έχει το νόημα που αποδίδεται στον Όρο 14.1 (ix).

1.2 Στο Πρόγραμμα, εκτός αν άλλως ρητώς προκύπτει:

(i) οι όροι με κεφαλαίο θα έχουν το νόημα που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα,

(ii) οι επικεφαλίδες στο Πρόγραμμα έχουν συμπεριληφθεί αποκλειστικά για σκοπούς διευκόλυνσης και δεν θα επηρεάζουν την ερμηνεία του Προγράμματος,

(iii) η χρήση του ενικού περιλαμβάνει και τον πληθυντικό και το αντίστροφο, στις περιπτώσεις που απαιτείται από τα συμφραζόμενα.

(iv) οιαδήποτε αναφορά σε Έγγραφο Ομολογιακού Δανείου ή άλλο έγγραφο ή συμφωνία αποτελούν αναφορά στο εν λόγω έγγραφο ή συμφωνία όπως τυχόν έχουν τροποποιηθεί, ανανεωθεί, παραταθεί ή αναδιατυπωθεί και εκάστοτε ισχύουν,

(v) 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

(vi) αναφορά σε ώρα της ημέρας συνιστά αναφορά σε ώρα Αθήνας.

1.3 Τα Παραρτήματα του παρόντος Προγράμματος αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτού.

2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

2.1 Τα συνολικά καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια ύψους έως €300 εκατ. που θα προέλθουν από την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου, αφαιρουμένων των δαπανών έκδοσης ύψους περίπου €8 εκατ. σε περίπτωση πλήρους κάλυψης, θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

(i) Ποσό €56 εκατ. θα διατεθεί, εντός 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως για την ολική αποπληρωμή του από 20.02.2018 κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου της Εκδότριας ανεξόφλητου υπολοίπου ύψους περίπου €56 εκατ. την 30.06.2021. Σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία καταβολής του ποσού πλήρους αποπληρωμής του εν λόγω δανείου το καταβληθέν ποσό είναι χαμηλότερο του ανωτέρω ποσού τότε θα αυξηθεί αντίστοιχα το υπό (ii) κατανεμηθέν ποσό.

(ii) Το εναπομείναν ποσό, ήτοι έως €236 εκατ., θα διατεθεί έως την 31.12.2024 για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με τις Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης τους.

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

- 2.3 Τα αντληθέντα κεφάλαια από το Ομολογιακό Δάνειο, έως την πλήρη διάθεσή τους, θα επενδύονται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά προθεσμιακές καταθέσεις και συμφωνίες επαναγοράς.

3. ΔΙΑΘΕΣΗ, ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

- 3.1 Η διάθεση των Ομολογιών θα πραγματοποιηθεί δια της Δημοσίας 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.
- 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 παρόντος Προγράμματος και της Απόφασης Η.ΒΙ.Π. καθώς και του Ενημερωτικού Δελτίου του Δανείου.
- 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 την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.
- 3.6 Σε περίπτωση που το Ομολογιακό Δάνειο δεν καλυφθεί τουλάχιστον σε ποσό Ευρώ διακοσίων πενήντα εκατομμυρίων (€250.000.000), θα ματαιωθεί η έκδοση του Ομολογιακού Δανείου και η χρηματοδότηση εν γένει και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής εκάστου ενδιαφερόμενου επενδυτή θα επιστρέφεται άτοκα από το Μέλος Η.ΒΙ.Π. μέσω του οποίου πραγματοποιήθηκε η Αίτηση Κάλυψης.

4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές, που συμπληρώνουν Αίτηση Κάλυψης και συμμετέχουν στη Δημόσια Προσφορά, 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 επιφυλάξεως, σε αυτό.

5. ΑΣΚΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ

Με την επιφύλαξη τυχόν αντίθετης πρόβλεψης στο παρόν Πρόγραμμα, από τη λήξη του Ομολογιακού Δανείου σύμφωνα με τον Όρο 15 (Γεγονότα Καταγγελίας-Καταγγελία) 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, μη εξασφαλισμένες απαιτήσεις, του Ομολογιούχου κατά της Εκδότριας και θα ικανοποιούνται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (*pari passu*) μεταξύ τους καθώς και με το σύνολο των απαιτήσεων των εγχειρογράφων δανειστών της Εκδότριας, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που απολαμβάνουν προνομίου εκ του νόμου.
- 6.2 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 θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες συμμέτρως με όλους τους λοιπούς εγχειρογράφους πιστωτές της Εκδότριας, 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 Ο τόκος επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών λογίζεται σε ημερήσια βάση και 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 σωρεύεται τόκος υπερημερίας (ο «Τόκος Υπερημερίας»). Ο Τόκος Υπερημερίας υπολογίζεται με βάση το Επιτόκιο Υπερημερίας από την ημέρα που το σχετικό ποσό κατέστη ληξιπρόθεσμο έως την ημέρα της προσηκούσας 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 Υπερμερίας εφαρμόζεται, και ο τόκος υπερμερίας υπολογίζεται, σε σχέση με κάθε Περίοδο Εκτοκισμού χωριστά.

- 7.3 Πλέον του Τόκου Υπερμερίας, η Εκδότρια 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 ο νόμος 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 Εκδόσεως 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 στην ονομαστική τους αξία στο σύνολό τους κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, με την επιφύλαξη του Όρου 9.3 κατωτέρω. 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 15 (Γεγονότα Καταγγελίας – Καταγγελία).
- 9.2 Η Εκδότρια δύναται να αποκτήσει μέσω του Χ.Α. ή εξωχρηματιστηριακά ίδιες Ομολογίες, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.
- 9.3 **Πρώρη εξόφληση Ομολογιών από την Εκδότρια (Call option)**
- 9.3.1. Κατά το χρονικό διάστημα που άρχεται την Ημερομηνία Έκδοσης και λήγει την ημερομηνία λήξης της έκτης (6^{ης}) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δεν δύναται να προβεί σε πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών.
- 9.3.2. Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6^{ης}) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της έβδομης (7^{ης}) είτε στη λήξη της όγδοης (8^{ης}) Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1. ανωτέρω, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (*premium*) ανά Ομολογία ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας.
- 9.3.3. Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της όγδοης (8^{ης}) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της ένατης (9^{ης}) είτε στη λήξη της δέκατης (10^{ης}) Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1. ανωτέρω, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (*premium*) ανά Ομολογία ίσο με το εξήντατοιο εκατό (60%) του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας.
- 9.3.4. Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της δέκατης (10^{ης}) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της ενδέκατης (11^{ης}) είτε στη λήξη της δωδέκατης (12^{ης}) Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1. ανωτέρω, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (*premium*) ανά Ομολογία ίσο με το τριάντατοιο εκατό (30%) του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας.

- 9.3.5. Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της δωδέκατης (12^{ης}) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί στη λήξη της δέκατης τρίτης (13^{ης}) Περιόδου Εκτοκισμού στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1. ανωτέρω, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν.

Η πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών με πρωτοβουλία της Εκδότριας σύμφωνα με τον παρόντα Όρο 9.3 (ήτοι, κατά τα προβλεπόμενα υπό τους Όρους 9.3.2 έως και 9.3.5 ανωτέρω) προϋποθέτει έγγραφη ενημέρωση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και συνακόλουθα των Ομολογιούχων μέσω ανακοίνωσης της Εκδότριας στο Χ.Α., τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες και όχι περισσότερο από σαράντα (40) ημέρες νωρίτερα από την προβλεπόμενη ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης. Η εν λόγω ανακοίνωση θα δεσμεύει ανέκκλητα την Εκδότρια να προπληρώσει το ποσό του Χρέους κατά τον χρόνο και υπό τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω ανακοίνωση. Σε κάθε περίπτωση μερικής πρόωρης εξόφλησης κεφαλαίου Ομολογιών, θα προπληρώνεται υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής Ονομαστικής Αξίας ίσης τουλάχιστον με ποσό Ευρώ τριάντα εκατομμύρια (€30.000.000) ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (*pro rata*). Περαιτέρω, προϋπόθεση για οποιαδήποτε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η συνολική Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που υπολείπεται μετά την εκάστοτε πρόωρη εξόφληση να ανέρχεται σε τουλάχιστον Ευρώ πενήντα εκατομμύρια (€50.000.000).

9.4 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, μετά των δεδουλευμένων τόκων, πλέον Εξόδων και Φόρων, οι πλήρως και ολοσχερώς εξοφληθείσες Ομολογίες διαγράφονται, σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. Ο Διαχειριστής Σ.Α.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. Η Εκδότρια υποχρεούται να παραδίδει την εν λόγω κατάσταση αμελλητί στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.

10. ΦΟΡΟΙ

- 10.1 Με την επιφύλαξη των οριζόμενων κατωτέρω, i) την Εκδότρια βαρύνουν, της καταλογίζονται, της επιρρίπτονται και καταβάλλονται εξ ολοκλήρου από αυτήν οι Φόροι, και ii) η Εκδότρια προβαίνει στις πληρωμές που προβλέπονται από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου στον Διαχειριστή Πληρωμών άνευ Παρακράτησης Φόρου.
- 10.2 Εφόσον προβλέπεται από διάταξη της κείμενης Ελληνικής νομοθεσίας ο Διαχειριστής Πληρωμών προβαίνει σε Παρακράτηση Φόρου επί καταβολών εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου και στην απόδοση των σχετικών ποσών στις οικείες αρχές εντός της προθεσμίας που ορίζεται στο νόμο. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, παρακρατείται φόρος εισοδήματος στους τόκους που αποκτώνται από το Ομολογιακό Δάνειο από φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος, υπολογιζόμενος με ισχύοντα σήμερα συντελεστή 15%, 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 Δανειστής, που θεωρείται σύμφωνα με το Ελληνικό δίκαιο, φορολογικός κάτοικος Ελλάδος υποχρεούται να παράσχει κατά περίπτωση στον Διαχειριστή Πληρωμών ή στον φορέα πληρωμής του κάθε απαραίτητη πληροφορία και συνδρομή προκειμένου αυτός να προβεί στην παρακράτηση των ποσών που προβλέπεται από τον νόμο.
- 10.4 Η Εκδότρια δεν έχει καμία υποχρέωση αποζημιώσεως των Ομολογιούχων για Παρακράτηση Φόρου ακόμα και εάν μεταβληθεί ο φόρος εισοδήματος του Ομολογιούχου ή το ύψος του παρακρατούμενου φόρου εισοδήματος ή και η μέθοδος διενέργειας της παρακράτησης επί του επί του εσόδου του Ομολογιούχου από τις Ομολογίες.

11. ΧΑΡΤΟΣΗΜΟ

Την Εκδότρια βαρύνει, της καταλογίζεται, της επιρρίπτεται και καταβάλλεται εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών από τον καταλογισμό κάθε ποσό τελών χαρτοσήμου ή παρομοίου Φόρου ή τέλους, που ήθελε επιβληθεί στην Ελλάδα λόγω της κατάρτισης, σύναψης, εκτέλεσης ή λειτουργίας των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, εξαιρουμένων τελών χαρτοσήμου, παρομοίων Φόρων ή τελών που σχετίζονται με τη μεταβίβαση Ομολογίων.

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 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.
- 12.2 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.
- 12.3 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 του Διαχειριστή Σ.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 Διαχειριστή Σ.Α.Τ. τροφοδοτείται απευθείας από την Εκδότρια ή μέσω του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, με μεταφορά στον Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.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 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 Διαχειριστή Σ.Α.Τ.
- 12.4 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων γνωστοποιεί την Ημερομηνία Πληρωμής, το Επιτόκιο και το μικτό ποσό καταβολής ανά Ομολογία στην Εκδότρια και στον Διαχειριστή Πληρωμών, προκειμένου να προβεί η Εκδότρια 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:
- (i) είτε στους Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού των Συμμετεχόντων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Όρο 12.6,
 - (ii) είτε κατά τα οριζόμενα στον Όρο 12.7 κατωτέρω.
- 12.6 Ειδικότερα αναφορικά με την περίπτωση 12.5 (i) ανωτέρω, ο Διαχειριστής Πληρωμών θα διαβιβάζει, μέσω του υπάρχοντος συστήματος πληρωμών Διαχειριστή Σ.Α.Τ., από τον Λογαριασμό του Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στους 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 κληρονόμους θανόντων δικαιούχων Ομολογιούχων των οποίων οι τίτλοι τηρούνται στον Ειδικό Λογαριασμό της Μεριδας τους στο Σ.Α.Τ., υπό το χειρισμό της ATHEXCSD σύμφωνα με την ενότητα χ, μέρος 2 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., η καταβολή των οφειλόμενων τόκων στους νόμιμους κληρονόμους θα πραγματοποιείται α) μέσω της ATHEXCSD εντός ενός (1) έτους από την ημερομηνία πληρωμής τοκομεριδίου στα γραφεία του Διαχειριστή Πληρωμών επί της Λεωφόρου Αθηνών αρ.110, στην Αθήνα, καθημερινά από τις 09.00 π.μ. έως 4.00 μ.μ., ή σε τραπεζικό λογαριασμό που θα υποδεικνύουν οι

κληρονόμοι θανόντων δικαιούχων Ομολογιούχων στον Διαχειριστή Πληρωμών, με έγγραφο αίτημά τους και β) 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 Ομολογιών κατά την Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχων.
- 12.9 Η Εκδότρια δεν έχει την υποχρέωση ελέγχου της πραγματοποίησης της τελικής καταβολής των πληρωμών από τους Συμμετέχοντες στους Ομολογιούχους ούτε ευθύνεται για τυχόν σφάλματα 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 στον Διαχειριστή Σ.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 (Καταβολές).

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 μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων, από τους αρμόδιους Συμμετέχοντες στις περιπτώσεις Ομολογιούχων με εξουσιοδότηση είσπραξης προς αυτούς ή από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στις υπόλοιπες περιπτώσεις και, στην περίπτωση του Όρου 12.7, από την ATHEXCSD σύμφωνα με την Ενότητα III, Μέρος 1, άρθρο 1.6, παρ. 4.δ του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

- 12.10 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.
- 12.11 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.
- 12.12 Ένα έτος μετά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου και την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους, τυχόν ανείσπρακτα χρηματικά ποσά από τους Ομολογιούχους θα επιστραφούν από τον Διαχειριστή Πληρωμών στην Εκδότρια. Μετά την ως άνω ημερομηνία και έως το χρόνο παραγραφής των απαιτήσεων τους οι Ομολογιούχοι θα αναλαμβάνουν τυχόν ποσά που τους οφείλονται από τα γραφεία της Εκδότριας.
- 12.13 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.
- 12.14 Κάθε ποσό το οποίο οφείλεται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου είναι καταβλητέο σε Ευρώ (€).
- 12.15 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 δια του παρόντος 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.
- 12.16 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 οποία να αντιστοιχεί αριθμητικά στην Ημερομηνία Εκδόσεως, η πληρωμή θα λαμβάνει χώρα κατά την τελευταία Εργάσιμη Ημέρα του μήνα πληρωμής του σχετικού οφειλόμενου ποσού.

- 12.17 Καταβολή από την Εκδότρια οιοδήποτε ποσού οφείλεται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου κατά παράβαση του παρόντος Όρου 12 (Καταβολές) δεν θεωρείται προσήκουσα και δεν θα την απαλλάσσει 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. 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.
- 12.18 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. ΕΓΓΥΗΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΑΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ

- 13.1 Η Εκδότρια πραγματοποιεί, προς όφελος και διασφάλιση εκάστου Ομολογιούχου, του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και του Διαχειριστή Πληρωμών, τις ακόλουθες Εγγυητικές Δηλώσεις:
- (i) Η Εκδότρια είναι ανώνυμη εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους ισχύοντες Ελληνικούς νόμους και κανονισμούς, με πλήρη εξουσία να διαχειρίζεται τα περιουσιακά της στοιχεία εντός των περιορισμών της ειδικής νομοθεσίας που τη διέπει, ήτοι του Νόμου ΑΕΕΑΠ, να εκδώσει τις Ομολογίες και 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.
 - (ii) Έκαστη Θυγατρική είναι οντότητα που έχει νομίμως συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους της δικαιοδοσίας σύστασης και λειτουργίας της, με πλήρη εξουσία να διαχειρίζεται τα περιουσιακά της στοιχεία, εντός τυχόν περιορισμών της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας, 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.
 - (iii) Τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου και οι Ομολογίες που θα εκδοθούν σύμφωνα με αυτά καθιερώνουν νόμιμες, έγκυρες και δεσμευτικές υποχρεώσεις της Εκδότριας εκτελεστές κατ' αυτής σύμφωνα με τους όρους τους και οι οποίες δεν αντίκεινται σε διάταξη νόμου ή του καταστατικού της ούτε σε οποιοδήποτε συμβατικό όρο ή υποχρέωση που να δεσμεύει την Εκδότρια.
 - (iv) Η υπογραφή, εκπλήρωση των υποχρεώσεων και συμμόρφωση με τους όρους των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου δεν αντίκειται σε νόμο, κανονιστική πράξη ή κανονισμό στον οποίο υπόκειται η Εκδότρια ή άλλως σε συμβατική υποχρέωση ή δέσμευσή της.
 - (v) 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 απαραίτητων 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 την Εκδότρια και (ii) την έγκριση, υπογραφή, παράδοση των Ομολογιών και των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτά.
 - (vi) Δεν υφίσταται παραβίαση υποχρεώσεων της Εκδότριας ή Θυγατρικής από οποιαδήποτε σύμβαση ή αξιόγραφο, συνεπεία της οποίας παράβασης θα μπορούσε να επέλθει Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή.
 - (vii) Δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμες οφειλές της Εκδότριας 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 μεταχειρίσεως ή ικανοποίησεως σε περίπτωση αναγκαστικής εκτελέσεως κατά της Εκδότριας ή Θυγατρικής σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ελληνική ή αλλοδαπή.
 - (viii) Δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμες οφειλές της Εκδότριας ή Θυγατρικής προς πιστωτικά ή χρηματοδοτικά

ιδρύματα.

- (ix) Η Εκδότρια και οι θυγατρικές δεν έχουν αναστείλει ή παύσει τις πληρωμές προς τους πιστωτές τους ούτε βρίσκονται σε κατάσταση αδυναμίας εξόφλησης των ληξιπροθέσμων οφειλών τους και δεν εκκρεμεί ούτε επαπειλείται, εξ όσων είναι σε θέση να γνωρίζουν, 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 της Εκδότριας ή θυγατρικής ή για τη θέση της Εκδότριας 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 την Εκδότρια ή θυγατρική.
- (x) Η Εκδότρια και οι θυγατρικές δεν απολαμβάνουν ασυλίας ή άλλων προνομίων, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, σε σχέση με δικαστική διαδικασία ή αναφορικά με την αναγκαστική εκτέλεση κατά των περιουσιακών στοιχείων τους.
- (xi) Η Εκδότρια και οι θυγατρικές τηρούν επαρκώς ασφαλισμένα τα περιουσιακά τους στοιχεία έναντι παντός κινδύνου, καθώς και έναντι αστικής ευθύνης σε τρίτους, καθώς και για απώλεια ενοικίων σε πλήρη συμμόρφωση με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σε νομίμως λειτουργούσες ασφαλιστικές εταιρίες.
- (xii) Δεν εκκρεμούν ούτε, στο βαθμό που δύναται η Εκδότρια να γνωρίζει, επαπειλούνται Σημαντικές Επιδικίες με την επιφύλαξη όσων τυχόν δηλώνονται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τον Όρο 14.1(xvii) του Προγράμματος.
- (xiii) Η Εκδότρια και έκαστη εκ των θυγατρικών συμμορφώνεται ουσιαστικά με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία περί επεξεργασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, καθώς και την εκάστοτε ισχύουσα περιβαλλοντική (εθνική και κοινοτική, περιλαμβανομένων και των διεθνών συμβάσεων για τη διατήρηση, την προστασία και τη βελτίωση του περιβάλλοντος), υγειονομική και εργατική νομοθεσία, εταιρική και χρηματοπιστωτική νομοθεσία, καθώς και τη νομοθεσία για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, καθώς και την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία και δεν έχει υποβληθεί κατά της Εκδότριας ή κατά θυγατρικής, κατά περίπτωση, εξ όσων είναι σε θέση να γνωρίζει, αναφορά, καταγγελία ή αίτηση, με αντικείμενο την παράβαση της ισχύουσας νομοθεσίας, η οποία θα μπορούσε να προκαλέσει Ουσιώδη Δυσμενή Μεταβολή.
- (xiv) Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και οι Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, παρουσιάζουν ορθώς και με ακρίβεια την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εκδότριας και του Ομίλου για τη σχετική διαχειριστική περίοδο και από την ημερομηνία σύνταξης και δημοσίευσής τους, αντιστοίχως, δεν έχει επέλθει Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή και οι Εξαμηνιαίες Καταστάσεις Επενδύσεων έχουν συνταχθεί σε πλήρη συμφωνία με την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως εκάστοτε τροποποιημένη ισχύει, και παρουσιάζουν ορθώς και με ακρίβεια τις επενδύσεις του Ομίλου.
- (xv) Οι συναλλαγές μεταξύ των Συνδεδεμένων Εταιριών πραγματοποιούνται σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις της κείμενης νομοθεσίας.
- (xvi) Δεν υφίσταται και στο βαθμό που η Εκδότρια δύναται να γνωρίζει δεν επαπειλείται κανένα Γεγονός Καταγγελίας.

13.2 Οι Εγγυητικές Δηλώσεις γίνονται κατά την ημερομηνία του παρόντος Προγράμματος και θα θεωρείται ότι επαναλαμβάνονται και κατά την πρώτη ημέρα κάθε Περιόδου Εκτοκισμού, καθώς και οιαδήποτε Ημερομηνία Πληρωμής.

13.3 Κάθε Εγγυητική Δήλωση θεωρείται ότι αφορά στα πραγματικά γεγονότα και τις περιστάσεις που υφίστανται κατά την ημερομηνία την οποία πραγματοποιείται η Εγγυητική Δήλωση, ήτοι κατά την ημερομηνία του Προγράμματος και κάθε ημερομηνία κατά την οποία επαναλαμβάνεται η Εγγυητική Δήλωση σύμφωνα με τον Όρο 13.2 ανωτέρω.

14. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ

14.1 Η Εκδότρια αναλαμβάνει με το παρόν ρητά και ανεπιφύλακτα τις ακόλουθες υποχρεώσεις καθώς και να μεριμνά ώστε και οι θυγατρικές, όπου ρητά δηλώνεται κατά περίπτωση, να τηρούν τα κατωτέρω (οι «Υποχρεώσεις»):

- (i) Η Εκδότρια 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, Αμοιβές, Έξοδα, Φόρους και Επιπρόσθετα Ποσά.
- (ii) Η Εκδότρια 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 δανειστών της Εκδότριας, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που έχουν γενικό προνόμιο εκ του νόμου.
- (iii) Η Εκδότρια, και θα μεριμνά για αυτό και για τις θυγατρικές, δεν θα παραχωρεί, δέχεται ή επιτρέπει να υπάρχουν Εξασφαλιστικά Δικαιώματα επί των περιουσιακών τους στοιχείων προς εξασφάλιση απαιτήσεων που προκύπτουν από Εμπορεύσιμα Αξιόγραφα. Σε περίπτωση σύστασης χωρίς τη συναίνεση της Εκδότριας οιοδήποτε Εξασφαλιστικού Δικαιώματος σε περιουσιακό στοιχείο της Εκδότριας ή θυγατρικής αναφορικά με την εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από ή συνδέονται με Εμπορεύσιμα Αξιόγραφα, η Εκδότρια υποχρεούται να προκαλέσει την άρση και διαγραφή αυτού από, κατά περίπτωση, οποιοδήποτε δημόσιο ή ιδιωτικό βιβλίο ή μητρώο στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή εντός προθεσμίας ενενήντα (90) ημερών από της σύστασής του.
- (iv) Η Εκδότρια υποχρεούται, και μεριμνά ώστε οι θυγατρικές να πράττουν το ίδιο, να μην χορηγεί δάνεια προς τρίτους, με την εξαίρεση αυτών προς Συνδεδεμένες Εταιρίες που χορηγούνται στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου.
- (v) Η Εκδότρια υποχρεούται, και μεριμνά ώστε οι θυγατρικές να πράττουν το ίδιο, να μην χορηγεί πιστώσεις ή προκαταβολές προς τρίτους με την εξαίρεση αυτών που χορηγούνται στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου καθώς και να μην χορηγεί εγγυήσεις ή Εξασφαλιστικά Δικαιώματα υπέρ υποχρεώσεων τρίτων με την εξαίρεση τέτοιων υπέρ Συνδεδεμένων Εταιριών που χορηγούνται στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου.
- (vi) Η Εκδότρια υποχρεούται να εκπληρώνει, και μεριμνά ώστε οι θυγατρικές να εκπληρώνουν, προσηκόντως το σύνολο των υποχρεώσεών τους προς τις φορολογικές αρχές και τα ασφαλιστικά ταμεία, στην Ελλάδα και την αλλοδαπή, σε κάθε περίπτωση εντός σαράντα πέντε (45) Εργασίμων Ημερών από την ημέρα κατά την γεννάται η σχετική υποχρέωση, με την εξαίρεση των περιπτώσεων στις οποίες η Εκδότρια ή θυγατρική έχει αποφασίσει να προχωρήσει σε νόμιμη αμφισβήτηση των ως άνω υποχρεώσεων.
- (vii) Η Εκδότρια υποχρεούται να μη μεταφέρει την καταστατική της έδρα ή το κέντρο κυρίων συμφερόντων της εκτός Ελλάδος.
- (viii) Έως την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους, η Εκδότρια υποχρεούται να μεριμνά ώστε εντός του Λογαριασμού του Ομολογιακού Δανείου να βρίσκεται κατατεθειμένο ποσό τουλάχιστον ίσο:
 - (α) με το ποσό των 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 Δανειστών που απορρέουν από οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με τους όρους των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, και
 - (β) με το ποσό που απαιτείται κατά περίπτωση για την αποπληρωμή των τόκων των Ομολογιών που αναλογούν σε μία (1) Περίοδο Εκτοκισμού.
- (ix) Η Εκδότρια υποχρεούται να τηρεί καθόλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου έκαστο εκ των εξής χρηματοοικονομικών δεικτών (οι «Χρηματοοικονομικοί Δείκτες» και έκαστος εξ αυτών, «Χρηματοοικονομικός Δείκτης»):

Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό ≤ 0,60x

Αναπροσαρμοσμένο EBITDA / Σύνολο Χρεωστικών Τόκων ≥ 2x

Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό $\leq 0.50x$

Ο υπολογισμός των Χρηματοοικονομικών Δεικτών θα πραγματοποιείται με ημερομηνία αναφοράς την 30.6 και 31.12 κάθε έτους (η «**Ημερομηνία Αναφοράς**»), επί τη βάσει των αντίστοιχων ενοποιημένων ελεγμένων Ετήσιων και επισκοπημένων Εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων της Εκδότριας, οι οποίες συντάσσονται με βάση τα εκάστοτε εφαρμοζόμενα ΔΠΧΑ (IFRS).

Περαιτέρω, ειδικότερα προς τον σκοπό υπολογισμού των Εξασφαλισμένων Δανειακών Υποχρεώσεων, η Εκδότρια υποχρεούται να παραθέτει διακριτή σημείωση στις ενοποιημένες Ετήσιες και Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις της αναφορικά με το ύψος αυτών.

Οι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες υπολογίζονται και επιβεβαιώνονται με το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης το οποίο η Εκδότρια υποχρεούται να υποβάλλει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ταυτόχρονα με τις Οικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τον Όρο 14.2 (και το οποίο, σε περίπτωση μη τήρησης οποιουδήποτε Χρηματοοικονομικού Δείκτη, ή άλλης υποχρέωσης υπό τους Όρους 14.1(x) και 14.1(xi) κατωτέρω θα δημοσιεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 παρ. 3 του Νόμου, μέσω του επίσημου διαδικτυακού τόπου του Χρηματιστηρίου Αθηνών).

- (X) (Α) Η Εκδότρια θα μεριμνήσει ώστε, σταδιακά με την επιφύλαξη των κατωτέρω υπό (Β) αναφερομένων, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης (5^{ης}) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, και εφεξής έως την Ημερομηνία Αποπληρωμής, να υφίσταται περιουσία, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, κυριότητας του Ομίλου και δεκτικής αλλά πλήρως ελεύθερης Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων όπως κατωτέρω υπό (Γ) εξειδικεύεται (το «**Ελεύθερο Ενεργητικό**») και της οποίας η σωρευτική αξία, όπως κατωτέρω υπό (Δ) εξειδικεύεται, δεν θα υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το σύνολο (100%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών.

(Β) Ειδικότερα, η Εκδότρια θα μεριμνήσει ώστε:

(i) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση πρώτης (1^{ης}) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,

(ii) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της δεύτερης (2^{ης}) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το σαράντα τοις εκατό (40%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,

(iii) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της τρίτης (3^{ης}) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το εξήντα τοις εκατό (60%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,

(iv) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της τέταρτης (4^{ης}) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών.

(Γ) Το Ελεύθερο Ενεργητικό δύναται να αποτελείται, αποκλειστικά, από (α) ακίνητα, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, πλήρους κυριότητας του Ομίλου και δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων ή/και (β) άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές της Εκδότριας σε νομικά πρόσωπα ή μορφώματα (μετοχές, μερίδια ή άλλους συναφείς συμμετοχικούς τίτλους), στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων, με τον περιορισμό ότι, κατά την πέμπτη (5^{ης}) επέτειο της Ημερομηνίας Εκδόσεως και εφεξής, το ποσοστό του Ελεύθερου Ενεργητικού που αποτελείται από συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, δεν δύναται να υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού Ελεύθερου Ενεργητικού. Ήτοι, κατά τον προαναφερόμενο χρόνο, ποσοστό τουλάχιστον ίσο με το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του συνολικού Ελεύθερου Ενεργητικού θα πρέπει να αποτελείται από ακίνητα ή/και συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα.

(Δ) Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της Εκδότριας και συμμετοχών που εκάστοτε αποτελούν

στοιχεία του Ελεύθερου Ενεργητικού θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων, με την εξαίρεση των τυχόν συμμετοχών των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, για τις οποίες θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων απομειωμένη κατά εικοσιπέντε τοις εκατό (25%). Επίσης, για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της περίπτωσης (Γ) α) ανωτέρω πλήρους κυριότητας του Ομίλου πλην της Εκδότριας, θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αυτή προσδιορίζεται από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εκδότριας και χρησιμοποιείται για την αποτύπωση της αξίας συμμετοχής στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων.

Οίκοθεν νοείται και ρητώς διευκρινίζεται ότι, αναφορικά με ακίνητα που απαρτίζουν στοιχείο του Ελεύθερου Ενεργητικού, οι συμμετοχές, άμεσες ή έμμεσες, που αφορούν στα εν λόγω ίδια ακίνητα δεν δύνανται να προσμετρώνται στο Ελεύθερο Ενεργητικό.

(Ε) Η ως άνω, υπό (Δ) υπολογιζόμενη, αξία καθώς και τα διακριτά, υπό (Γ) ανωτέρω περιγραφόμενα, εκάστοτε στοιχεία του Ελεύθερου Ενεργητικού εξειδικεύονται, υπολογίζονται και επιβεβαιώνονται με το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης σύμφωνα με τον Όρο 14.1(ix) του παρόντος.

- (xi) Με την επιφύλαξη του κατά Νόμου ΑΕΕΑΠ, ως εκάστοτε ισχύει, ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος η διανομή του οποίου δεν υπόκειται σε περιορισμούς, η Εκδότρια δεν θα προβαίνει σε καταβολή οιασδήποτε ποσού προς τους μετόχους της υπό μορφή διανομής μερίσματος ή προμερίσματος ή επιστροφής κεφαλαίου ή οποιασδήποτε άλλης διανομής προς τους μετόχους (σε μετρητά ή εις είδος) εφόσον κατά τον χρόνο της λήψης απόφασης για οποιαδήποτε διανομή (η «**Απόφαση Διανομής**») (α) το NAV, όπως απεικονίζεται στις πλέον πρόσφατες διαθέσιμες Οικονομικές Καταστάσεις, είναι, ή μετά τη διανομή, και συνεπεία αυτής, λαμβανομένων υπόψη και όλων των αποφασισθεισών διανομών εντός της ίδιας εξαμηνιαίας οικονομικής περιόδου (συμπεριλαμβανομένων εν προκειμένω, προς αποφυγήν παρερμηνείας, τυχόν διανομών, προηγούμενων ή μεταγενέστερων της Απόφασης Διανομής εντός της ίδιας εξαμηνιαίας οικονομικής περιόδου, του κατά Νόμου ΑΕΕΑΠ ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος), καθίσταται, κατώτερο των εννιάκοσίων εκατομμυρίων ευρώ (€900.000.000) ή (β) υφίσταται, ή μετά τη διανομή, και συνεπεία αυτής, θα επέλθει, Γεγονός Καταγγελίας ή Ουσιώδους Δυσμενούς Μεταβολή.

Η τήρηση των υποχρεώσεων της περίπτωσης (α) του παρόντος Όρου επιβεβαιώνεται και με το αμέσως επόμενο Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης, σύμφωνα με τον Όρο 14.1(ix) του παρόντος, που έπεται της λήψης απόφασης για οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους.

Ρητώς διευκρινίζεται, και οι Ομολογιούχοι ήδη συμφωνούν, ότι η μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εκδότριας κατά ποσό €74.093.414,86 μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας έκαστης των 255.494.534 κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών της Εκδότριας από €3,00 σε €2,71 με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους σε μετρητά, για την έγκριση της οποίας έχει ήδη συγκληθεί Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 06.07.2021, δεν συνιστά Γεγονός Καταγγελίας ή Ουσιώδη Δυσμενή Μεταβολή, δεν εμπίπτει στους ανωτέρω αναφερόμενους περιορισμούς και συνιστά ρητώς επιτρεπόμενη από τους Ομολογιούχους επιστροφή κεφαλαίου.

- (xii) Η Εκδότρια υποχρεούται να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την ολοκλήρωση της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.
- (xiii) Η Εκδότρια υποχρεούται να μεριμνά ώστε 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 χρηματιστηριακή νομοθεσία. Σε κάθε περίπτωση, η Εκδότρια 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.
- (xiv) Η Εκδότρια υποχρεούται να μεριμνά για την τήρηση της νομοθεσίας, στην Ελλάδα και την αλλοδαπή, που αφορά την επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου και ιδίως, αναφορικά με την Εκδότρια, τις διατάξεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ και του Ν. 4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύουν.
- (xv) Η Εκδότρια υποχρεούται να διατηρεί, και θα μεριμνά ώστε οι Θυγατρικές να διατηρούν, επαρκή

ασφάλιση σε μία ή περισσότερες ασφαλιστικές εταιρίες για τα περιουσιακά τους στοιχεία, κατά παντός κινδύνου, για ευθύνη έναντι τρίτων (αστική ευθύνη), καθώς και για απώλεια ενοικίων, σε πλήρη συμμόρφωση με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Εκδότρια υποχρεούται, και θα μεριμνά ώστε οι θυγατρικές πράττουν το ίδιο, να ανανεώνει τις συμβάσεις ασφάλισης σύμφωνα με τα ανωτέρω και να επεκτείνει την ασφάλιση επί νεοαποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων ή/και για νέες δραστηριότητες.

- (xvi) Η Εκδότρια ή/και οι Σημαντικές Θυγατρικές υποχρεούνται να μην προβούν σε οιονδήποτε εταιρικό μετασχηματισμό (ενδεικτικά συγχώνευση, ενοποίηση, διάσπαση, αναδιοργάνωση ή απόσχιση ή πώληση κλάδου) εκτός εάν πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις, σωρευτικά:

(α) διατηρείται το νομικό πρόσωπο της Εκδότριας, 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 της Εκδότριας 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 της Εκδότριας από το Ομολογιακό Δάνειο και καθίσταται Εκδότρια,

(β) δεν επέρχεται Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή εξ αυτού του λόγου,

(γ) δεν επέρχεται Γεγονός Καταγγελίας εξ αυτού του λόγου, και

(δ) δεν επέρχεται εκ του λόγου αυτού μείωση του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA κατά ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%). Η τυχόν επίδραση του εταιρικού μετασχηματισμού επί του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA θα πρέπει να διαγιγνώσκεται από την Εκδότρια δια των άτυπων (*pro forma*) αναμορφωμένων οικονομικών καταστάσεων που θα συντάσσονται επ' ευκαιρία, και για τους σκοπούς, του μετασχηματισμού, και τις οποίες η Εκδότρια υποχρεούται να υποβάλει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων χωρίς καθυστέρηση και πάντως πριν την ολοκλήρωση του μετασχηματισμού.

Ρητώς συμφωνείται ότι ο όρος (δ) ανωτέρω δεν εφαρμόζεται αναφορικά με εταιρικό μετασχηματισμό που θα αφορά τη συγχώνευση μεταξύ των Picasso Fund και Tarnos Fund ή/και των άμεσα μητρικών εταιρειών αυτών.

- (xvii) Η Εκδότρια υποχρεούται να γνωστοποιεί άμεσα μέσω σχετικής ανακοίνωσής της στο Χ.Α. τυχόν επέλευση Γεγονότος Καταγγελίας και κάθε γεγονός το οποίο συνιστά παράβαση συμβατικής υποχρέωσής της που απορρέει από το Ομολογιακό Δάνειο, καθώς και να ενημερώνει άμεσα τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για την επέλευση οιασδήποτε Σημαντικής Επιδίκαας.
- (xviii) Η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίζει, και μεριμνά ώστε οι θυγατρικές της να διασφαλίζουν, ότι οποιεσδήποτε συναλλαγές τους με Συνδεδεμένες Εταιρίες πραγματοποιούνται σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις της κείμενης νομοθεσίας στην Ελλάδα και την αλλοδαπή, κατά περίπτωση.
- (xix) Η Εκδότρια υποχρεούται να μεριμνά ενεργά όπως η πιστοληπτική της ικανότητα αξιολογείται σε συνεχή βάση, και σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον άπαξ στο τέλος κάθε Οικονομικού Έτους, από την «ICAP A.E.» και όπως δημοσιεύει χωρίς καθυστέρηση τη βαθμίδα αξιολόγησής της, καθώς και κάθε μεταβολή αυτής, τακτική ή έκτακτη, σύμφωνα με τον Όρο 27.6.

14.2 Η Εκδότρια υποχρεούται να παραδίδει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων αμέσως μόλις καταστούν διαθέσιμες:

- (α) και σε κάθε περίπτωση έως την 30^η Απριλίου κάθε έτους τις ελεγμένες (ενοποιημένες και μη) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εκδότριας για το Οικονομικό Έτος,
- (β) και σε κάθε περίπτωση έως την 30^η Σεπτεμβρίου κάθε έτους τις επισκοπημένες (ενοποιημένες και μη) Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις της Εκδότριας για αυτό το Οικονομικό Εξάμηνο,
- (γ) και σε κάθε περίπτωση εντός εξήντα (60) ημερών από τη λήξη της σχετικής εξαμηνιαίας περιόδου την Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων.

14.3 Οι Υποχρεώσεις παραμένουν σε ισχύ από την ημερομηνία του παρόντος Προγράμματος για όσο καιρό παραμένουν ανεξόφλητα ποσά Χρέους.

15. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ– ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ

- 15.1 Με την επιφύλαξη του Όρου 15.5 κατωτέρω, εάν επέλθει και εξακολουθεί να υφίσταται Γεγονός Καταγγελίας χωρίς να έχει θεραπευθεί εντός της προβλεπόμενης περιόδου θεραπείας, όπου αυτή προβλέπεται, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους του παρόντος, ή εντός τυχόν μεγαλύτερης προθεσμίας που ενδέχεται να χορηγηθεί, δυνάμει απόφασης Συνέλευσης που αποφασίζει με Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται, και κατόπιν σχετικής απόφασης της Αυξημένης Πλειοψηφίας των Ομολογιούχων υποχρεούται, διά Επιστολής Καταγγελίας προς την Εκδότρια να κηρύξει ληξιπρόθεσμο και άμεσα καταβλητέο το σύνολο ή μέρος των Ομολογιών και όλων των λοιπών οφειλόμενων εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου ποσών, συμπεριλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων, κατά την οποία χρονική στιγμή τα ανωτέρω ποσά θα καθίστανται αυτομάτως και άνευ ετέρου ληξιπρόθεσμοι και είναι άμεσα καταβλητέα και απαιτητά από την Εκδότρια.
- 15.2 Κατόπιν της επέλευσης Γεγονότος Καταγγελίας και αμέσως μετά τη λήψη Επιστολής Καταγγελίας, η Εκδότρια υποχρεούται να καταβάλλει το Ποσό Καταγγελίας κατά την ημερομηνία που ορίζεται στην Επιστολή Καταγγελίας και η οποία δεν μπορεί να είναι νωρίτερα από πέντε (5) Εργάσιμες Ημέρες από την Ημερομηνία Καταγγελίας (δήλη ημέρα).
- 15.3 Έως την ολοσχερή καταβολή από την Εκδότρια του Ποσού Καταγγελίας, το Ποσό Καταγγελίας που τυχόν παραμένει ανεξόφλητο θα τοκίζεται με το Επιτόκιο Υπερμερίας αρχής γενομένης από την ημερομηνία επέλευσης του σχετικού Γεγονότος Καταγγελίας.
- 15.4 Κατόπιν της καταγγελίας σύμφωνα με Όρο 15.1 ή εφόσον το Ομολογιακό Δάνειο καταστεί αυτομάτως ληξιπρόθεσμο σύμφωνα με τον Όρο 15.5 κατωτέρω, 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 ληξιπρόθεσμο ποσά τα οποία οφείλονται σε αυτόν τον Ομολογιούχο σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου.
- 15.5 Ανεξαρτήτως των οριζόμενων στον Όρο 15.1, που δεν εφαρμόζονται στον παρόντα Όρο 15.5, σε περίπτωση Γεγονότος Καταγγελίας, το οποίο επήλθε σύμφωνα με τις παραγράφους (i), (vi), (vii), (viii), (ix), (x) ή (xii) του Όρου 15.6 κατωτέρω, όλες οι Ομολογίες, συμπεριλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων και όλων τα λοιπών ποσών που οφείλονται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, θα καθίστανται αμέσως ληξιπρόθεσμες, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε άλλη περαιτέρω όχληση ή ενέργεια από την πλευρά των Ομολογιούχων ή του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων.
- 15.6 Τα κατωτέρω γεγονότα συνομολογούνται ρητά ως γεγονότα καταγγελίας (τα «Γεγονότα Καταγγελίας»):
- (i) Η μη εμπρόθεσμη, προσήκουσα και ολοσχερής καταβολή οποιουδήποτε ποσού οφείλεται από την Εκδότρια σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, (i) εντός πέντε (5) Εργάσιμων Ημερών από την έκαστη ορισμένη Ημερομηνία Πληρωμής, εφόσον αφορά κεφάλαιο έκαστης Ομολογίας και (ii) εντός δέκα (10) Εργάσιμων Ημερών από την έκαστη ορισμένη Ημερομηνία Πληρωμής, εφόσον αφορά Τόκο ή/και τα Έξοδα έκαστης Ομολογίας, καθώς και σε ποσά που αφορούν σε Επιπρόσθετα Ποσά, εκτός αν η μη εμπρόθεσμη καταβολή οφείλεται αποκλειστικά και μόνο σε τεχνική αδυναμία των συστημάτων πληρωμής έγκαιρης ολοκλήρωσης της πληρωμής και οι πληρωμές έγιναν κανονικά εντός τριάντα (30) Εργάσιμων Ημερών από την εκάστοτε ορισμένη Ημερομηνία Πληρωμής.
 - (ii) Η μη συμμόρφωση από την Εκδότρια με οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση ή 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, η Εκδότρια αποκαταστήσει την παράβαση αυτή εντός προθεσμίας τριάντα (30) Εργάσιμων Ημερών από την επέλευση αυτής της παράβασης ή εντός τυχόν μεγαλύτερης προθεσμίας που τυχόν χορηγηθεί δυνάμει απόφασης Συνέλευσης που αποφασίζει με την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων.
 - (iii) Αν μία Εγγυητική Δήλωση ή οποιοδήποτε έγγραφο που παραδόθηκε από την Εκδότρια ή για λογαριασμό της σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου είναι ουσιαστικά αναληθή, παραπλανητικά ή παράνομα κατά τον χρόνο που γίνονται ή που θεωρείται ότι επαναλαμβάνονται.
 - (iv) (α) Αν η Εκδότρια ή/και θυγατρική καταστούν υπερέμμερες αναφορικά με την εκπλήρωση οποιασδήποτε

υποχρέωσης τους προς πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα με την προϋπόθεση ότι, σωρευτικά, (αα) οι εν λόγω υποχρεώσεις της Εκδότριας ή/και των θυγατρικών υπερβαίνουν αθροιστικά καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου το ποσό των Ευρώ τριάντα εκατομμυρίων (€30.000.000) (ή ισόποσο σε οποιαδήποτε άλλο νόμισμα ή νομίσματα) (cross default), (ββ) ως προς τις δανειακές υποχρεώσεις αυτές η Εκδότρια ή/και οι θυγατρικές έχουν λάβει επιστολή καταγγελίας από τα εν λόγω πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα, και (γγ) η Εκδότρια ή/και οι θυγατρικές δεν έχουν εξοφλήσει τις σχετικές υποχρεώσεις πλήρως και ολοσχερώς εντός τριάντα (30) ημερών από την λήψη της ως άνω επιστολής καταγγελίας, ή

(β) η μη πληρωμή ή μη νόμιμη ρύθμιση οποιασδήποτε ληξιπρόθεσμης υποχρέωσης της Εκδότριας ή/και Σημαντικών θυγατρικών προς τις φορολογικές αρχές ή τα ασφαλιστικά ταμεία ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, εφόσον οι εν λόγω υποχρεώσεις υπερβαίνουν αθροιστικά καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου το ποσό των Ευρώ δεκαπέντε εκατομμυρίων (€15.000.000), υπό την προϋπόθεση ότι η Εκδότρια δεν έχει προχωρήσει σε νόμιμη αμφισβήτηση των ως άνω υποχρεώσεων εντός των νόμιμων προθεσμιών, ή

(γ) η μη πληρωμή οιασδήποτε άλλης ληξιπρόθεσμης οφειλής της Εκδότριας ή/και Σημαντικών θυγατρικών προς τρίτους (πλην των υπό (α) και (β) ανωτέρω αναφερομένων), εφόσον οι εν λόγω υποχρεώσεις υπερβαίνουν το ποσό των Ευρώ δέκα πέντε εκατομμυρίων (€15.000.000) ανά οφειλή, εφόσον η Εκδότρια ή/και οι Σημαντικές θυγατρικές δεν έχουν εξοφλήσει τις σχετικές υποχρεώσεις τους πλήρως και ολοσχερώς εντός σαράντα πέντε (45) εργάσιμων ημερών από την ημέρα που αυτές καθίστανται ληξιπρόθεσμες και απαιτητές, υπό την προϋπόθεση ότι η Εκδότρια δεν έχει προχωρήσει σε νόμιμη αμφισβήτηση των ως άνω υποχρεώσεων εντός των νόμιμων προθεσμιών.

- (v) Η έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία διατάσσεται η αναγκαστική εκτέλεση ή η συντηρητική ή άλλη κατάσχεση επί περιουσιακών στοιχείων της Εκδότριας ή/και Σημαντικής θυγατρικής ή άλλο προσωρινό ασφαλιστικό μέτρο ή διαταγή (συμπεριλαμβανομένων των προσωρινών διαταγών μη μεταβολής νομικής και πραγματικής κατάστασης, εκτός εάν αφορά σε απαίτηση προφανώς αβάσιμη), για ποσό που υπερβαίνει τα Ευρώ τριάντα εκατομμύρια (€30.000.000) υπό την προϋπόθεση ότι τα αποτελέσματα των ανωτέρω δεν έχουν αρθεί ή ανατραπεί ή αναβληθεί από την Εκδότρια εντός ενενήντα (90) ημερών από την ημέρα κατά την οποία η Εκδότρια ή η Σημαντική θυγατρική, αντίστοιχα, έλαβε γνώση της απόφασης ή της έναρξης αναγκαστικής εκτέλεσης.
- (vi) Η Εκδότρια δηλώνει ότι αδυνατεί να καταβάλει ή δεν καταβάλει τις οφειλές της όταν αυτές καθίστανται ληξιπρόθεσμες κατά τρόπο γενικό και μόνιμο.
- (vii) Αν λάβει χώρα οποιαδήποτε εταιρική ή διαδικαστική πράξη ή άλλη επίσημη διαδικασία ή ενέργεια, συμπεριλαμβανομένης της υποβολής αιτήσεως σε σχέση με:

(α) την αναστολή ή την παύση των πληρωμών, τη λύση και εκκαθάριση, τη θέση υπό αναγκαστική διαχείριση ή την αναδιοργάνωση της Εκδότριας ή Σημαντικής θυγατρικής,

(β) την επικύρωση συμφωνίας εξυγίανσης (σύμφωνα με τις διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα), τη θέση υπό ειδική διαχείριση σύμφωνα με τη διαδικασία των άρθρων 68επ. του Ν. 4307/2014, τη διαδικασία αναδιάρθρωσης οφειλών του ν. 4469/2017, τη σύναψη εξωδικαστικού συμβιβασμού ή άλλης συμφωνίας με τους πιστωτές της Εκδότριας ή Σημαντικής θυγατρικής, ή άλλη παρεμφερής διαδικασία, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, αφερεγγυότητας ή συλλογικής διαδικασίας πιστωτών κατά της Εκδότριας ή Σημαντικής θυγατρικής,

(γ) τον διορισμό εκκαθαριστή, συνδίκου πτώχευσης, διαχειριστή ή άλλου παρόμοιου προσώπου από πιστωτές της Εκδότριας ή Σημαντικής θυγατρικής ή

(δ) την εκτέλεση οποιουδήποτε Εξασφαλιστικού Δικαιώματος επί των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου ή οποιαδήποτε παρόμοια διαδικασία ή ενέργεια για ποσό που υπερβαίνει τα Ευρώ τριάντα εκατομμύρια (€30.000.000) και ο Όμιλος δεν εξοφλήσει το ασφαλιζόμενο χρέος ή δεν άρει το Εξασφαλιστικό Δικαίωμα ή αναστείλει την εκτέλεση του εν λόγω Εξασφαλιστικού Δικαιώματος εντός εκατόν είκοσι (120) ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος πληροφορείται τη σχετική πράξη, διαδικασία, ενέργεια ή/και αίτηση ή από την ημερομηνία κατά την οποία έπαυσε η ισχύς της τυχόν

αναστολής.

- (viii) Η κήρυξη της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής σε πτώχευση ή σε κατάσταση παύσης πληρωμών, ή η σφράγιση της περιουσίας της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής, ή η θέση της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής υπό αναγκαστική ή ειδική διαχείριση, ή άλλη παρεμφερής διαδικασία, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, αφερεγγυότητας ή συλλογικής διαδικασίας πιστωτών κατά της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής, ή η παύση, πραγματική ή επαπειλούμενη, των δραστηριοτήτων (ή σημαντικού μέρους αυτών) της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής.
- (ix) Η λύση ή λήψη απόφασης (είτε εκούσια μέσω εταιρικής απόφασης είτε δυνάμει δικαστικής απόφασης) για τη λύση της Εκδότριας (με την εξαίρεση των επιτρεπόμενων μετασχηματισμών σύμφωνα με τον Όρο 14.1 (xvi) του Προγράμματος).
- (x) Εάν η έκδοση και διάθεση του Ομολογιακού Δανείου ή/και των Ομολογιών από την Εκδότρια αντίκειται σε συμβατικό περιορισμό που να δεσμεύει την Εκδότρια.
- (xi) Η χρήση του ποσού του Ομολογιακού Δανείου για σκοπούς διαφορετικούς από αυτούς που προβλέπονται στον Όρο 2.1 του παρόντος Προγράμματος.
- (xii) Η, για οποιονδήποτε λόγο, ανάκληση ή οπωσδήποτε απώλεια της, σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ, άδειας λειτουργίας της Εκδότριας ως ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
- (xiii) Η επέλευση ουσιώδους μεταβολής στον εταιρικό σκοπό ή τη γενική φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εκδότριας σε σχέση με τον σκοπό και τη δραστηριότητα που ασκεί σύμφωνα με τη νομοθεσία που εκάστοτε διέπει τη λειτουργία της.
- (xiv) Η παράβαση του συμφωνημένου ύψους ενός ή περισσότερων Χρηματοοικονομικών Δεικτών. Ρητά διευκρινίζεται εν προκειμένω ότι δεν θα υφίσταται Γεγονός Καταγγελίας, εφόσον ο Χρηματοοικονομικός Δείκτης αποκατασταθεί από την Εταιρεία κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την ημερομηνία αναφοράς των Οικονομικών Καταστάσεων μέχρι τη δημοσίευση του Πιστοποιητικού Συμμόρφωσης.
- (xv) Οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη εκ μέρους της Εκδότριας συνεπεία της οποίας περιορίζεται ή ακυρώνεται η εγκυρότητα ή εκτελεστικότητα των απαιτήσεων των Δανειστών εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου.

16. ΑΜΟΙΒΕΣ

Η Εκδότρια οφείλει να καταβάλει τις τυχόν Αμοιβές κατά τις συμφωνηθείσες ημέρες καταβολής.

17. ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ

- 17.1 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 παρόν Πρόγραμμα.
- 17.2 Ο Εκπρόσωπος τηρεί αρχείο Ομολογιών, στο οποίο καταχωρούνται όλες οι Ομολογίες σύμφωνα με τα αρχεία του Σ.Α.Τ.
- 17.3 Ο Εκπρόσωπος Ομολογιούχων θα επιμελείται τη διενέργεια των δημοσιεύσεων και κοινοποιήσεων που απαιτείται να πραγματοποιηθούν από αυτόν σύμφωνα με τους όρους του παρόντος και την ισχύουσα νομοθεσία και υπό την επιφύλαξη ειδικότερων όρων των Κανονισμών του Χρηματιστηρίου.
- 17.4 Ο Εκπρόσωπος Ομολογιούχων θα συνεργάζεται με το Χ.Α. και τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. για την καταχώριση των Ομολογιών και την παρακολούθηση των πληρωμών.
- 17.5 Όλες οι ειδοποιήσεις, απαιτήσεις, αιτήματα και κάθε επικοινωνία μεταξύ ενός Ομολογιούχου και της Εκδότριας διενεργούνται μέσω του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.
- 17.6 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει:
 - (α) να ενημερώνει αμελλητί την Εκδότρια για οποιαδήποτε ειδοποίηση έλαβε από Ομολογιούχο,

- (β) να ενημερώνει αμελλητί κάθε Ομολογιούχο για οποιαδήποτε ειδοποίηση έλαβε από την Εκδότρια σύμφωνα με τον Όρο 27.6, και
 - (γ) να παρέχει στην Εκδότρια 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.
- 17.7 Τα έξοδα του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για τη χορήγηση των υπόψη αντιγράφων βαρύνουν τον αιτούντα Ομολογιούχο ή την Εκδότρια, κατά περίπτωση, και καταβάλλονται, αντίστοιχα, από τον αιτούντα Ομολογιούχο ή την Εκδότρια στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών από σχετικό αίτημά του.
- 17.8 Αν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων λάβει ειδοποίηση από την Εκδότρια ή έναν από τους Ομολογιούχους ότι επήλθε Γεγονός Καταγγελίας, οφείλει να ενημερώσει άμεσα τους Ομολογιούχους σύμφωνα με τον Όρο 27.6.
- 17.9 Σε περίπτωση που ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων λάβει γνώση περί της μη πληρωμής κεφαλαίου, τόκων, Αμοιβής ή άλλου ποσού καταβλητέου προς Δανειστή σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου υποχρεούται να ειδοποιήσει αμελλητί και πάντως εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών τους Ομολογιούχους σύμφωνα με τον Όρο 27.6.
- 17.10 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 στην Εκδότρια.
- 17.11 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 την Εκδότρια για το εύλογο της αμοιβής τους,
 - (δ) να ενεργεί σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου δια των προστηθέντων 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 θετική ζημία ή απώλεια την οποία μπορεί να υποστεί κατά την συμμόρφωση του με τις οδηγίες της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.
- 17.12 Τα καθήκοντα του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου είναι απολύτως τεχνικής και διαχειριστικής φύσης.
- 17.13 Ουδείς εκ των όρων των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου καθιστά τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων καταπιστευματοδόχο, μεσεγγυούχο ή εργολάβο άλλου προσώπου, συμπεριλαμβανομένων των Ομολογιούχων.
- 17.14 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν θα υποχρεούται να λογοδοτεί στην Εκδότρια, σε οποιονδήποτε Ομολογιούχο ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο για το κέρδος που αποκόμισε από οιαδήποτε δραστηριότητα που πραγματοποίησε για ίδιο λογαριασμό.
- 17.15 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων μπορεί να δέχεται καταθέσεις, να δανείζει χρήματα και γενικώς να πραγματοποιεί τραπεζικές ή άλλες εμπορικές συναλλαγές με την Εκδότρια ή/και τον Όμιλο.
- 17.16 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.
- 17.17 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.
- 17.18 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.

- 17.19 Οι Ομολογιούχοι του παρόντος Ομολογιακού Δανείου οργανώνονται σε ομάδα (η «**Ομάδα**») σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου και του παρόντος Προγράμματος. Η Ομάδα δεν έχει χωριστή νομική προσωπικότητα.
- 17.20 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει να συγκαλεί συνελεύσεις της Ομάδας σύμφωνα με τον Όρο 18 (Αποφάσεις των Ομολογιούχων) και τις διατάξεις του άρθρου 63 του Νόμου.
- 17.21 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν θα υπέχει ευθύνη έναντι της Εκδότριας 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.
- 17.22 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, κατά την άσκηση των καθηκόντων του και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του στα πλαίσια των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, ευθύνεται έναντι των Ομολογιούχων και της Εκδότριας μόνο για δόλο και βαριά αμέλεια.
- 17.23 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται πάντα να ενεργεί σύμφωνα με τις εντολές των Ομολογιούχων (συμπεριλαμβανομένης ενδεικτικώς της περίπτωσης της επίδοσης οποιασδήποτε ειδοποίησης προς την Εκδότρια 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.
- 17.24 Ειδικότερα, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει να ενεργεί σύμφωνα με τις εντολές της Συνέλευσης των Ομολογιούχων (ή όπως άλλως προβλέπεται στο παρόν Πρόγραμμα) σε σχέση με οποιοδήποτε από τα θέματα τα οποία παρατίθενται στο άρθρο 65 παρ. 3(γ) του Νόμου.
- 17.25 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν είναι υπεύθυνος:
- (α) για την επάρκεια, ακρίβεια και/ή πληρότητα οποιασδήποτε πληροφορίας ή διαβεβαίωσης (προφορικής ή έγγραφης) η οποία παρέχεται από την Εκδότρια 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 με τίτλο «Ορισμοί» και στον όρο 18 του Προγράμματος.
- 17.26 Ουδείς Ομολογιούχος (εκτός από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων) δύναται να στραφεί εναντίον οποιουδήποτε στελέχους, εργαζομένου ή προστηθέντος του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων για την ικανοποίηση απαίτησης, την οποία τυχόν έχει κατά του Εκπρόσωπου 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 Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων, την οποία δύναται να επικαλεσθούν ευθέως σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 411 ΑΚ περί συμβάσεως υπέρ τρίτου.
- 17.27 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.

- 17.28 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται να παραιτηθεί ειδοποιώντας εντός εύλογης προηγούμενης προθεσμίας σχετικά τους Ομολογιούχους και την Εκδότρια οπότε η Συνέλευση των Ομολογιούχων (κατόπιν ενημέρωσης της Εκδότριας) 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.
- 17.29 Αν η Συνέλευση των Ομολογιούχων δεν ορίσει διάδοχο Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 17.28 ανωτέρω εντός τριάντα (30) ημερών από τη γνωστοποίηση της παραίτησής του, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, κατόπιν ενημέρωσης των Ομολογιούχων, της Εκδότριας 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).
- 17.30 Για τον διορισμό/αντικατάσταση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ενημερώνεται σχετικά ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. και γίνεται σχετική δημοσίευση μέσω της ιστοσελίδας του Χ.Α. με δαπάνες της Εκδότριας καθώς και στην ιστοσελίδα της Εκδότριας.
- 17.31 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 Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων.
- 17.32 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 όφελός του οι διατάξεις του παρόντος Όρου 17 (Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων) 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 Δανειστής.
- 17.33 Η Συνέλευση των Ομολογιούχων δύναται να αντικαταστήσει τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Νόμου.
- 17.34 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.
- 17.35 Με την επιφύλαξη τυχόν ευθύνης της Εκδότριας 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 αποκλειστικώς 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 της Εκδότριας 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 οποιουδήποτε συμβαλλόμενου μέρους του παρόντος 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.
- 17.36 Με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο Πρόγραμμα, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται, αλλά δεν υποχρεούται, να αιτηθεί οποιοδήποτε έγγραφο ή πληροφορία από την Εκδότρια.
- 17.37 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υποχρεούται να αποκαλύπτει σε οποιοδήποτε Πρόσωπο οποιαδήποτε

εμπιστευτική πληροφορία του έχει παρασχεθεί σε σχέση με την Εκδότρια, με την εξαίρεση πληροφοριών που του παρασχέθηκαν υπό την ιδιότητά του ως Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με το Πρόγραμμα, σε σχέση με την οποία ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων εξουσιοδοτείται ανεκκλήτως από την Εκδότρια να ενημερώνει εγκαίρως τους Ομολογιούχους.

17.38 Σε περίπτωση καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου:

(α) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται 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.

(β) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται να ειδοποιεί άμεσα τους Ομολογιούχους για κάθε καταβολή, η οποία έγινε σύμφωνα με την ανωτέρω παράγραφο (α), μέσω της Εκδότριας στον επίσημο διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

18. ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ

18.1 Απόφαση της Ομάδας των Ομολογιούχων απαιτείται για:

- (α) οποιαδήποτε τροποποίηση όρου του παρόντος Προγράμματος ή παραίτηση από δικαιώματα ή υποχρεώσεις ή αλλοίωση δικαιωμάτων που απορρέουν από το παρόν Πρόγραμμα ή οποιοδήποτε άλλο Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου (ή η συγκατάθεση, άρση ή οιαδήποτε ενέργεια ή παράλειψη επιφέρει παρόμοια αποτελέσματα), που ενδέχεται να έχουν 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 παρόν Πρόγραμμα ή εκ του Νόμου.

18.2 Κάθε τροποποίηση Όρου του παρόντος Προγράμματος ή παραίτηση (ολική ή μερική) από δικαίωμα ή υποχρέωση ή αλλοίωση δικαιώματος που απορρέει από οποιονδήποτε όρο του παρόντος Προγράμματος ή οποιουδήποτε άλλου Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου δεν θα τίθεται σε ισχύ αν δεν έχει εγκριθεί σύμφωνα με τον Όρο 23 (Τροποποίηση και Παραίτηση εκ Δικαιωμάτων).

18.3 Οι αποφάσεις των Ομολογιούχων λαμβάνονται κατά τη συνέλευση των Ομολογιούχων («Συνέλευση»). Η Συνέλευση:

(α) συγκαλείται από το διοικητικό συμβούλιο της Εκδότριας ή τον εκκαθαριστή ή τον σύνδικο της πτώχευσης της Εκδότριας ή τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων με δική του πρωτοβουλία ή κατόπιν αιτήματος:

- (i) της Εκδότριας ή
- (ii) Ομολογιούχων που κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών (κατόπιν αφαιρέσεως κεφαλαίου τυχόν Ομολογιών που κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους),

διά προσκλήσεως που δημοσιεύεται δέκα (10) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν την ημερομηνία της Συνελεύσεως στην ιστοσελίδα που τηρεί η Εκδότρια, καθώς και μέσω του Χ.Α.. Η πρόσκληση περιλαμβάνει την προτεινόμενη ημερομηνία και διεύθυνση στην οποία θα λάβει χώρα η Συνέλευση, 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 επαναληπτικής Συνελεύσεως εντός πέντε (5) ημερών από την αρχική, σε περίπτωση μη επιτεύξεως της προβλεπόμενης απαρτίας και

(β) λαμβάνει χώρα χωρίς να υποχρεούται ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων να προσκαλέσει την Εκδότρια στη Συνέλευση, εκτός εάν η Συνέλευση συνέρχεται κατόπιν αιτήματος της Εκδότριας.

Σε περίπτωση νέας πρόσκλησης σε επαναληπτική συνεδρίαση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, αυτή δημοσιεύεται κατά τα ως άνω, προ τριών (3) πλήρων 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 της Εκδότριας 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. Στην περίπτωση αυτή, η Εκδότρια, κατόπιν σχετικής ενημέρωσής της από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, λαμβάνει επαρκή μέτρα ώστε:

α) 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,

β) 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

γ) να είναι δυνατή η ακριβής καταγραφή της ψήφου εκάστου συμμετέχοντος από απόσταση.

18.4 (α) Με την επιφύλαξη της παραγράφου (β) κατωτέρω, η Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και λαμβάνει έγκυρα αποφάσεις εφόσον παρίστανται σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) 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 σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι 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). Εάν και στην επαναληπτική Συνέλευση δεν επιτευχθεί η απαιτούμενη απαρτία, τότε δεν θα είναι δυνατή η πρόοδος των εργασιών της Συνέλευσης και δεν θα λαμβάνεται απόφαση για τα θέματα της ημερησίας διάταξης.

(β) Κατ' εξαίρεση υπό την παράγραφο (α) ανωτέρω, όπου στους Όρους του Προγράμματος προβλέπεται η λήψη απόφασης με την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων, η Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και λαμβάνει έγκυρα αποφάσεις εφόσον παρίστανται σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον εξήντα έξι και 0,67% τοις εκατό (66,67%) 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 σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) του εκάστοτε συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου (μετά την αφαίρεση του ποσού των Ομολογιών που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους). Εάν και στην επαναληπτική Συνέλευση δεν επιτευχθεί η απαιτούμενη απαρτία, τότε δεν θα είναι δυνατή η πρόοδος των εργασιών της Συνέλευσης και δεν θα λαμβάνεται απόφαση για τα θέματα της ημερησίας διάταξης.

18.5 Εξαιρουμένων των περιπτώσεων που ρυθμίζονται ρητά διά των όρων του παρόντος 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.

18.6 Δικαίωμα συμμετοχής στη Συνέλευση έχουν όσοι εμφανίζονται ως Ομολογιούχοι στα αρχεία του Διαχειριστή Σ.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. Η Εκδότρια υποχρεούται να ενημερώνει και να παραδίδει αμελλητί, το αρχείο δικαιούχων συμμετοχής στην Συνέλευση των Ομολογιούχων που παρέλαβε από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, προσδιορίζοντας ταυτόχρονα τη Μερίδα Επενδυτή στο Σ.Α.Τ των Μη Ψηφίζόντων Ομολογιούχων, στον βαθμό που αυτοί είναι γνωστοί στην Εκδότρια.

18.7 Κάθε Ομολογία παρέχει στον Ομολογιούχο (εκτός των Μη Ψηφίζόντων Ομολογιούχων) δικαίωμα μίας (1) ψήφου στη Συνέλευση.

18.8 Τυχόν ακυρότητα της απόφασης της Συνέλευσης δεν δύναται να προταθεί μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από τη λήψη της απόφασης.

- 18.9 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.
- 18.10 Οι αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων γνωστοποιούνται στην Εκδότρια, 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 της Εκδότριας, με επιμέλεια του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.

19. ΕΞΟΔΑ

- 19.1 Εντός δεκαπέντε (15) 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), η Εκδότρια υποχρεούται να καταβάλλει στους Ομολογιούχους ή στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων το συνολικό ποσό των ευλόγων δαπανών και εξόδων (συμπεριλαμβανομένων τυχόν νομικών εξόδων), τα οποία επιβαρύνθηκαν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή/και οι Ομολογιούχοι σε σχέση με τη διαπραγμάτευση, υπογραφή και κατάρτιση:

- (α) των Εγγράφων Ομολογιακού Δανείου,
- (β) οποιουδήποτε άλλου Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου το οποίο υπεγράφη μετά την ημερομηνία του παρόντος Προγράμματος, αναλόγως με την περίπτωση.

Προς άρση αμφιβολιών, συνομολογείται ότι η Εκδότρια επιβαρύνεται με το συνολικό ποσό των δαπανών και εξόδων που αφορούν την έκδοση των Ομολογιών και την εισαγωγή τους προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α.

- 19.2 Εάν η Εκδότρια ζητήσει την τροποποίηση όρου ή τη χορήγηση συναίνεσης ή παραίτησης από δικαίωμα που προβλέπεται σε οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, η Εκδότρια υποχρεούται να αποζημιώσει τους Ομολογιούχους ή τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για το σύνολο των ευλόγων εξόδων και δαπανών (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών αμοιβών, αμοιβών εκτιμητών, πραγματογνωμόνων και εν γένει τρίτων συμβούλων), τα οποία υπέστησαν οι Ομολογιούχοι ή ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων για τη μελέτη, εκτίμηση, διαπραγμάτευση ή/και αποδοχή του εν λόγω αιτήματος εντός δεκαπέντε (15) Εργασίμων Ημερών από την υποβολή αιτήματος (το οποίο θα συνοδεύεται υποχρεωτικά από ανάλυση των αιτούμενων ποσών και αντίγραφα των σχετικών παραστατικών).
- 19.3 Η Εκδότρια βαρύνεται με και υποχρεούται να καταβάλλει, εντός δεκαπέντε (15) Εργασίμων Ημερών από σχετικής ειδοποίησεως, το συνολικό ποσό των ευλόγων εξόδων και δαπανών (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών αμοιβών, αμοιβών εκτιμητών, πραγματογνωμόνων και εν γένει τρίτων συμβούλων), τα οποία επιβαρύνθηκε Δανειστής από την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου και μετά για την άσκηση, επιδίωξη (δικαστικά ή εξωδίκως), εκτέλεση ή τη διατήρηση των δικαιωμάτων του που απορρέουν από οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου.
- 19.4 Η Εκδότρια βαρύνεται, και υποχρεούται να καταβάλλει εντός δεκαπέντε (15) 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 ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή Δανειστής σχετικά με:
- (i) 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 παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εξόδων και δαπανών που ενδέχεται να προκύψουν 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
 - (ii) κάθε άλλο, εύλογο έξοδο και δαπάνη που δεν προβλέπεται ρητά στο παρόν 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 με αιτία ή αφορμή το παρόν, την εκτέλεσή του, την άσκηση ή/και τη διατήρηση των δικαιωμάτων τους.

20. ΔΙΑΘΕΣΗ ΠΟΣΩΝ

20.1 Οιοδήποτε ποσό είτε καταβληθεί από την Εκδότρια σε εξόφληση υποχρεώσεώς της εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου είτε εισπραχθεί κατόπιν πράξης εκτελέσεως άγεται για την εξόφληση υποχρεώσεων της Εκδότριας από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου κατά την ακόλουθη σειρά:

- (i). **Πρώτον**, για την κάλυψη δικαστικών και λοιπών εξόδων και τυχόν οφειλομένων τόκων επ' αυτών,
- (ii). **Δεύτερον**, για την κάλυψη Αμοιβών και Φόρων,
- (iii). **Τρίτον**, για την κάλυψη οφειλομένων τόκων επί τόκων εκ των Ομολογιών,
- (iv). **Τέταρτον**, για την κάλυψη οφειλομένων τόκων υπερημερίας εκ των Ομολογιών,
- (v). **Πέμπτον**, για την κάλυψη οφειλομένων συμβατικών τόκων εκ των Ομολογιών και
- (vi). **Έκτον**, για την κάλυψη της ονομαστικής αξίας του κεφαλαίου των Ομολογιών.

Η Εκδότρια παραιτείται από το δικαίωμα να ορίσει διαφορετική σειρά καταλογισμού των καταβολών.

20.2 Μέχρι και την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου, εάν τα ποσά που η Εκδότρια 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 20.1, κατανεμόμενα μεταξύ των Ομολογιούχων σύμφωνα με την Αναλογική Συμμετοχή τους.

21. ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ

Απαγορεύεται η άσκηση εκ μέρους της Εκδότριας δικαιώματος συμψηφισμού οποιασδήποτε ληξιπρόθεσμης απαίτησης, από οποιαδήποτε έννομη σχέση μεταξύ αυτής και Δανειστή, με απαιτήσεις των Δανειστών εκ του Ομολογιακού Δανείου και η Εκδότρια δια του παρόντος ρητά και ανεπιφύλακτα παραιτείται από κάθε αξίωση ή δικαίωμά της να προβεί σε δήλωση συμψηφισμού ή άλλως να προβάλλει δικαίωμα επίσχεσης κατά οποιουδήποτε Ομολογιούχου, του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή/και του Διαχειριστή Σ.Α.Τ.

22. ΑΝΑΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

22.1 Οποιοδήποτε ποσό οφείλεται στους Ομολογιούχους από τις Ομολογίες και οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου διανέμεται από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στους Ομολογιούχους σύμφωνα με την Αναλογική Συμμετοχή τους.

23. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΕΚ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

23.1 Οι Όροι του παρόντος Προγράμματος τροποποιούνται με έγγραφο καταρτιζόμενο μεταξύ της Εκδότριας και του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ενεργούντος σύμφωνα με απόφαση της Συνέλευσης που λαμβάνεται με την Πλειοψηφία Ομολογιούχων ή, όπου προβλέπεται στους Όρους του Προγράμματος, με την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και ο όρκος. Οποιαδήποτε τέτοια τροποποίηση θα δεσμεύει την Εκδότρια και όλους τους Δανειστές.

23.2 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 που λαμβάνεται με την Πλειοψηφία Ομολογιούχων ή, όπου προβλέπεται στους Όρους του Προγράμματος, με την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και ο όρκος, και κοινοποιούμενο προς την Εκδότρια. Οποιαδήποτε τέτοια παραίτηση θα δεσμεύει την Εκδότρια και όλους τους Δανειστές.

23.3 Πέραν όσων ειδικότερα προβλέπονται στους λοιπούς Όρους του Προγράμματος, οποιαδήποτε τροποποίηση (ή παραίτηση, συγκατάθεση, άρση ή οιαδήποτε ενέργεια ή παράλειψη επιφέρει παρόμοια αποτελέσματα) του Ομολογιακού Δανείου αναφορικά με τα Γεγονότα Καταγγελίας, την απαρτία για την λήψη αποφάσεων στην Συνέλευση (συμπεριλαμβανομένου του εδαφίου (β) του Όρου 18.4), την Πλειοψηφία Ομολογιούχων και την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων, την τροποποίηση του παρόντος Όρου 23.3 καθώς και, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 22 του Ν. 4706/2020, την έγκριση αλλαγής της χρήσης των αντληθέντων από την έκδοση κεφαλαίων που αναφέρεται στον Όρο 2.1 του Προγράμματος, θα πραγματοποιείται μόνο κατόπιν της

προηγούμενης απόφασης της Συνέλευσης που λαμβάνεται με την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων, από κοινού με την έγγραφη συμφωνία μεταξύ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων (ενεργώντας σύμφωνα με τις οδηγίες της ως άνω Συνέλευσης) και της Εκδότριας, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και ο όρκος. Οποιαδήποτε τέτοια τροποποίηση, παραίτηση, συγκατάθεση, άρση (ή οιαδήποτε ενέργεια ή παράλειψη επιφέρει παρόμοια αποτελέσματα) θα δεσμεύει την Εκδότρια και όλους τους Δανειστές.

Σε κάθε περίπτωση, η τροποποίηση του Ομολογιακού Δανείου με όρους που είναι δυσμενέστεροι για τους Ομολογιούχους των αρχικών τελεί υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παράγραφο 7 του άρθρου 60 του ν. 4548/2018, ως εκάστοτε ισχύει.

- 23.4 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.
- 23.5 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 (έκαστο ένα «Δικαίωμα») δεν θα θεωρείται ως παραίτηση από αυτό το Δικαίωμα, ούτε τυχόν μεμονωμένη ή μερική άσκηση ορισμένου Δικαιώματος θα αποκλείει άλλη ή περαιτέρω άσκηση του ιδίου ή άλλου Δικαιώματος.
- 23.6 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 ιδίου όρου.

24. ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ

- 24.1 Οι Ομολογίες είναι ελευθέρως διαπραγματεύσιμες και μεταβιβάσιμες, σύμφωνα με τους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου και την οικεία νομοθεσία. Οι Ομολογίες θα μεταβιβάζονται/διαπραγματεύονται 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 δύναται να τροποποιούνται σύμφωνα με τα εφαρμοζόμενα 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.
- 24.2 Ομολογιούχος θα λογίζεται, έναντι της Εκδότριας, του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, καθώς και έναντι των άλλων Ομολογιούχων, ο δικαιούχος των Ομολογιών κατά την Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχου του σχετικού δικαιώματος και βεβαιώνεται ως δικαιούχος Ομολογιών βάσει εκδιδόμενης από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. βεβαιώσεως/καταστάσεως (αρχείο), εφόσον ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. παρέχει υπηρεσίες μητρώου, ή μέσω των Συμμετεχόντων και Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση (άρθρο 60 παρ. 4 του Νόμου).
- 24.3 Η Εκδότρια απαγορεύεται να εκχωρήσει ή να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της σε σχέση με το παρόν Πρόγραμμα ή οποιοδήποτε άλλο Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου.

25. ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ

Αν όρος (ή μέρος αυτού) του παρόντος 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 εκτελεστικότητα των λοιπών όρων ή του υπολοίπου μέρους του εν λόγω όρου.

26. 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 λήξεως, επερχόμενης με οποιονδήποτε τρόπο, της Ομολογίας, 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.

27. ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

- 27.1 Οποιαδήποτε επικοινωνία των Ομολογιούχων με την Εκδότρια σε σχέση με τις Ομολογίες και οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιείται εγγράφως και δια του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.

27.2 Τα στοιχεία επικοινωνίας της Εκδότριας για αυτό τον σκοπό είναι:

Διεύθυνση: Χρυσοσπηλιωτίσης 9, 105 60, Αθήνα

Αριθμός φαξ: +30 213 33 34 404

Τηλέφωνο: +30 213 33 34 465

Email: avarsamakis@prodea.gr

Υπ' όψη: Ανδρέας Βαρσαμάκης - Senior Financial Reporting Officer

27.3 Τα στοιχεία επικοινωνίας του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για αυτό τον σκοπό είναι:

Διεύθυνση: Παπαδά 4, 115 25 Αθήνα

Αριθμός φαξ: +30 210 3335390

Τηλέφωνο: +30 210 33 88 000

Email: CustodyGreekInstitutionals@piraeusbank.gr

Υπ' όψη: Θεματοφυλακή - Έλληνες Θεσμικοί Επενδυτές - Υποστήριξη ΑΕΔΑΚ/Ασφαλιστικών Εταιρειών

27.4 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων μπορεί να αλλάξει τα στοιχεία επικοινωνίας του με προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση πέντε (5) Εργασίμων Ημερών προς την Εκδότρια και τους Ομολογιούχους, που δημοσιεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 του Νόμου.

27.5 Κάθε ειδοποίηση θα τεκμαίρεται ότι παραδόθηκε στον σχετικό παραλήπτη ως ακολούθως:

- (α) αν παραδόθηκε δια χειρός, κατά την ώρα της παράδοσης, με την υπογραφή σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης-παραλαβής,
- (β) αν εστάλη με συστημένη επιστολή, κατά την παράδοση στην σχετική διεύθυνση ή πέντε (5) Εργάσιμες Ημέρες αφότου κατατέθηκε στο ταχυδρομείο με καταβεβλημένο το τέλος και απευθυνόμενο στον παραλήπτη,
- (γ) αν εστάλη με φαξ, όταν ελήφθη σε ευανάγνωστη μορφή,
- (δ) αν εστάλη δια 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.

27.6 Κάθε ανακοίνωση ή ειδοποίηση της Εκδότριας 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 της Εκδότριας στον επίσημο διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και στην ιστοσελίδα της Εκδότριας.

28. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ— ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

28.1 Το Ομολογιακό Δάνειο και όλες οι απαιτήσεις και τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτό, συμπεριλαμβανομένων αδικοπρακτικών αξιώσεων, διέπονται και ερμηνεύονται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο.

28.2 Οποιαδήποτε διαφορά σε σχέση με το Ομολογιακό Δάνειο, περιλαμβανομένων των τυχόν εξωσυμβατικών, επιλύεται αποκλειστικά από τα δικαστήρια των Αθηνών.

ΣΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩ ΥΠΕΓΡΑΦΗ ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ στην Αθήνα, στις [●] Ιουλίου 2021 ως ακολούθως,

Η Εκδότρια

Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Διά: Αριστοτέλης Καρυτινός

Διά: Θηρεσία Μεσσάρη

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ

Προς
Εκπρόσωπο Ομολογιούχων
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Ημερομηνία: [●]

Αξιότιμοι Κύριοι,

Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως €300.000.000

Αναφερόμαστε στο Πρόγραμμα Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου έως €300.000.000 με ημερομηνία έκδοσης [●].07.2021 (το «Πρόγραμμα ΚΟΔ»), σε σχέση με το οποίο ενεργείτε ως Εκπρόσωπος Ομολογιούχων.

Όροι με κεφαλαία έχουν την ίδια σημασία που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ. Το παρόν αποτελεί Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης βάσει του Όρου 14.1 (ix) του Προγράμματος ΚΟΔ.

Σχετικά σας δηλώνουμε ότι με Ημερομηνία Αναφοράς την [ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ]:

- Ο δείκτης Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό είναι ίσος με [●]
- Ο δείκτης Αναπροσαρμοσμένο EBITDA / Σύνολο Χρεωστικών Τόκων είναι ίσος με [●]
- Ο δείκτης Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό είναι ίσος με [●]
- Το Ελεύθερο Ενεργητικό /Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών είναι ίσο με [●]. [Επομένως το Ελεύθερο Ενεργητικό δεν υπολείπεται του [20% / 40% / 60% / 80% / 100%]⁴² του ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών.]

Αναλυτικότερα, το Ελεύθερο Ενεργητικό αποτελείται από [(α) ακίνητα, [στην Ελλάδα] [και] [την αλλοδαπή], πλήρους κυριότητας του Ομίλου ύψους [●] [και] [(β) άμεσες] [και] [έμμεσες] συμμετοχές της Εκδότριας σε νομικά [πρόσωπα] [και] [μορφώματα] (μετοχές, μερίδια ή άλλους συναφείς συμμετοχικούς τίτλους), στην [Ελλάδα] [και] [την αλλοδαπή], ύψους [●].]⁴³

[Οι συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, και οι οποίες αποτελούν στοιχεία του Ελεύθερου Ενεργητικού ανέρχονται σε [●], λαμβάνοντας υπόψη την απομείωση ύψους 25%.]⁴⁴ [Το ποσοστό του Ελεύθερου Ενεργητικού που αποτελείται από συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, ανέρχεται σε [●]% και επομένως δεν υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού Ελευθέρου Ενεργητικού, όπως προβλέπεται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ.]⁴⁵

- Τηρείται ο Όρος 14(1)(xi) περίπτωση (α) του Προγράμματος ΚΟΔ.

⁴² Προς συμπλήρωση ανάλογα με το εάν έχει παρέλθει η 1^η, 2^η, 3^η, 4^η ή 5^η επέτειος της Ημερομηνίας Εκδόσεως αντίστοιχα.

⁴³ Προς εξειδίκευση ανάλογα με τα στοιχεία που απαρτίζουν το Ελεύθερο Ενεργητικό.

⁴⁴ Θα συμπληρώνεται με αρνητική δήλωση εφόσον δεν υφίστανται.

⁴⁵ Θα συμπληρώνεται σχετικά από την πέμπτη (5^η) επέτειο της Ημερομηνίας Εκδόσεως και εφεξής.

Οι υπολογισμοί των Χρηματοοικονομικών Δεικτών και του Ελεύθερου Ενεργητικού έχουν γίνει σύμφωνα με τους Όρους του Προγράμματος ΚΟΔ.

Στην παρούσα επιστολή επισυνάπτουμε ως Προσάρτημα λεπτομερή περιγραφή των υπολογισμών που έχουν διενεργηθεί βάσει του Όρου 14.1 (ix) του Όρου 14.1 (x) και του Όρου 14.1(xi)(περίπτωση (α)) του Προγράμματος ΚΟΔ.

Με εκτίμηση,

Για την Εκδότρια

(Υπογραφή)

[Νόμιμος Εκπρόσωπος]

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΤΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ

Προς

το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Χρυσοσπηλιωτίσσης, αριθμός 9,

Τ.Κ. 10560 Αθήνα

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών αναφορικά με την τήρηση των Όρων 14.1 (ix), 14.1 (x) και 14.1 (xi) (περίπτωση (α) του από [●].07.2021 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής το «Πρόγραμμα ΚΟΔ»)

Αξιότιμοι Κύριοι,

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες αναφορικά με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες που περιλαμβάνονται στο επισυναπτόμενο «Παράρτημα Χρηματοοικονομικών Δεικτών» (το «Παράρτημα»), βάσει [των ελεγμένων Ενοποιημένων Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων /της επισκοπημένης Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης], της πλέον πρόσφατης Εξαμηνιαίας Κατάστασης Επενδύσεων, των Εκθέσεων Εκτίμησης και εσωτερικής Πληροφόρησης της Εταιρείας, όπως αυτοί προβλέπονται από τους Όρους 14.1 (ix), 14.1 (x) και 14.1 (xi) (περίπτωση (α)) του Προγράμματος ΚΟΔ με ημερομηνία έκδοσης [●].07.2021.

Ευθύνη της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για την πληρότητα και ορθότητα των λογιστικών βιβλίων, καθώς και για την ακρίβεια των δηλώσεών της αναφορικά με τον υπολογισμό των χρηματοοικονομικών δεικτών του Παραρτήματος, καθώς και για την γνωστοποίηση πιθανών γεγονότων καταγγελίας της σύμβασης.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα, οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Εξετάσαμε ότι η μέθοδος υπολογισμού των δεικτών του Παραρτήματος είναι σε συμφωνία με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ.
- 2) Εξετάσαμε ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που έχουν χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό των δεικτών που περιέχονται στο επισυναπτόμενο «Παράρτημα Χρηματοοικονομικών Δεικτών», όπως αυτοί έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία, έχουν προκύψει από τις [ετήσιες ελεγμένες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις/ την επισκοπημένη Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση] της Εταιρείας, που συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) [και το και το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»] για την [χρήση/περίοδο] που έληξε την [●].
- 3) Επιβεβαιώσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών που διενεργήθηκαν από την Εταιρεία για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών δεικτών του Παραρτήματος, όπως αυτοί προβλέπονται από τους όρους 14.1 (ix), 14.1 (x) και 14.1 (xi)(περίπτωση (α)) του Προγράμματος ΚΟΔ της Εταιρείας. Το περιεχόμενο των κονδυλίων που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό των παραπάνω, όπως αυτός μας δόθηκε από την Εταιρεία, έχει ως εξής:
 - Ι. Προσαρμοσμένο Ενεργητικό σημαίνει το σύνολο του Ενεργητικού με την εξαίρεση των άυλων στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) ενεργητικού, καθώς και των δικαιωμάτων χρήσης από μακροχρόνιες συμβάσεις

μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16 ή όποια άλλο πρότυπο το αντικαταστήσει, πλέον της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων μίσθωσης όπως αυτή προσδιορίζεται από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εκδότριας. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των δικαιωμάτων μίσθωσης θα συμπεριλαμβάνει στην αποτίμηση τους τις ταμειακές εκροές μίσθωσης των ακινήτων από τον Όμιλο.

- II. Δανειακή Υποχρέωση ορίζεται, αναφορικά με χρηματικές ή εν γένει οικονομικές υποχρεώσεις, είτε εξασφαλίζονται με Εξασφαλιστικό Δικαίωμα είτε όχι

α) οιαδήποτε υποχρέωση από τη λήψη οιασδήποτε δανείου οιασδήποτε μορφής και είδους (περιλαμβανομένων των ομολογιακών δανείων) ή/και πίστωσης οιασδήποτε μορφής και είδους (είτε σε συνδυασμό με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό είτε όχι),

β) οιαδήποτε υποχρέωση από την έκδοση οιασδήποτε πιστωτικών τίτλων ή παρόμοιων κινητών αξιών,

γ) οιαδήποτε σύμβαση έχει οικονομικό αποτέλεσμα παρόμοιο με αυτό των περιπτώσεων (α) και (β) ανωτέρω και περιλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις ως μακροπρόθεσμος ή βραχυπρόθεσμος δανεισμός, όπως ορίζεται στα Δ.Π.Χ.Α., με την εξαίρεση υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16 ή όποιο άλλο πρότυπο το αντικαταστήσει,

δ) οιαδήποτε υποχρέωση από την παροχή εγγυήσεων εκτός από εγγυήσεις που έχει παράσχει η Εκδότρια για Δανειακές Υποχρεώσεις των θυγατρικών της.

- III. Αναπροσαρμοσμένο EBITDA ή Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων σημαίνει για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων 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, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), (μείον) / πλέον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως υπολογίζονται από ή εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

- IV. EBITDA ή Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων σημαίνει για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων τα κέρδη πλέον τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα και τους φόρους, όπως υπολογίζονται από ή εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

- V. Σύνολο Χρεωστικών Τόκων σημαίνει το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα», όπως προκύπτει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων των Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων, 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 και γ) το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους.

- VI. Ελεύθερο Ενεργητικό δύναται να αποτελείται, αποκλειστικά, από (α) ακίνητα, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, πλήρους κυριότητας του Ομίλου και δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων ή/και (β) άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές της Εκδότριας σε νομικά πρόσωπα ή μορφώματα (μετοχές, μερίδια ή άλλους συναφείς συμμετοχικούς τίτλους), στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων, με τον περιορισμό ότι, κατά την πέμπτη (5η) επέτειο της Ημερομηνίας Εκδόσεως και εφεξής, το ποσοστό του Ελεύθερου Ενεργητικού που αποτελείται από συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, δεν δύναται να υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού Ελεύθερου Ενεργητικού. Ήτοι, κατά τον προαναφερόμενο χρόνο, ποσοστό τουλάχιστον ίσο με το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του συνολικού Ελεύθερου Ενεργητικού θα πρέπει να αποτελείται από ακίνητα ή/και συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα.

Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της Εκδότριας και συμμετοχών που εκάστοτε αποτελούν στοιχεία του Ελεύθερου Ενεργητικού θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων, με την εξαίρεση των τυχόν συμμετοχών των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, για τις οποίες θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων απομειωμένη κατά εικοσιπέντε τοις εκατό (25%). Επίσης, για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της περίπτωσης α) ανωτέρω πλήρους κυριότητας του Ομίλου πλην της Εκδότριας, θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αυτή προσδιορίζεται από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εκδότριας και χρησιμοποιείται για την αποτίμηση της αξίας συμμετοχής στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων.

Όροι με κεφαλαία έχουν την ίδια σημασία που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα. Το παρόν αποτελεί Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης βάσει του Όρου 14.1 (ix) του Προγράμματος ΚΟΔ σε σχέση με την Ημερομηνία Αναφοράς της [●].

ΕΥΡΗΜΑΤΑ

- 1).....
- 2).....
- 3).....

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα πέραν των αναφερόμενων στις προηγούμενες παραγράφους, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Περιορισμός χρήσης

Η Έκθεσή μας συντάχθηκε αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο της παρούσας, απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλον σκοπό ή να διανεμηθεί σε τρίτους, καθώς περιορίζεται μόνον στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστές Εκθέσεις [Επισκόπησης ή Ελέγχου] με ημερομηνία [●]/[●]/20XX.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση της Έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στην «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ», υπό την ιδιότητά της ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, καθώς και τη δημοσίευσή της σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στον όρο 14.1 (ix) του ΚΟΔ χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτήν εκ μέρους μας.

Έδρα Ελεγκτή [πόλη], [ημερομηνία]

[Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής]

[Αρ Μ ΣΟΕΛ Ελεγκτή]

[Ελεγκτική Εταιρεία]

[Διεύθυνση]

[Αρ Μ ΣΟΕΛ Εταιρείας]

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ

A) Μέθοδος Υπολογισμού του Δείκτη Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό Ποσά σε € Συμβατικός όρος

Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις

Προσαρμοσμένο Ενεργητικό

Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων/της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]

- Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις του Ομίλου (α) XXX

Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις (α) XXX

Κονδύλι Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης:

- Σύνολο Ενεργητικού (β) XXX

- Μείον Άυλα στοιχεία ενεργητικού (γ) XXX

- Μείον υπεραξία (δ) XXX

Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων/της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]

- Μείον: Δικαιώματα χρήσης από συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α.16 (ε) XXX

Όπως αυτή προσδιορίζεται από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εκδότριας.

- Πλέον της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων μίσθωσης (στ) XXX

Προσαρμοσμένο Ενεργητικό (ζ) = (β) – (γ) – (δ) – (ε) + (στ) XXX

Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό = (α) / (ζ) XXX ≤ 0,60x

Β) Μέθοδος Υπολογισμού του Δείκτη Αναπροσαρμοσμένου EBITDA / Σύνολο Χρεωστικών Τόκων	Ποσά σε €	Συμβατικός όρος
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA⁽¹⁾		
Σύνολο Χρεωστικών Τόκων⁽¹⁾		
Κονδύλι Κατάστασης Αποτελεσμάτων:		
- Κέρδη προ Φόρων (α)	XXX	
- Πλέον / (Μείον) Χρηματοοικονομικά έξοδα / (Έσοδα από τόκους) (β)	XXX	
- Πλέον / (Μείον) της καθαρής ζημίας / (κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (γ)	XXX	
- (Μείον) / πλέον το καθαρό (κέρδος) / ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων (δ)	XXX	
- (Μείον) της καθαρής μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (ε)	XXX	
- Πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων (στ)	XXX	
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου / [Εσωτερική πληροφόρηση]		
- Πλέον / (Μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) (ζ)	XXX	
- (Πλέον) / Μείον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες (η)		
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA (θ) = (α) ± (β) ± (γ) ± (δ) ± (ε) + (στ) ±(ζ) ± (η)	XXX	
Κονδύλι Κατάστασης Αποτελεσμάτων:		/
- Χρηματοοικονομικά Έξοδα (ι)	XXX	
Εσωτερική πληροφόρηση		
- Μείον Έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων (κ)	XXX	
- (Μείον) / Πλέον (Κέρδη) / ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεσή τους (λ)	XXX	
- Μείον Το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους (μ)	XXX	
Σύνολο Χρεωστικών Τόκων (ν) = (ι) - (κ) ± (λ) - (μ)	XXX	
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA / Σύνολο Χρεωστικών Τόκων = (θ) / (ν)	XXX	≥ 2x

⁽¹⁾ Ο υπολογισμός για τους συγκεκριμένους δείκτες γίνεται για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων, και έχει υπολογισθεί με την ακόλουθη μεθοδολογία: [Κονδύλι για την τελευταία χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 20XX / Κονδύλι για την τελευταία χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 20XX + πλέον κονδύλι για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 20XX+1 – μείον κονδύλι για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 20XX]

Γ) Μέθοδος Υπολογισμού του Δείκτη Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό	Ποσά σε €	Συμβατικός όρος
Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις		
Προσαρμοσμένο Ενεργητικό		
Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων/της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]		
- Δανειακές Υποχρεώσεις που έχουν Εξασφαλιστικό Δικαίωμα (α)	XXX	
Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	XXX	
Κονδύλι Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης:		
- Σύνολο Ενεργητικού (β)	XXX	
- Μείον Άυλα στοιχεία ενεργητικού (γ)	XXX	
- Μείον υπεραξία (δ)		
Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων/της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]		
- Μείον: Δικαιώματα χρήσης από συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α.16 (ε)	XXX	
Όπως αυτή προσδιορίζεται από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εκδότριας.		
- Πλέον της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων μίσθωσης. (στ)	XXX	
Προσαρμοσμένο Ενεργητικό (ζ) =(β) - (γ) - (δ) - (ε) + (στ)	XXX	
Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό = (α) / (ζ)	XXX	≤ 0,50x

Δ) Μέθοδος Υπολογισμού του Ελεύθερου Ενεργητικού / Ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών	Ποσά σε €	Συμβατικός όρος
Ελεύθερο Ενεργητικό		
Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών		
Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων / Εσωτερική πληροφόρηση/ Εκθέσεις Εκτιμήσεων:		
- Ακίνητα, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, κυριότητας του Ομίλου (δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων) (α)	XXX	
- Συμμετοχές σε νομικά πρόσωπα ή μορφώματα όπου η Εκδότρια κατέχει το σύνολο (100%) άμεσα και έμμεσα ⁽¹⁾ (δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων) ¹ (β)		
- Συμμετοχές σε νομικά πρόσωπα ή μορφώματα όπου η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%) άμεσα και έμμεσα ⁽²⁾ (δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων) (γ)	XXX	
Ελεύθερο Ενεργητικό (δ) =(α) + (β) + (γ)	XXX	
Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων/της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης] / Εσωτερική πληροφόρηση		
Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών (ε)	XXX	
Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών (ε)	XXX	
Ελεύθερο Ενεργητικό / Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών = (δ) / (ε)	XXX	> 0,XXx

- (1) Εξαιρουμένων τυχόν συμμετοχών σε εταιρίες των οποίων τα ακίνητα περιλαμβάνονται και έχουν προσμετρήσει στην υπό (α) κατηγορία.
- (2) Για τυχόν συμμετοχές τις οποίες η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, έχει ληφθεί υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων απομειωμένη κατά εικοσιπέντε τοις εκατό (25%).

Ε) Μέθοδος Υπολογισμού του NAV και των διανομών κατά την περίοδο από 01.0Χ.20ΧΧ μέχρι 3Χ.ΧΧ.20ΧΧ	Ποσά σε €	Συμβατικός όρος
Κονδύλι Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης / Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων/της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]:		

- Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας (α)	XXX	
- Μείον: Αποθέματα (β)		
Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων / Εσωτερική πληροφόρηση:		
- Μείον: Λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων (γ)	XXX	
- Πλέον: εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων (δ)	XXX	
Εσωτερική πληροφόρηση:		
- Μείον: Λογιστικής αξίας λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (ε)	XXX	
- Πλέον: εύλογη αξία των αποθεμάτων (στ)	XXX	
- Πλέον: εύλογη αξία των λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (ζ)	XXX	
NAV (η) = (α) – (β) – (γ) + (δ) – (ε) + (στ) + (ζ)	XXX	
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων		
- XXX (θ)	XXX	
- ... (ι)	XXX	
Διανομές κατά την περίοδο από 01.0Χ.20ΧΧ μέχρι 3Χ.ΧΧ.20ΧΧ (κ) = (θ) + (ι)	XXX	
Εσωτερική πληροφόρηση:		
Διανομές κατά την περίοδο από 01.0Χ.20ΧΧ μέχρι 3Χ.ΧΧ.20ΧΧ κατά το Άρθρο 27 Ν. 2778/1999 (λ)	XXX	
Σε περίπτωση που (κ) – (λ) > 0		
NAV - Διανομές κατά την περίοδο από 01.0Χ.20ΧΧ μέχρι 3Χ.ΧΧ.20ΧΧ (μ) = (η) - (ι)	XXX	>= 900.000.000

Ορισμοί

Ενεργητικό σημαίνει την αξία του συνόλου του ενεργητικού του Ομίλου όπως προκύπτει από τις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εκδότριας.

Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις σημαίνει το σύνολο των Δανειακών Υποχρεώσεων του Ομίλου.

Δανειακή Υποχρέωση: ορίζεται, αναφορικά με χρηματικές ή εν γένει οικονομικές υποχρεώσεις, είτε εξασφαλίζονται με Εξασφαλιστικό Δικαίωμα είτε όχι

- (α) οιαδήποτε υποχρέωση από τη λήψη οιασδήποτε δανείου οιασδήποτε μορφής και είδους (περιλαμβανομένων των ομολογιακών δανείων) ή/και πίστωσης οιασδήποτε μορφής και είδους (είτε σε συνδυασμό με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό είτε όχι),
- (β) οιαδήποτε υποχρέωση από την έκδοση οιασδήποτε πιστωτικών τίτλων ή παρόμοιων κινητών αξιών,
- (γ) οιαδήποτε σύμβαση έχει οικονομικό αποτέλεσμα παρόμοιο με αυτό των περιπτώσεων (α) και (β) ανωτέρω και περιλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις ως μακροπρόθεσμος ή βραχυπρόθεσμος δανεισμός, όπως ορίζεται στα Δ.Π.Χ.Α., με την εξαίρεση υποχρεώσεων από συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16 ή όποιο άλλο πρότυπο το αντικαταστήσει,
- (δ) οιαδήποτε υποχρέωση από την παροχή εγγυήσεων εκτός από εγγυήσεις που έχει παράσχει η Εκδότρια για Δανειακές Υποχρεώσεις των θυγατρικών της.

Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις σημαίνει το σύνολο των Δανειακών Υποχρεώσεων του Ομίλου που ασφαλίζονται με Εξασφαλιστικό Δικαίωμα.

Εξασφαλιστικό Δικαίωμα σημαίνει οποιοδήποτε εξασφαλιστικό δικαίωμα, το οποίο έχει ως αποτέλεσμα τη σύσταση βάρους ή τη χορήγηση προνομίου (με τη μορφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατά την έννοια του άρθρου 1274 ΑΚ, ενεχύρου, πλασματικού ενεχύρου του ν. 2844/2000, 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 εξασφαλιστικού δικαίωματος) ή παρόμοιας ή ανάλογης διευθέτησης σε οποιαδήποτε αλλοδαπή δικαιοδοσία προς εξασφάλιση απαίτησης, καθώς και οιαδήποτε άλλη σύμβαση ή συμφωνία η οποία έχει κατ' ουσίαν το ίδιο αποτέλεσμα (καταπιστευτική/εξασφαλιστική μεταβίβαση).

Σύνολο Χρεωστικών Τόκων σημαίνει το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα», όπως προκύπτει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων των Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων, 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 και γ) το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους.

Αναπροσαρμοσμένο EBITDA ή Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων σημαίνει για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων 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, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), μείον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως υπολογίζονται από ή εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Το Ελεύθερο Ενεργητικό δύναται να αποτελείται, αποκλειστικά, από (α) ακίνητα, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, πλήρους κυριότητας του Ομίλου και δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων ή/και (β) άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές της Εκδότριας σε νομικά πρόσωπα ή μορφώματα (μετοχές, μερίδια ή άλλους συναφείς συμμετοχικούς τίτλους), στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων, με τον περιορισμό ότι, κατά την πέμπτη (5ης) επέτειο της Ημερομηνίας Εκδόσεως και εφεξής, το ποσοστό του Ελεύθερου Ενεργητικού που αποτελείται από συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, δεν δύναται να υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού Ελευθέρου Ενεργητικού. Ήτοι, κατά τον προαναφερόμενο χρόνο, ποσοστό τουλάχιστον ίσο με το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του συνολικού Ελευθέρου Ενεργητικού θα πρέπει να αποτελείται από ακίνητα ή/και συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα.

Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της Εκδότριας και συμμετοχών που εκάστοτε αποτελούν στοιχεία του Ελεύθερου Ενεργητικού θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων, με την εξαίρεση των τυχόν συμμετοχών των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και

έμμεσα, για τις οποίες θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων απομειωμένη κατά εικοσιπέντε τοις εκατό (25%). Επίσης, για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της περίπτωσης α) ανωτέρω πλήρους κυριότητας του Ομίλου πλην της Εκδότριας, θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αυτή προσδιορίζεται από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εκδότριας και χρησιμοποιείται για την αποτύπωση της αξίας συμμετοχής στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων.

Ειδικότερα, η Εκδότρια θα μεριμνήσει ώστε:

- (i) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση πρώτης (1ης) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,
- (ii) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της δεύτερης (2ης) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το σαράντα τοις εκατό (40%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,
- (iii) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της τρίτης (3ης) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το εξήντα τοις εκατό (60%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,
- (iv) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της τέταρτης (4ης) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών.”

Εσωτερική Λογιστική Αξία ή NAV σημαίνει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπόψιν της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού, όπως υπολογίζεται και εμφανίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Με την επιφύλαξη του κατά Νόμου ΑΕΕΑΠ, ως εκάστοτε ισχύει, ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος η διανομή του οποίου δεν υπόκειται σε περιορισμούς, η Εκδότρια δεν θα προβαίνει σε καταβολή οιασδήποτε ποσού προς τους μετόχους της υπό μορφή διανομής μερίσματος ή προμερίσματος ή επιστροφής κεφαλαίου ή οποιασδήποτε άλλης διανομής προς τους μετόχους (σε μετρητά ή εις είδος) εφόσον κατά τον χρόνο της λήψης απόφασης για οποιαδήποτε διανομή (η «Απόφαση Διανομής») (α) το NAV, όπως απεικονίζεται στις πλέον πρόσφατες διαθέσιμες Οικονομικές Καταστάσεις, είναι, ή μετά τη διανομή, και συνεπεία αυτής, λαμβανομένων υπόψη και όλων των αποφασισθεισών διανομών εντός της ίδιας εξαμηνιαίας οικονομικής περιόδου (συμπεριλαμβανομένων εν προκειμένω, προς αποφυγήν παρερμηνείας, τυχόν διανομών, προηγούμενων ή μεταγενέστερων της Απόφασης Διανομής εντός της ίδιας εξαμηνιαίας οικονομικής περιόδου, του κατά Νόμου ΑΕΕΑΠ ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος), καθίσταται, κατώτερο των εννιάκοσίων εκατομμυρίων ευρώ (€900.000.000) ή (β) υφίσταται, ή μετά τη διανομή, και συνεπεία αυτής, θα επέλθει, Γεγονός Καταγγελίας ή Ουσιώδους Δυσμενούς Μεταβολή. Η τήρηση των υποχρεώσεων της περίπτωσης (α) του παρόντος Όρου επιβεβαιώνεται και με το αμέσως επόμενο Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης, σύμφωνα με τον Όρο 14.1(ix) του παρόντος, που έπεται της λήψης απόφασης για οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους.

Οικονομικές Καταστάσεις σημαίνει τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και τις Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις.

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις σημαίνει τις οικονομικές καταστάσεις για ένα Οικονομικό Έτος, οι οποίες υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 14.2.

Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις σημαίνει τις οικονομικές καταστάσεις για ένα Οικονομικό Εξάμηνο, οι οποίες υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον με τον Όρο 14.2.

Οι όροι που δεν αναφέρονται ανωτέρω, έχουν τον ορισμό που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΡΑΣΙΝΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

1. Κατηγορία των Green Bond Principles: Πράσινα κτήρια

1.1 Περιβαλλοντικά πιστοποιημένα κτήρια

i) Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή/ ανα-χρηματοδότηση της αγοράς γης και της ανάπτυξης/ κατασκευής αειφόρων κτηρίων ή απόκτηση υφιστάμενων αειφόρων κτηρίων, τα οποία έχουν ή πρόκειται να λάβουν (μετά την ανάπτυξη τους) μία από τις ακόλουθες πιστοποιήσεις κτηρίων στο καθορισμένο όριο ή υψηλότερο:

- LEED “Silver”,
- BREEAM “Very Good”.

ii) Χρηματοδότηση της αγοράς και ανακαίνισης υφιστάμενων κτηρίων (συμπεριλαμβανομένου του κόστους κτήσης του ακινήτου καθώς και κάθε επιπρόσθετου κόστους επί του κτηρίου) με στόχο τη λήψη μιας από τις ακόλουθες πιστοποιήσεις κτηρίων στο καθορισμένο όριο ή υψηλότερο:

- LEED “Silver”,
- BREEAM “Very Good”.

2. Κατηγορία των Green Bond Principles: Ενεργειακή Απόδοση

2.1 Κτήρια κατοικιών

i) Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή/ ανα-χρηματοδότηση της αγοράς γης και της ανάπτυξης/ κατασκευής ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων ή απόκτηση υφιστάμενων ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων, τα οποία έχουν ή πρόκειται να αποκτήσουν (μετά την ανάπτυξη) ενεργειακή απόδοση κατ’ ελάχιστον ίση με αυτή των Κτηρίων Σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης (ΚΣΜΚΕ)⁴⁶ (Για νέα κτήρια ενεργειακή κατηγορία κατ’ ελάχιστον “Α” και για υφιστάμενα ενεργειακή κατηγορία κατ’ ελάχιστον “B+”).

ii) Χρηματοδότηση της αγοράς και ανακαίνισης υφιστάμενων κτηρίων (συμπεριλαμβανομένου του κόστους κτήσης του ακινήτου καθώς και κάθε επιπρόσθετου κόστους επί του κτηρίου) με στόχο την επίτευξη κατ’ ελάχιστον των παρακάτω στόχων εντός διαστήματος 3 ετών:

Για κτήρια ενεργειακής κατηγορίας κατώτερη της “Γ”	25% μείωση της πρωτογενούς ενεργειακής κατανάλωσης τους
Για κτήρια ενεργειακής κατηγορίας “Γ” και “B”	15% μείωση της πρωτογενούς ενεργειακής κατανάλωσης τους

2.2 Εμπορικά / Γραφεία / Ξενοδοχεία

i) Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή/ ανα-χρηματοδότηση της αγοράς γης και της ανάπτυξης/ κατασκευής ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων ή απόκτηση υφιστάμενων ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων, τα οποία έχουν ή πρόκειται να αποκτήσουν (μετά την ανάπτυξη) ενεργειακή απόδοση κατ’ ελάχιστον ίση με αυτή των ΚΣΜΚΕ (Για νέα κτήρια ενεργειακή κατηγορία κατ’ ελάχιστον “Α” και για υφιστάμενα ενεργειακή κατηγορία κατ’ ελάχιστον “B+”).

ii) Χρηματοδότηση της αγοράς και ανακαίνισης υφιστάμενων κτηρίων (συμπεριλαμβανομένου του κόστους κτήσης του ακινήτου καθώς και κάθε επιπρόσθετου κόστους επί του κτηρίου) με στόχο την επίτευξη κατ’ ελάχιστον των παρακάτω στόχων εντός διαστήματος 3 ετών:

⁴⁶ Σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση 5447/2018, ως Κτήρια Σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης χαρακτηρίζονται όλα τα νέα κτήρια ελάχιστης ενεργειακής κατηγορίας “Α” και όλα τα υφιστάμενα ελάχιστης ενεργειακής κατηγορίας “B+”, σύμφωνα με το Εθνικό πλαίσιο έκδοσης Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ).

Για κτήρια ενεργειακής κατηγορίας κατώτερη της “Γ”	25% μείωση της πρωτογενούς ενεργειακής κατανάλωσης τους
Για κτήρια ενεργειακής κατηγορίας “Γ” και “Β”	15% μείωση της πρωτογενούς ενεργειακής κατανάλωσης τους

2.3 Εμπορικές αποθήκες (Logistics)/ Βιομηχανικά κτήρια

i) Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή/ ανα-χρηματοδότηση της αγοράς γης και της ανάπτυξης/ κατασκευής ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων εμπορικών αποθηκών (logistics) και βιομηχανικών κτηρίων ή απόκτηση υφιστάμενων ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων εμπορικών αποθηκών (logistics) και βιομηχανικών κτηρίων, τα οποία έχουν εγκατεστημένα συστήματα ή τεχνολογίες ενεργειακής απόδοσης καθ’ υπέρβαση των ελάχιστων εθνικών απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης. Για το σκοπό του παρόντος πλαισίου, ορίζονται ως ενεργειακά αποδοτικά κτήρια εμπορικών αποθηκών (logistics) και βιομηχανικά κτήρια αυτά τα οποία έχουν κατ’ ελάχιστον 3 από τις παρακάτω τεχνολογίες ή συστήματα:

Φωτιστικά LED, διαφώτιστα οροφής, θερμομόνωση κελύφους, ενεργειακά αποδοτικές αντλίες θερμότητας, κινητήρες μεταβλητών στροφών, αερισμός με ανάκτηση θερμότητας, συστήματα θέρμανσης και κλιματισμού υψηλής ενεργειακής απόδοσης, συστήματα ψύξης υψηλής ενεργειακής απόδοσης, συστήματα Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, έξυπνα συστήματα και συστήματα αυτοματισμών.

ii) Χρηματοδότηση της αγοράς και ανακαίνισης υφιστάμενων κτηρίων εμπορικών αποθηκών (logistics) και βιομηχανικών κτηρίων (συμπεριλαμβανομένου του κόστους κτήσης του ακινήτου καθώς και κάθε επιπρόσθετου κόστους επί του κτηρίου) με στόχο την επίτευξη, εντός διαστήματος 3 ετών, υψηλότερης ενεργειακής απόδοσης από τις ελάχιστες εθνικές απαιτήσεις, μέσω της εγκατάστασης κατ’ ελάχιστον 3 από τις παρακάτω τεχνολογίες ή συστήματα:

Φωτιστικά LED, διαφώτιστα οροφής, θερμομόνωση κελύφους, ενεργειακά αποδοτικές αντλίες θερμότητας, κινητήρες μεταβλητών στροφών, αερισμός με ανάκτηση θερμότητας, συστήματα θέρμανσης και κλιματισμού υψηλής ενεργειακής απόδοσης, συστήματα ψύξης υψηλής ενεργειακής απόδοσης, συστήματα Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, έξυπνα συστήματα και συστήματα αυτοματισμών.

3. Κατηγορία Green Bond Principles: Πράσινα κτήρια & Ενεργειακή Απόδοση

3.1 Ενεργειακή αναβάθμιση

Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή/ ανα-χρηματοδότηση της εφαρμογής μεμονωμένων ή δέσμης μέτρων αναβάθμισης ενεργειακής απόδοσης και αειφορίας, με στόχο τη μείωση της πρωτογενούς ενεργειακής κατανάλωσής και βελτίωσής του επιπέδου αειφορίας των υφιστάμενων κτηρίων του χαρτοφυλακίου της εταιρείας. Ενδεικτικά τα μέτρα μπορούν να εμπίπτουν στις παρακάτω κατηγορίες:

- Αναβάθμιση του κελύφους των κτηρίων (θερμομόνωση, συστήματα σκίασης, ενεργειακά αποδοτικά παράθυρα)
- Αναβάθμιση των συστημάτων θέρμανσης, κλιματισμού και ψύξης
- Εγκατάσταση έξυπνων συστημάτων, αυτοματισμών και συστημάτων μέτρησης και ενεργειακής διαχείρισης.
- Αναβάθμιση συστημάτων φωτισμού
- Εγκατάσταση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (συμπεριλαμβανομένου του παρελκόμενου τεχνικού εξοπλισμού)
- Εγκατάσταση συστημάτων αποθήκευσης ενέργειας (συμπεριλαμβανομένου του παρελκόμενου τεχνικού εξοπλισμού)
- Εγκατάσταση συστημάτων εναλλαγής/ ανάκτησης θερμότητας
- Αναβάθμιση συστημάτων άρδευσης και κατανάλωσης νερού
- Βελτίωση της εσωτερικής ποιότητας αέρα
- Βελτίωση του επιπέδου προσβασιμότητας και υπηρεσιών μεταφοράς (π.χ. parking ποδηλάτων, σταθμοί φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων)
- Βελτίωση υγείας και ευεξίας.

3.2 Ενεργειακή αναβάθμιση μέσα από ριζικές ανακαινίσεις

Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή/ ανα-χρηματοδότηση εργασιών ριζικής ανακαίνισης κτηρίων του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της εταιρείας, στοχεύοντας στην αναβάθμιση του επιπέδου αειφορίας και ενεργειακής απόδοσης τους, μέσω της επίτευξης κατ' ελάχιστον ενός εκ των παρακάτω στόχων:

- LEED “Silver”
- BREEAM “Very Good”
- Ενεργειακή απόδοση κατ' ελάχιστον ίση με αυτή των ΚΣΜΚΕ και ενεργειακή κατηγορία κατ' ελάχιστον “B+”.

4. Κατηγορία Green Bond Principles: Καθαρές Μεταφορές - Βιώσιμη Κινητικότητα (Clean Transportation)

4.1 Συμμετοχή σε έργα υποδομών μέσω μαζικής μεταφοράς

Συγχρηματοδότηση έργων υποδομής όπως σταθμοί τρένων, ποδηλατοδρόμων καθώς και λοιπών υποδομών οχημάτων καθαρής ενέργειας πλησίον των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της εταιρείας.

Τα έργα θα στοχεύουν στη μείωση των εκπομπών CO₂ των ιδιωτικών μέσων μεταφοράς υποστηρίζοντας: i) την αλλαγή μεταφορικού μέσου σε νέα φιλικότερα προς το περιβάλλον (Μέσα μαζικής μεταφοράς – ηλεκτρικά τρένα, ποδήλατα κτλ.) και ii) την Εθνική προτεραιότητα του εξηλεκτρισμού και κατά συνέπεια την αντικατάσταση των ιδιωτικών μέσων μεταφοράς με νέα ηλεκτρικά υψηλότερης ενεργειακής απόδοσης.

Τα έργα θα λάβουν υπόψη τους και θα ευθυγραμμίζονται με τις Εθνικές Πολιτικές Προτεραιότητες (Π.Π. 1.3, Π.Π. 2.11, Π.Π. 3.8) καθώς και τα σχετικά μέτρα πολιτικής για την ενέργεια και το κλίμα, όπως αυτά περιγράφονται στο Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα (ΕΣΕΚ)⁴⁷.

5. Κατηγορία Green Bond Principles: Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας

Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή/ ανα-χρηματοδότηση έργων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας όπως εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σε στέγες κτηρίων. Τα έργα θα λάβουν υπόψη τους και θα ευθυγραμμίζονται με τις Εθνικές Πολιτικές Προτεραιότητες καθώς και τα σχετικά μέτρα πολιτικής για την ενέργεια και το κλίμα, όπως αυτά περιγράφονται στο ΕΣΕΚ.

Τα καθαρά έσοδα από την έκδοση Πράσινου Ομολόγου θα χρησιμοποιηθούν για τη χρηματοδότηση ή αποπληρωμή/ ανα-χρηματοδότηση όλων των άμεσων και συναφών δαπανών (τεχνικοί έλεγχοι, νομικά έξοδα, συμβολαιογραφικά έξοδα κ.λπ.) των παραπάνω επιλέξιμων πράσινων έργων (Επιλέξιμες κατηγορίες: 1 έως 5).

⁴⁷ https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/el_final_necp_main_el.pdf

5.2 ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΟΜΙΛΟΥ 31.12.2020

Όλα τα ακίνητα του Ομίλου έχουν αποτιμηθεί από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020. Το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2020 (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων που κατέχουν οι Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC⁴⁸) συνοψίζεται ως ακολούθως:

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμώμενη Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
1	Ιθάκης 45 - 47	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	188,00	100,00%	141.000	Αποθήκη
2	Ακτή Μιαούλη - Μπουμπουλίνας 2 και Αγίου Σπυρίδωνος	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	3.574,46	100,00%	11.861.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
3	Μιχαήλ Αγγέλου 6-8-10 και Βλαχέϊδη	Ιωαννινών	Ιωαννίνων	Ελλάδα	523,00	100,00%	1.266.000	Κατάστημα
4	Πλατεία Δημοκρατίας και Βασιλέως Γεωργίου Β΄	Σκύδρας	Πέλλας	Ελλάδα	590,83	100,00%	510.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
5	Ομήρου 30	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	3.942,27	100,00%	11.605.000	Γραφεία
6	Κωνσταντίνου Καραμανλή 6	Ηράκλειας	Σερρών	Ελλάδα	670,49	100,00%	385.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
7	Βελικά Ρώμα 3	Γιαννιτών	Πέλλης	Ελλάδα	1.152,32	100,00%	1.583.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
8	Ευρυκλέους και Ιωάννου Γρηγοράκη	Ανατολικής Μάνης (πρώην Γυθείου)	Λακωνίας	Ελλάδα	346,20	100,00%	647.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

⁴⁸ Στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι εν λόγω εταιρείες εμφανίζονται ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία.

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
9	Πλάδος 14 και Κωνσταντίνουπόλεως 44	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	392,00	100,00%	548.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
10	Δορυλαίου και Ακριτών 37	Νέας Ιωνίας	Μαγνησίας	Ελλάδα	524,00	100,00%	616.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
11	Τοπάλη και Ιάσωνος και Δημητριάδος	Βόλου	Μαγνησίας	Ελλάδα	1.140,06	0,00%	2.604.000	Κατάστημα
12	Ηρώων Πολυτεχνείου 11	Αγίων Αναγύρων - Καματερού (πρώην Αγίων Αναγύρων)		Ελλάδα	711,00	100,00%	1.879.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
13	Αναστασίου και Λαγουμιτζή 74	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	303,90	100,00%	531.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
14	Πατησίων 288	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	690,00	100,00%	1.207.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
15	Αγίου Μελετίου 55 και Φωκίωνος Νέγρη	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	832,30	100,00%	2.764.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
16	Σωκράτους 11	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.193,53	100,00%	1.010.000	Κατάστημα
17	Λεωφόρος Κηφισίας 2 και Φειδιππίδου 1-3	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	2.994,15	100,00%	8.767.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
18	Αγίου Μελετίου και Αχαρνών 165	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	476,95	100,00%	1.015.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
19	Αχαρνών 2-4-6 (Πλατεία Βάθης)	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	922,66	100,00%	1.843.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
20	3ης Σεπτεμβρίου 75 (Πλατεία Βικτωρίας)	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	533,50	100,00%	930.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
21	Πειραιώς 13 και Γερανίου 30	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.605,68	0,00%	1.802.000	Γραφεία
22	Πρωτοπαπαδάκη 1 και Αγίας Γλυκερίας	Γαλατσίου	Αττικής	Ελλάδα	162,67	100,00%	466.000	Κατάστημα
23	Τραυλιαντώνη 11 και Λεωφόρος Παπάγου 79	Ζωγράφου	Αττικής	Ελλάδα	626,50	100,00%	2.044.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
24	Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου 132	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	6.322,00	44,94%	10.218.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
25	28ης Οκτωβρίου και Ευπαλίου 2	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	495,75	100,00%	692.000	Τραπεζικό κατάστημα
26	Χαλκοκονδύλη 5-7	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.195,02	100,00%	1.792.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
27	Σκουφά 11-13	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.055,88	100,00%	16.539.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
28	Λένορμαν 134 - 136 και Καμβουνίων	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	532,50	100,00%	969.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
29	Βεΐκου 95 και 95α και Ζαν Μωρεάς 7	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	314,48	100,00%	279.000	Κατάστημα
30	Πλ. Ηρώων Πολυτεχνείου Α', Βασ. Γεωργίου Α' και Ιπποκράτους	Λαυρεωτικής	Αττικής	Ελλάδα	562,02	100,00%	1.296.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
31	Κυψέλης 102 (πλατεία Κυψέλης)	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	747,16	100,00%	1.790.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
32	Λ. Συγγρού 44 και Σπ. Δοντά	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	701,18	100,00%	1.727.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
33	Ξενοκράτους 34 και Σπενσιππου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	215,00	100,00%	235.000	Κατάστημα
34	Αχλλεύας 19 και Κολωνού (Μεταξορνείο)	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.414,00	100,00%	1.825.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
35	Πλατεία Μητροπόλεως 3 και Αγγέλου Βλάχου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	3.148,18	100,00%	10.164.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
36	Λεωφόρος Συγγρού 377, Ζησιμοπούλου και Πεντέλης	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Ελλάδα	5.100,65	100,00%	7.937.000	Γραφεία
37	Ελευθερίου Βενιζέλου 35	Νέα Σμύρνης	Αττικής	Ελλάδα	1.041,00	100,00%	5.295.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
38	Δεκελείας 90 και Επταλόφου	Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνος (πρώην Νέας Φιλαδέλφειας)	Αττικής	Ελλάδα	786,11	100,00%	1.581.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
39	Μονεμβασίας 2, Πάτμου και Λέρου	Περιστερίου	Αττικής	Ελλάδα	375,00	0,00%	258.000	Κατάστημα
40	Δώρου (Πλατεία Ομονοίας), Πανεπιστημίου και 28ης Οκτωβρίου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	4.407,30	100,00%	16.919.000	Κατάστημα και γραφεία
41	Ευτυχίδου 45 και 45α, Παγκράτι	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.577,45	100,00%	7.447.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
42	Λακεδαιμόνος 3 και Πανόρμου 18	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	657,30	100,00%	1.593.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
43	Πραξιτέλους 12	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	2.323,94	100,00%	4.117.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
44	Σόλωνος 75 και Ιπποκράτους 25-27	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.453,62	100,00%	3.868.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
45	Καραγεώργη Σερβίας 6 (Πλατεία Συντάγματος)	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	5.150,33	84,67%	23.813.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
46	Καραγεώργη Σερβίας 2 (Πλατεία Συντάγματος)	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	695,41	100,00%	12.149.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
47	Αμφιτρίτης 5	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Ελλάδα	1.172,00	100,00%	5.452.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
48	Πλατεία Ελευθερωτών και Γκίνη	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	870,20	100,00%	4.595.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
49	Παναγιώτου Χαροκόπου 73 και Ιωάννου Μεταξά 77	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	314,91	100,00%	650.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
50	Ακτή Κονδύλη 12, Θέση «Ζέα - Λίμνη»	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	2.625,20	40,92%	4.549.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
51	Εθνικής Αντιστάσεως 3 και Μακράς Στοάς	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	3.017,00	100,00%	8.116.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
52	Αλέξ.Παπαναστασίου (πρώην Λεωφ.Βασιλέως Παύλου) 93	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	307,00	0,00%	348.000	Κατάστημα
53	Λεωφόρος Αθηνών 67, Καρυταινής 2 και Ταξιαρχών 89	Κορυδαλλού	Αττικής	Ελλάδα	604,00	100,00%	2.139.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
54	Ναυαρίνου 10 και Λεωχάρους	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	2.042,05	1,73%	1.973.000	Κατάστημα και γραφεία
55	Πλατεία Αγίου Νικολάου και Ακτή Μιαούλη 65	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	2.271,00	100,00%	4.589.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
56	Γρεβενών 10 και Αντιοχείας	Νίκαιας - Αγίου Ιωάννου Ρέντη (πρώην Νίκαιας)	Αττικής	Ελλάδα	1.212,66	100,00%	1.638.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
57	Φλωρίνης και Θηβών 137	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	278,75	0,00%	221.000	Κατάστημα
58	Ν. Πλαστήρα, 28ης Οκτωβρίου και Κούνδουρου	Αγίου Νικολάου	Λασιθίου	Ελλάδα	758,19	100,00%	1.859.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
59	Λ. Σούλου και Χαριλάου Τρικούπη	Αγρινίου	Αιτωλοακαρνανίας	Ελλάδα	1.872,38	79,27%	3.471.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και κατάστημα
60	Λεωφόρος Δημοκρατίας 240 και Μητροπολίτου Ιωακείμ	Αλεξανδρούπολης	Έβρου	Ελλάδα	1.049,65	100,00%	2.516.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
61	Φυλελλήνων και Βασιλέως Κωνσταντίνου (νυν Αθηνών 12)	Αλμυρού	Μαγνησίας	Ελλάδα	997,50	100,00%	952.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
62	Δεληγιάννη και Σισίνη	Ήλιδας (πρώην Αμαλιάδος)	Ηλείας	Ελλάδα	892,40	100,00%	1.131.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
63	Μεγάλου Αλεξάνδρου και Γρ. Νικολαΐδη	Αμυνταίου	Φλώρινας	Ελλάδα	409,82	100,00%	425.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
64	Ιωάννου Στ. Γάτου και Παπαχρήστου και Θόαντος	Δελφών (πρώην Αμφίσσης)	Φωκίδος	Ελλάδα	1.075,79	100,00%	1.258.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
65	Παρά την Κεντρική Πλατεία	Αριστοτέλη (πρώην Αρναίας)	Χαλκιδικής	Ελλάδα	272,21	100,00%	363.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
66	Πλατεία Κυκίς	Αρταίων	Αρτας	Ελλάδα	1.211,90	100,00%	1.533.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
67	Μητροπόλεως και Ιπποκράτους	Βέροιας	Ημαθίας	Ελλάδα	1.399,96	100,00%	3.053.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
68	Ιάσωνος 50 και Παύλου Μελά	Βόλου	Μαγνησίας	Ελλάδα	1.611,71	100,00%	5.417.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
69	Παλαιά Εθν. Οδός Κορίνθου - Πατρών και Ελ. Βενιζέλου	Βέλου - Βόχας (πρώην Βόχας)	Κορινθίας	Ελλάδα	226,23	100,00%	313.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
70	Νικ. Σκιαδά 8 και Αριστοτέλους	Τριφυλίας (πρώην Γαργαλιανών)	Μεσσηνίας	Ελλάδα	217,44	100,00%	209.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
71	Γεωρ. Σισίνη 96	Πηνειού (πρώην Γαστούνης)	Ηλείας	Ελλάδα	116,00	100,00%	154.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
72	Κεντρική Πλατεία	Γορτυνίας (πρώην Δημητσάνης)	Αρκαδίας	Ελλάδα	335,81	100,00%	361.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και Αστυνομικό Τμήμα
73	Δευκαλίωνος και Δημοκρατίας	Δομοκού	Φθιώτιδος	Ελλάδα	160,03	100,00%	96.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
74	Μεγ. Αλεξάνδρου, Ερυθρού Σταυρού και Λαμπριανίδου και Ερμού	Δράμας	Δράμας	Ελλάδα	1.361,90	100,00%	2.535.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
75	Αρχ. Νικοδήμου και Ευριπίδου - Κεντρική Πλατεία Εδέσσης	Έδεσσας	Πέλλης	Ελλάδα	681,00	100,00%	1.347.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
76	Κύπρου, Εθνικής Αντιστάσεως και πεζόδρομο οδού Αναπαύσεως	Μάνδρας - Ειδυλλίας (πρώην Ερυθρών)	Αττικής	Ελλάδα	443,72	100,00%	275.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
77	Εθνικής Αντιστάσεως 16Α	Ηγουμενίτσας	Θεσπρωτίας	Ελλάδα	247,20	100,00%	499.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
78	25ης Αυγούστου, Κορωναίου, Παπαγιαμαλή, Πλ. Αγίου Τίτου	Ηρακλείου	Ηρακλείου	Ελλάδα	297,24	100,00%	2.192.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
79	Ανδρέα και Μαρίας Καλοκαιρινού 229 και Τσιριντανηδών 5	Ηρακλείου	Ηρακλείου	Ελλάδα	896,55	100,00%	2.275.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
80	Εγνατία Οδός 152 και Καμβουνίων	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	1.458,87	100,00%	5.296.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
81	Ερμού 28 και Αριστοτέλους 19	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	3.924,52	100,00%	10.202.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
82	Λέοντος Σοφού 13	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	1.544,55	100,00%	2.847.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
83	Βασιλέως Ηρακλείου 51-53	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	1.401,50	100,00%	3.343.000	Γραφεία
84	Πινδάρου 94 και Αγγελίδη	Θηβαίων	Βοιωτίας	Ελλάδα	1.082,41	100,00%	1.895.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
85	Φήρα Νήσου Σαντορίνης (Κεντρική Οδός)	Θήρας	Κυκλάδων	Ελλάδα	504,18	100,00%	5.663.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
86	Μιχαήλ Κοθρή 12 και Παραλιακή οδός	Ιεράπετρας	Λασιθίου	Ελλάδα	353,24	100,00%	873.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
87	Πλατεία Ηρώων και 28ης Οκτωβρίου	Ιστιαιάς - Αιδηψού (πρώην Ιστιαιάς)	Ευβοίας	Ελλάδα	614,35	100,00%	742.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
88	25ης Μαρτίου και Βαλτετσίου	Καλαβρύτων	Αχαΐας	Ελλάδα	272,54	100,00%	771.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
89	Αριστομένους 25 και Νικηταρά	Καλαμάτας	Μεσσηνίας	Ελλάδα	2.565,37	90,31%	5.468.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
90	Σιδηροδρόμου και Τρικάλων	Καλαμπάκας	Τρικάλων	Ελλάδα	420,47	100,00%	586.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
91	Στ. Λάππα και Νικολάου Πλαστήρα	Καρδίτσας	Καρδίτσας	Ελλάδα	1.279,19	100,00%	3.661.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
92	Ευγενίου Αιτωλού 1	Καρπενησίου	Ευρυτανίας	Ελλάδα	633,25	100,00%	1.125.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
93	Κορυτσάς και 11ης Νοεμβρίου	Καστοριάς	Καστοριάς	Ελλάδα	795,23	100,00%	1.244.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
94	Κλεομένους Οικονόμου και Μητροπόλεως	Αιγιαλείας (πρώην Αιγίου)	Αχαΐας	Ελλάδα	1.440,40	100,00%	2.324.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
95	Ειρήνης 5	Κατερίνης	Περίας	Ελλάδα	1.517,38	100,00%	3.565.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
96	Ευγενίου Βουλγάρεως 63, Αγίων Πατέρων και Πεζόδρομος Σωτήρος	Κερκυραίων	Κέρκυρας	Ελλάδα	1.281,00	100,00%	4.566.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
97	Κοβατζή Αστέρη και Γ. Γεωνημάτα	Συκιωνίων (Κιάτο)	Κορινθίας	Ελλάδα	644,34	100,00%	874.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
98	21ης Ιουνίου 167	Κιλκίς	Κιλκίς	Ελλάδα	736,96	100,00%	911.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
99	Πλατεία Νίκης 1, Παύλου Μελά και Τσόντζα	Κοζάνης	Κοζάνης	Ελλάδα	1.311,76	100,00%	3.394.000	Κατάστημα
100	Θησέως 1 και Ορφέως και Μπακαλμπάση	Κομοτηνής	Ροδόπης	Ελλάδα	2.177,88	100,00%	4.085.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
101	Πλατεία Κύπρου	Ερμιονίδας (πρώην Κρανιδίου)	Αργολίδος	Ελλάδα	295,38	100,00%	293.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
102	Επαρχιακή και Κοινοτική οδός, παρά την Κεντρική Πλατεία	Κυθήρων	Αττικής	Ελλάδα	269,32	100,00%	376.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
103	Επί Δημοτικής οδού και έναντι Πλ. Αγίου Αθανασίου	Κύμης - Αλιβερίου (πρώην Κύμης)	Ευβοίας	Ελλάδα	483,90	100,00%	463.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
104	Ν. Παπαγεωργίου 3 και Καλλυπόλεως	Λαγκαδά	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	588,26	100,00%	835.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
105	Πλατεία Πάρκου και Καποδιστρίου 1	Λαμιών	Φθιώτιδος	Ελλάδα	2.743,04	86,37%	5.130.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
106	Κύπρου 87 και Αλεξάνδρου Παπαναστασίου 48 -52	Λαρισαίων	Λαρίσης	Ελλάδα	2.639,55	100,00%	9.307.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
107	Μπουφίδου 2 και Πλατείας Εθνικής Αντιστάσεως	Λεβαδέων	Βοιωτίας	Ελλάδα	701,85	100,00%	2.396.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
108	Κολοκοτρώνη και 28ης Οκτωβρίου 68	Μεγαρέων	Αττικής	Ελλάδα	610,23	100,00%	706.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
109	Νικολάου Λούβρου και Λόρδου Βύρωνος	Ιεράς Πόλεως Μεσολογγίου	Αιτωλοακαρνανίας	Ελλάδα	607,89	100,00%	919.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
110	Κουντουριώτου 29 και Ερμού	Λέσβου (πρώην Μυτιλήνης)	Λέσβου	Ελλάδα	652,52	100,00%	2.806.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
111	Οδός Θεοφίλου, Πλατεία Καρατάσου	Ηρωικής Πόλεως Νάουσας	Ημαθίας	Ελλάδα	785,03	100,00%	1.410.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
112	Πλατεία Συντάγματος 1 - Σταϊκοπούλου και Παπαλεξοπούλου	Ναυπλίων	Αργολίδας	Ελλάδα	1.039,60	100,00%	3.433.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
113	Πλατεία Ομονοίας και Εθνικής Αντιστάσεως και Δημ. Τζαβούρα 9	Νέας Προποντίδας (πρώην Νέων Μουδανίων)	Χαλκιδικής	Ελλάδα	475,41	100,00%	970.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
114	Πλατείας Μπογατσπούλου 1 και Μεγάλου Αλεξάνδρου	Βισαλτίας (πρώην Νιγρίτας)	Σερρών	Ελλάδα	681,70	100,00%	615.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
115	Κονίτσης 13	Ξάνθης	Ξάνθης	Ελλάδα	1.619,64	100,00%	3.056.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
116	Α. Παναγιώτη Τσάλδαρη 43, Κολοκοτρώνη και Αραβαντινού	Ξυλοκάστρου - Ευρωστίνης (πρώην Ξυλοκάστρου)	Κορινθίας	Ελλάδα	282,89	100,00%	576.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
117	Λεωφ. Βασιλέως Κωνσταντίνου 81 και Αδριανουπόλεως	Ορεστιάδας	Έβρου	Ελλάδα	542,64	100,00%	662.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
118	Πλατεία Ηρώων και 28ης Οκτωβρίου 55	Ορχομενού	Βοιωτίας	Ελλάδα	372,14	100,00%	351.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
119	Κεντρική Οδός Μυτιλήνης - Πλωμαρίου	Γέρας, Μυτιλήνης	Λέσβου	Ελλάδα	205,34	100,00%	212.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
120	Πλατεία Τριών Συμμάχων και συμβολής Αγίου Ανδρέου, Όθωνος - Αμαλίας	Πατρών	Αχαΐας	Ελλάδα	1.328,73	100,00%	6.034.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
121	Δ. Γούναρη και Κορίνθου 327	Πατρών	Αχαΐας	Ελλάδα	4.426,11	99,44%	7.629.000	Κατάστημα και γραφεία
122	Παπαφλέσσα, Μαιζώνος, Γεναδίου και Κορίνθου	Πατρών	Αχαΐας	Ελλάδα	219,10	0,00%	131.000	Κατάστημα

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμώμενη Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
123	Δαγκλή και Θεοφάνους και Ελευθερίου Βενιζέλου 8	Πρέβεζας	Πρεβέζης	Ελλάδα	985,51	100,00%	1.498.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
124	Ειμμ. Τσουδερού και Γ. Τσαγρή	Ρεθύμνης	Ρεθύμνης	Ελλάδα	751,27	100,00%	2.277.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
125	Πλατείας Κύπρου και Εθνάρχου Μακαρίου	Ρόδου	Δωδεκανήσου	Ελλάδα	2.379,97	100,00%	9.097.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
126	Λεωφόρου Θεμ. Σοφούλη 72 και Αρχ. Κυρίλλου	Βαθέος Σάμου	Σάμου	Ελλάδα	1.216,86	100,00%	2.167.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
127	Βασ. Βασιλείου 2,Γρ. Λαμπράκη, Πριγκ. Χριστοφόρου και Κύπρου	Σερρών	Σερρών	Ελλάδα	1.826,98	100,00%	4.772.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
128	Βασιλέως Γεωργίου (Πλησίον Πλατείας 25ης Μαρτίου)	Σουφλίου	Έβρου	Ελλάδα	273,55	100,00%	272.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
129	Κωνσταντίνου Πετρίδου και Βόλου	Στυλίδας	Φθιώτιδας	Ελλάδα	330,66	100,00%	399.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
130	28ης Οκτωβρίου και Κονδύλη	Τρικκαίων	Τρικάλων	Ελλάδα	855,77	100,00%	2.354.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
131	28ης Οκτωβρίου 2 και Εθνικής Αντιστάσεως 9	Τριπόλεως	Αρκαδίας	Ελλάδα	949,41	100,00%	2.385.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
132	Λαμίας, Επαγγελματιών και 28ης Οκτωβρίου	Φαρσάλων	Λαρίσης	Ελλάδα	737,00	100,00%	690.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
133	Πλατεία Ομονοίας 6 και Ανδριανουπόλεως	Αλεξανδρούπολης (πρώην Φερρών)	Έβρου	Ελλάδα	614,12	100,00%	512.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
134	Ελευθερίου Βενιζέλου και Ι. Ιωαννίδου και Συγγρού	Χαλκιδέων	Ευβοίας	Ελλάδα	1.985,41	100,00%	4.113.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
135	Σοφοκλή Βενιζέλου και Στρατηγού Τζανακάκη	Χανίων	Χανίων	Ελλάδα	3.198,39	94,14%	9.008.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
136	Αγίου Δημητρίου 2 και Ελευθερίου Βενιζέλου	Νέστου (πρώην Χρυσούπολης)	Καβάλας	Ελλάδα	503,10	100,00%	502.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
137	Ομονοίας 4 και Φυλίστου	Σιντικής (πρώην Σιδηροκάστρου)	Σερρών	Ελλάδα	537,60	100,00%	453.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
138	Κότσικα και Καρύστου 13	Καρύστου	Ευβοίας	Ελλάδα	654,29	100,00%	708.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
139	Φρίξου Παπαχριστίδη 81	Ελευθερουπόλεως	Καβάλας	Ελλάδα	772,94	100,00%	905.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
140	Λεωφόρος Βασιλίσσης Όλγας 195 και Ζαχαρία Παπαντωνίου 2	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	1.664,29	100,00%	3.626.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
141	Λεωφόρος Ηρακλείου 243 και Αγ.Βασιλείου	Ν.Ιωνίας	Αττικής	Ελλάδα	2.666,90	100,00%	6.693.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
142	Λεωφόρος Κηφισίας 273 και Αδριανού	Κηφισιάς	Αττικής	Ελλάδα	4.221,94	100,00%	23.242.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
143	Ιερά Οδός 25-27-29, Ευνειδών και Ευμολπιδών	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.640,11	100,00%	3.608.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ Υπαίθριες Θέσεις Στάθμευσης

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
144	Σεβαστουπόλεως 142 και Συνταγματάρχη Δαβάκη	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	879,26	100,00%	2.031.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
145	Πρασίνου Λόφου 9 και Πολυτεχνείου	Νέου Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	1.217,60	100,00%	3.661.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
146	Ίωνος Δραγούμη 1 και Μεγάλου Αλεξάνδρου	Καβάλας	Καβάλας	Ελλάδα	2.273,44	100,00%	7.058.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
147	Ιωάννου Μελά 87 και Κυθήρων	Λευκάδας	Λευκάδας	Ελλάδα	833,84	100,00%	1.541.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
148	Πολυτεχνείου 43 και Νικηφόρου Φωκά	Πολύγυρου	Χαλκιδικής	Ελλάδα	819,57	100,00%	847.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
149	Πλατεία Αγ. Ιωάννη	Οιχαλίας (πρώην Μελιγαλάς)	Μεσσηνίας	Ελλάδα	404,60	100,00%	326.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
150	Αγίας Γλυκερίας 3	Γαλατσίου	Αττικής	Ελλάδα	364,40	100,00%	893.000	Κατάστημα
151	Εθνικής Αντιστάσεως 41- 45 και Πανωνίου	Καισαριανής	Αττικής	Ελλάδα	1.093,33	100,00%	2.275.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
152	Διονύσου 42 και Θησέως	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	1.307,67	100,00%	3.414.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
153	Ελευθερίου Βενιζέλου 59 και Χαριλάου Τρικούπη	Νέα Ερυθραίας	Αττικής	Ελλάδα	869,35	100,00%	4.637.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
154	Ευεργέτου Γιαβάση 2 & Ηρώων Πολυτεχνείου 8	Αγίας Παρασκευής	Αττικής	Ελλάδα	575,10	100,00%	2.205.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
155	Κερκύρας 54 και Μήλου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	422,00	0,00%	253.000	Κατάστημα

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
156	Λ. Αθηνών 128-132 και των οδών Ιφικλείας και Πατίλη	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	25.342,18	100,00%	45.108.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
157	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 208	Δάφνης – Υμηττού	Αττικής	Ελλάδα	1.015,23	100,00%	3.774.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
158	Δεκελείας 225	Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνος (πρώην Νέας Φιλαδέλφειας)	Αττικής	Ελλάδα	405,00	100,00%	350.000	Κατάστημα
159	Λεωφόρος Μεσογείων 226 και Αετιδίων	Παπάγου - Χολαργού	Αττικής	Ελλάδα	937,72	100,00%	3.106.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
160	Κλαπανάρα 2 και Αγίου Παντελεήμονος 2	Κερατσινίου - Δραπετσώνας (πρώην Δραπετσώνας)	Αττικής	Ελλάδα	428,00	100,00%	657.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
161	Λεωφόρος Δημοκρατίας 33 και Σινιόσγλου	Κερατσινίου - Δραπετσώνας (πρώην Κερατσινίου)	Αττικής	Ελλάδα	1.059,00	100,00%	2.392.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
162	Νικηταρά 2, Πάρκου και Βασιλέως Γεωργίου	Άργους - Μυκηνών (πρώην Άργους)	Αργολίδος	Ελλάδα	2.420,11	100,00%	3.567.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
163	Στράτου και Ψαρογιάννη	Αμφιλοχίας	Αιτωλοακαρνανίας	Ελλάδα	411,20	100,00%	543.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
164	Πλούτωνος και Πλατεία Ηρώων	Ελευσίνας	Αττικής	Ελλάδα	1.414,00	100,00%	2.378.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
165	Κοιμηνηών και Βαζελώνος 30	Καλαμαριάς	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	620,44	100,00%	3.151.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
166	25ης Μαρτίου 28 και Παραλιακή οδός	Λουτρακίου - Αγ. Θεόδωρων (πρώην Λουτρακίου - Περαιώνας)	Κορινθίας	Ελλάδα	833,29	100,00%	1.687.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
167	Παρά την Κεντρ. Πλ. Δημοκρατίας, Π. Μπακογιάννη, Αριστοφάνους	Μακρακώμης	Φθιώτιδος	Ελλάδα	196,35	100,00%	218.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
168	Αγγέλου Μεταξά 13	Γλυφάδας	Αττικής	Ελλάδα	705,07	100,00%	6.195.000	Κατάστημα
169	28ης Οκτωβρίου 98	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	2.308,80	0,00%	2.732.000	Κατάστημα και γραφεία
170	Σούτσου και Ιεράς Οδού 310-312	Αιγάλεω	Αττικής	Ελλάδα	1.445,25	100,00%	3.121.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
171	Μοναστηρίου 91 και Γιαννιτσών 46	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	3.553,02	100,00%	4.705.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
172	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α' 27 και Ανδρούτσου 148-150	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	832,10	100,00%	2.930.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
173	Λεωφόρος Αλεξάνδρας, Μαυρομιχάλη και Φαναριωτών	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.049,50	100,00%	2.157.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
174	Θεσσαλονίκης 125 και Βόλου	Μοσχάτου - Ταύρου (πρώην Μοσχάτου)	Αττικής	Ελλάδα	8.564,47	100,00%	9.578.000	Γραφεία
175	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α' 26, Φιλοποιέμενος και Χάλκης	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	494,76	100,00%	945.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
176	Παντελή Ελευθεριάδη 21	Παιονίας (πρώην Αξιουπόλεως)	Κιλκίς	Ελλάδα	653,88	100,00%	407.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
177	Εθν. Οδός Καστελίου Χανίων και Ομογενών Αμερικής	Κισσάμου	Χανίων	Ελλάδα	410,07	100,00%	560.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
178	Λεωφόρος Εθνάρχου Μακαρίου 52 και Αρκαδίας	Περιστερίου	Αττικής	Ελλάδα	1.395,96	100,00%	2.920.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
179	Εθνική Οδός 3 "Ελευσίνας - Θήβας - Λιβαδειάς"	Μάνδρας - Ειδυλλίας (πρώην Μάνδρας)	Αττικής	Ελλάδα	8.504,33	100,00%	4.952.000	Αποθήκη
180	Πόρου, Γαργηττού και παραπλεύρου της Λ. Σταυρού - Ελευσίνας	Παλλήνης	Αττικής	Ελλάδα	38.517,81	100,00%	69.936.000	Γραφεία

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
181	Χρυσοσπηλιωτίσσης 9 και Μιλτιάδου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	2.912,00	Δ/Ε	9.232.000	Έδρα της Εκδότριας
182	Μητροπολίτου Ιακώβου και Δ. Τράχου	Βοΐου (πρώην Σιάτιστας)	Κοζάνης	Ελλάδα	667,55	100,00%	489.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
183	Αλεξάνδρου Παπαναστασίου 124 Περιοχή Χαριλάου	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	1.400,35	100,00%	3.247.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
184	Δήμος Γορτυνίας (πρώην Τροπαίων)	Γορτυνίας (πρώην Τροπαίων)	Αρκαδίας	Ελλάδα	168,31	100,00%	149.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
185	Λειβαδιάς - Δελφών και Κωστή Παλαμά	Διστόμου - Αράχωβας - Αντίκυρας (πρώην Αράχωβας)	Βοιωτίας	Ελλάδα	101,62	100,00%	254.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
186	Στρατηγού Ν. Ρόκα 65 και Βασιλείου Λάσκου	Μάνδρας - Ειδυλλίας (πρώην Μάνδρας)	Αττικής	Ελλάδα	206,90	100,00%	78.000	Κατάστημα
187	28ης Οκτωβρίου 21	Δέλτα (πρώην Εχεδώρου)	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	512,39	100,00%	484.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
188	Χορτάτζη και Λεωφόρου Κουντουριώτη 129	Ρεθύμνης	Ρεθύμνης	Ελλάδα	455,50	100,00%	1.330.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
189	Ζαρουχλείκα - Ανθείας και Ευβοίας	Πατρέων	Αχαΐας	Ελλάδα	479,17	100,00%	451.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
190	Κορινθίων 65	Πυλαίας - Χορτιάτη (πρώην Πανοράματος)	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	473,86	100,00%	1.226.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
191	Αγίας Τριάδος 22-22Α-24	Πατρέων	Αχαΐας	Ελλάδα	451,93	100,00%	381.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
192	ΒΙΠΕΘ, Ο.Τ. 12, Α2 και Α4	Ωραιοκάστρου (πρώην Καλλιθέας)	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	1.368,70	100,00%	1.574.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
193	28ης Οκτωβρίου και Καποδιστρίου	Δελφών (πρώην Ιτέας)	Φωκίδας	Ελλάδα	380,34	100,00%	743.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
194	Λ. Πόρτο Ράφτη, Ι.Παπακωνσταντίνου και Ιωάν.Αθ. Κιμπεζή	Μαρκόπουλου Μεσογαίας	Αττικής	Ελλάδα	557,54	100,00%	980.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
195	Αμερικής 13	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	2.300,47	100,00%	9.191.000	Βιβλιοπωλείο Μορφωτικού Ιδρύματος ΕΤΕ και γραφεία
196	Γαλήνης, Ποταμού και παρόδου της Εθν. οδού Αθηνών-Λαμίας	Κηφισιάς	Αττικής	Ελλάδα	1.831,65	100,00%	3.327.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
197	Νεαπόλεως 39-45	Βύρωνα	Αττικής	Ελλάδα	510,00	100,00%	962.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
198	Λεωφόρος Σαλαμίνος 83	Κερατσινίου - Δραπετσώνας (πρώην Κερατσινίου)	Αττικής	Ελλάδα	326,21	100,00%	334.000	Κατάστημα
199	Ολυμπιονίκη Χρήστου Μάντικα και Αραφηνιδών Αλών	Ραφήνας-Πικερμίου	Αττικής	Ελλάδα	387,44	100,00%	937.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
200	Κανάρη και Παταφλέσσα	Λαμιών	Φθιώτιδος	Ελλάδα	149,50	0,00%	93.000	Κατάστημα
201	Λεωφόρος Ηρακλείου 293	Νέας Ιωνίας	Αττικής	Ελλάδα	377,32	100,00%	880.000	Κατάστημα
202	Φορμίωνος 13 και Θεαγένους 17	Καισαριανής	Αττικής	Ελλάδα	730,90	100,00%	1.313.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
203	Σαπφούς 103 και Μακεδονίας	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	316,05	100,00%	247.000	Κατάστημα
204	Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 15	Χαλκιδέων	Εύβοιας	Ελλάδα	599,56	0,00%	588.000	Κατάστημα
205	Ρούσου Χούρδου 4 και Σμύρνης	Ηρακλείου	Ηρακλείου	Ελλάδα	775,08	100,00%	2.357.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
206	Βασιλίσσης Σοφίας 85 και Γ.Σουρή	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	480,16	100,00%	1.195.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
207	Ελευθερίου Βενιζέλου 72 και Ηπείρου	Καβάλας	Καβάλας	Ελλάδα	611,89	100,00%	979.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
208	Κωνσταντίνου Παλαιολόγου και Παύλου Μελά	Κοζάνης	Κοζάνης	Ελλάδα	1.003,63	58,65%	500.000	Κατάστημα
209	Πλατεία Αριστοτέλους 6 και Πλουτάρχου 5	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	4.521,33	79,54%	16.760.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
210	Μιχαήλ Αγγέλου 3 και Γρηγορίου Σακκά 1	Ιωαννινών	Ιωαννίνων	Ελλάδα	530,30	100,00%	2.623.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
211	Αγίου Ελευθερίου και 40 Εκκλησιών και Ανδρέου Δημητρίου	Ξάνθης	Ξάνθης	Ελλάδα	408,32	100,00%	719.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
212	Κ. Γερακάκη, Ανώνυμης Δημοτικής Οδού και Λ. Π. Κουντουριώτη	Ρεθύμνης	Ρεθύμνης	Ελλάδα	375,14	100,00%	1.159.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
213	25ης Μαρτίου 9	Ρόδου	Δωδεκανήσου	Ελλάδα	451,80	100,00%	781.000	Κατάστημα
214	Πλατεία Εθνικής Αντιστάσεως και Αντωνοπούλου	Καλαμάτας	Μεσσηνίας	Ελλάδα	543,58	100,00%	2.118.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
215	Ηρώων Πολυτεχνείου 9 και Πετροκοκκίνου	Χίου	Χίου	Ελλάδα	474,65	100,00%	504.000	Κατάστημα
216	Παύλου Κουντουριώτη και Κομνηνάκη	Λέσβου (πρώην Μυτιλήνης)	Λέσβου	Ελλάδα	361,62	100,00%	1.115.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
217	Αντώνη Τρίτση 115	Κεφαλονιάς (πρώην Αργοστολίου)	Κεφαλληνίας	Ελλάδα	206,74	0,00%	453.000	Κατάστημα
218	Λεωφόρος Θησέως 328- 330 και Πεισιστράτου 58	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	5.269,64	100,00%	11.429.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία
219	Κωνσταντίνου Βάρναλη 1	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	459,50	100,00%	749.000	Τραπεζικό κατάστημα
220	Βασιλέως Γεωργίου Β' 83	Γλυφάδας	Αττικής	Ελλάδα	550,82	100,00%	815.000	Κατάστημα

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
221	Αχιλλέως και Αλκυόνης	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Ελλάδα	289,00	0,00%	558.000	Κατάστημα
222	Κωνσταντίνου Παλαιολόγου και Λεωφόρος Ηρώων Πολυτεχνείου 74-76	Λαρισίων	Λαρίσης	Ελλάδα	386,89	0,00%	158.000	Κατάστημα
223	Λεωφόρος Μεσογείων 429 και Χαλανδρίου 3	Αγίας Παρασκευής	Αττικής	Ελλάδα	505,65	100,00%	778.000	Κατάστημα
224	Παναγή Τσαλδάρη 16-20	Περιστερίου	Αττικής	Ελλάδα	325,38	100,00%	983.000	Τραπεζικό κατάστημα
225	Λεωφόρος Συγγρού 174 & Καλαφάτη	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	2.269,70	100,00%	4.550.000	Γραφεία
226	Τσιμισκή 11 και Αγίου Μηνά	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	567,09	100,00%	4.053.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
227	Αγίας Παρασκευής 29 και Επιδάμνου 34	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	4.535,59	100,00%	5.266.000	Χώρος Αρχείου ΕΤΕ
228	Καλομενοπούλου 5	Σύρου – Ερμούπολης	Κυκλάδων	Ελλάδα	988,33	100,00%	1.775.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
229	Παν. Τσαλδάρη 69-71	Περιστερίου	Αττικής	Ελλάδα	877,95	100,00%	1.832.000	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ
230	Ερμού 19	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	887,61	100,00%	9.654.000	Κατάστημα
231	Θεσσαλονίκης & Ι. Χανδρή 1	Μοσχάτου - Ταύρου (πρώην Μοσχάτου)	Αττικής	Ελλάδα	29.669,41	100,00%	27.487.000	Γραφεία
232	Βασιλίσσης Σοφίας 15	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	8.484,71	100,00%	16.234.000	Γραφεία

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
233	οδ. Μοναστηρίου 326	Κορδελίου - Ευόσμου	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	27.368,24	100,00%	8.578.000	Γραφεία
234	Λεωφόρος Αθηνών 146 και Αντιγόνης 2-4-6	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	32.049,55	100,00%	22.117.000	Γραφεία
235	Μπουμπουλίνας 20, Κουντουριώτη και Ζαΐμη	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	5.126,01	100,00%	6.526.000	Γραφεία
236	Καραολή - Δημητρίου 13- 15 και Επτανήσου	Κορδελίου-Ευόσμου	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	4.010,06	100,00%	1.224.000	Γραφεία
237	Αγ. Δημητρίου 2	Αλεξανδρούπολης	Έβρου	Ελλάδα	3.094,74	100,00%	1.267.000	Γραφεία
238	Πειραιώς 46, Επονιτών και Οικονομίδου	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	22.695,71	100,00%	20.912.000	Γραφεία
239	Πριγκιπίσσης Όλγας και Πριγκιπίσσης Σοφίας	Αγίων Αναργύρων- Καματερού	Αττικής	Ελλάδα	3.478,90	100,00%	2.001.000	Γραφεία
240	Φραγκουδή 11	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	17.589,00	100,00%	11.210.000	Γραφεία
241	Εθνικής Αντιστάσεως 43 και Δερβενακίων	Παλλήνης	Αττικής	Ελλάδα	2.654,70	100,00%	1.344.000	Γραφεία
242	Γούναρη 227	Γλυφάδας	Αττικής	Ελλάδα	2.257,43	100,00%	2.391.000	Γραφεία
243	Αχαρνών 43	Κηφισιάς	Αττικής	Ελλάδα	2.958,04	100,00%	2.224.000	Γραφεία
244	Λεωνίδα Ιασωνίδη 140	Κατερίνης	Πιερίας	Ελλάδα	3.639,04	100,00%	3.282.000	Υπεραγορά και Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
245	Λεωφόρος Κηφισίας 41-43	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	57.832,00	100,00%	54.292.000	Υπεραγορά
246	Εθνικής Αντιστάσεως 63Α	Αγρινίου	Αιτωλοακαρνανίας	Ελλάδα	3.913,87	100,00%	3.071.000	Υπεραγορά
247	Λεωφόρος Δημοκρατίας 67Α	Ιλίου	Αττικής	Ελλάδα	17.658,87	100,00%	20.073.000	Υπεραγορά
248	Χειμάρας 3-5	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	11.663,01	100,00%	11.309.000	Υπεραγορά
249	Λεωφόρος Ποσειδώνος 73	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Ελλάδα	1.175,00	100,00%	2.470.000	Υπεραγορά
250	3χλμ Εθν. Οδού Λάρισας - Τυρνάβου	Λαρισαίων	Λαρίσης	Ελλάδα	14.316,67	100,00%	20.029.000	Υπεραγορά και Πρατήριο πώλησης υγρών καυσίμων
251	Μητροπολέως 23	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	4.426,59	100,00%	11.575.000	Ξενοδοχείο και Υπόγειος Χώρος Στάθμευσης
252	Βουκουρεστίου 21 και Βαλαωρίτου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	452,10	100,00%	1.065.000	Γραφεία
253	Αλεξανδρου Πάντου 33	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	2.885,42	100,00%	2.415.000	Γραφεία
254	Κ. Βάρναλη 13 και Α. Γκίνη	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	362,45	100,00%	454.000	Κατάστημα
255	Λεωφ. Πεντέλης 13 και Αφροδίτης	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	404,00	100,00%	1.127.000	Κατάστημα
256	Μ. Ασίας 61 - 63, Θέση «Γουδή» ή «Άγιος Θωμάς»	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	509,50	100,00%	400.000	Κατάστημα

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
257	Τζώρτζ 4, Πλατεία Κάνιγγος	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.425,35	100,00%	3.522.000	Τραπεζικό κατάστημα Τράπεζας Πειραιώς και γραφεία
258	Καφαντάρη 5 – 7, Αΐνου 4 - 6 και Αναξάνδρου, θέση «Άγιος Ιωάννης Κυνηγός»	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	205,00	100,00%	508.000	Τραπεζικό κατάστημα
259	25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαΐδα	Εορδαίας	Κοζάνης	Ελλάδα	242,70	0,00%	95.000	Κατάστημα
260	Ανδρέα Παπανδρέου 65	Κορδελιού-Ευόσμου	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	298,53	100,00%	285.000	Κατάστημα
261	Καποδιστρίου 30, Πεντέλης και Πάρνηθος	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	2.351,79	100,00%	2.456.000	Γραφεία
262	Λεωφ. Ηλιουπόλεως 37 και Αΐνου, θέση «Άγιος Ιωάννης Κυνηγός»	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	301,00	0,00%	305.000	Κατάστημα
263	Παπαδιαμαντοπούλου 141, θέση «Γουδή» ή «Αμπελόκηποι»	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	778,00	100,00%	737.000	Κατάστημα
264	Β' Μεραρχίας 24 και Κολοκοτρώνη 116	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	849,00	35,81%	968.000	Κατάστημα
265	Παν. Τσαλδάρη 16 - 20 & Ερυθράς	Περιστερίου	Αττικής	Ελλάδα	360,37	100,00%	1.248.000	Τραπεζικό κατάστημα Τράπεζας Πειραιώς
266	25ης Αυγούστου 4 και Μαρινέλη	Ηρακλείου	Ηρακλείου	Ελλάδα	370,13	100,00%	1.027.000	Κατάστημα εστίασης και τουριστικών ειδών

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
267	25ης Μαρτίου 125 και Αντ. Δανιόλου, περιοχή «Χαριλάου»	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	294,05	0,00%	312.000	Κατάστημα
268	Φυλής 181 και Κολοκοτρώνη	Αγίων Αναργύρων- Καματερού	Αττικής	Ελλάδα	258,21	0,00%	249.000	Κατάστημα
269	Κηφισίας 252 - 254, Σερρών & Αγ. Βαρβάρας	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	1.500,75	100,00%	3.064.000	Γραφεία
270	Λ. Βουλιαγμένης 380 και Σπ. Μήλιου 2	Αγ. Δημήτριος	Αττικής	Ελλάδα	496,00	100,00%	1.407.000	Τραπεζικό κατάστημα
271	Λ. Κηφισού 108 και Σαλαμινίας	Αιγάλεω	Αττικής	Ελλάδα	3.060,00	100,00%	2.534.000	Κατάστημα
272	Ιφιγενείας 10 και Δάφνιδος	Νέου Ηρακλείου Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	667,16	100,00%	629.000	Γραφεία και κατάστημα
273	Λουκά Ράλλη 92 - 94 - 96	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	95,00	100,00%	165.000	Κατάστημα
274	Γρηγορίου Λαμπράκη 95 - 97 και Β. Γεωργίου Β' 1	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	375,12	100,00%	765.000	Κατάστημα
275	Ανδρέα Παπανδρέου 77	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	232,09	100,00%	453.000	κατάστημα
276	Αθηνάς 12 και Αβραμώτου 7	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	354,90	100,00%	997.000	Κατάστημα
277	Λεωφ. Σαλαμίνος 62, περιοχή «Αμφιάλη»	Κερατσινίου – Δραπετσώνας	Αττικής	Ελλάδα	262,22	100,00%	476.000	Τραπεζικό κατάστημα

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
278	Παλαιά Εθνική Οδός Λαρίσης - Αθηνών Ο.Τ. 228 Β	Λαρισίων	Λαρίσης	Ελλάδα	869,40	0,00%	322.000	Γραφεία και κατάστημα
279	28ης Οκτωβρίου 33 και Υψηλάντου, Καλοχώρι	Δέλτα (πρώην Εχεδώρου)	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	149,39	0,00%	90.000	Κατάστημα
280	Ζεφύρου 56,Ερμού,Αγ. Αναργύρων, Ηχούς και Ερμού	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Ελλάδα	2.584,81	100,00%	4.395.000	Γραφεία
281	Καραγεώργη Σερβίας 4	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	472,45	100,00%	1.485.000	Γραφεία
282	Λαρίσης 157 και Γκούρα	Βόλου	Μαγνησίας	Ελλάδα	328,20	0,00%	241.000	Γραφεία και κατάστημα
283	Θεμιστοκλή Σοφούλη 16	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	435,90	0,00%	386.000	Κατάστημα
284	Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 16 και Μουρούζη 17	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	541,97	100,00%	1.929.000	Γραφεία
285	Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 18, Μουρούζη 19 και πλατεία Π. Μελά	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.009,37	100,00%	3.929.000	Γραφεία
286	Χατζημηχάλη Γιάνναρη 40 - 42	Χανίων	Χανίων	Ελλάδα	746,10	100,00%	2.096.000	Κατάστημα
287	Αγίου Νικολάου 12	Πατρέων	Αχαΐας	Ελλάδα	680,00	100,00%	3.071.000	Κατάστημα
288	Πατριάρχου Ιωακείμ 14 και Ηροδότου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	216,70	100,00%	2.229.000	Κατάστημα

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
289	Ικάρου & SR 14δN, Θέση «Πούσι Λέδι»	Παιανίας	Αττικής	Ελλάδα	61.671,57	100,00%	128.197.000	Γραφεία
290	Ερμού 12 & Βουλής 18	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	369,16	100,00%	2.594.000	Κατάστημα
291	Λεωφ. Κηφισίας 7, Αμπελόκηποι	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	2.359,00	100,00%	4.312.000	Γραφεία
292	Λεωφ. Κηφισίας 44	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	742,75	100,00%	1.353.000	Γραφεία
293	Λεωφόρος Μαραθώνος 131	Παλλήνης	Αττικής	Ελλάδα	16.782,00	100,00%	25.980.000	Υπεραγορά
294	Λεωφόρος Αθηνών 93-97, Ελαιώνας	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	12.077,95	100,00%	12.000.000	Υπεραγορά
295	Πέτρου Ράλλη 97	Νίκαιας - Αγ. Ιωάννη Ρέντη	Αττικής	Ελλάδα	36.961,12	100,00%	16.767.000	Υπεραγορά
296	Αριστοτέλους 9 (πρώην Γλαύκου) και Πατρών-Κλάους, Περιβόλα	Πατρών	Αχαΐας	Ελλάδα	9.333,34	100,00%	8.670.000	Υπεραγορά
297	Κανάρη 17 & Σόλωνος 1	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.086,23	100,00%	5.387.000	Κατάστημα
298	Ερμού 66 και Αγίας Ειρήνης 7	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	2.525,83	100,00%	9.636.000	Υπό ανάπτυξη ακίνητο
299	Κολοκοτρώνη 16	Σταυρόπουλη	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	7.892,46	100,00%	7.120.000	Ξενοδοχείο
300	Μητροπόλεως 66-68 και Καπνικαρέας	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	1.608,45	24,78%	7.190.000	Κατάστημα εστίασης
301	Αδριανού 66 και Αιόλου αρ. 2-4	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	706,49	100,00%	2.499.000	Κατάστημα & κατοικία με εμπορική χρήση

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
302	Ερμού 51	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	563,00	0,00%	5.461.000	Κατάστημα
303	Λεωφ.Συγγρού 44, Δοντά και Φαλήρου	Αθήνα	Αττικής	Ελλάδα	5.462,45	Δ/Ε	8.066.000	Υπό ανάπτυξη Ξενοδοχείο
304	Ολύμπου 12 και Γλάδστωνος 19	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	4.864,02	100,00%	1.362.000	Υπό ανάπτυξη Ξενοδοχείο
305	Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 19-20	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	496,47	100,00%	2.313.000	Φαρμακείο
306	Λεωφόρος Αγγέλου Μεταξά 7	Γλυφάδας	Αττικής	Ελλάδα	415,00	100,00%	2.334.000	Κατάστημα εστίασης
307	2η Συνδετήρια οδό Ολυμπιακού Σκοπευτηρίου	Μαρκόπουλου Μεσογαίας	Αττικής	Ελλάδα	12.373,47	100,00%	9.959.000	Αυτοτελή κτήρια αποθήκων
308	Εθνικής Αντιστάσεως 72 & Αγαμέμνονος	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	7.137,32	0,00%	16.140.000	Γραφεία
309	Συμβολή των οδών Αμφιαράου 44-46 – Ηρώς - Διοδώρου	Σεπολια	Αττικής	Ελλάδα	1.871,82	0,00%	1.599.000	Γραφεία
310	Περιοχή Torvaianica	Pomezia	Lazio	Ιταλία	-	Δ/Ε	51.300.000	Γεωτεμάχιο
311	Via Tolmezzo 15	Milan	Milan	Ιταλία	18.215,70	100,00%	72.800.000	Γραφεία
312	Via Vincenzo Lamaro 81	Rome	Lazio	Ιταλία	11.237,47	100,00%	9.710.000	Γραφεία
313	Via Cavour 6	Rome	Lazio	Ιταλία	13.794,98	100,00%	50.330.000	Γραφεία
314	Via Cavour 5	Rome	Lazio	Ιταλία	16.119,24	100,00%	49.910.000	Γραφεία και καταστήματα

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
315	Via Cernaia 16-18	Rome	Lazio	Ιταλία	386,70	100,00%	1.210.000	Κατάστημα
316	Piazza Sonnino 38-40	Rome	Lazio	Ιταλία	652,50	100,00%	3.550.000	Τραπεζικό κατάστημα
317	Via Giovanni da Castelbolognese 41/A-43	Rome	Lazio	Ιταλία	115,10	0,00%	180.000	Κατάστημα
318	Via XX Settembre 55	Piacenza	Emilia-Romagna	Ιταλία	511,00	100,00%	2.370.000	Κατάστημα
319	Corso Cavour 29	Pavia	Lombardy	Ιταλία	253,10	100,00%	1.660.000	Κατάστημα
320	Via Vittoria 12	Ferrara	Emilia-Romagna	Ιταλία	355,20	0,00%	440.000	Αποθήκη
321	Via Sestri 67-69/R	Genova	Liguria	Ιταλία	122,40	100,00%	650.000	Κατάστημα
322	Viale Etruria 9	Civitavecchia	Lazio	Ιταλία	1.251,10	100,00%	2.500.000	Γραφεία
323	Via Goiran 1	Rome	Lazio	Ιταλία	1.642,40	100,00%	7.800.000	Γραφεία
324	Emanoil Porumbaru 90 – 92 και Constantin Prezan, Sector 1	Bucharest	Bucharest	Ρουμανία	2.989,57	100,00%	6.330.000	Γραφεία και τραπεζικό κατάστημα
325	Podul Viilor 13 και Lacatus 8	Baia Mare	Maramureş	Ρουμανία	293,05	100,00%	390.000	Τραπεζικό κατάστημα
326	Στύρου Κυπριανού 11	Γερμασόγεια	Λεμεσού	Κύπρος	12.437,19	100,00%	27.012.000	Υπεραγορά
327	Ηρώων Πολυτεχνείου 58	Πατρών	Αχαΐας	Ελλάδα	5.148,55	100,00%	4.618.000	Ξενοδοχείο
328	28ης Οκτωβρίου 4	Πατρών	Αχαΐας	Ελλάδα	2.470,90	100,00%	307.000	Υπό ανάπτυξη γραφεία
329	Ul. Okolovrasten pat, Ul Filipovsko Shose και Ul Itzkah Gratsiani	Lyulin	Sofia	Βουλγαρία	22.645,39	Δ/Ε	9.600.000	Υπό ανάπτυξη εμπορικό κέντρο

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
330	Ουζουνιάν, Ρηγαίνης και Βασιλείου Βουλγαροκτόνος	Λευκωσία	Λευκωσίας	Κύπρος	12.870,00	100,00%	13.327.000	Υπό ανάπτυξη ξενοδοχείο
331	Αιγιαλείας, Φραγκοκκλησιάς και Κοσμά Αιτωλού	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	-	Δ/Ε	15.921.000	Υπό ανάπτυξη γραφεία
332	Θέση Κακκάβι ή Ρύκια ή Λόφος Κυρίλλου	Ασπροπύργου	Αττικής	Ελλάδα	27.210,02	100,00%	16.585.000	Αυτοτελή κτήρια αποθήκων
333	Alabin Street 1	Triaditza	Sofia	Βουλγαρία	54.008,74	98,99%	86.920.000	Αυτοτελές κτήριο γραφείων
334 ⁽¹⁾	Λεωφόρος Αφροδίτης 3	Κουκλιά	Πάφου	Κύπρος	28.348,53	Δ/Ε	84.709.752	Ξενοδοχειακή Μονάδα και λοιπά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση του resort, γήπεδο γκολφ και οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους
335	Περιοχή Λάκκος του Φράγκου	Κουκλιά	Πάφου	Κύπρος	-	Δ/Ε	24.900.000	Γεωτεμάχιο
336 ⁽¹⁾	Λεωφόρος Αρχιεπ. Μακαρίου ΙΙΙ 98	Λευκωσία	Λευκωσίας	Κύπρος	47.259,00	Δ/Ε	62.100.850	Ξενοδοχειακή Μονάδα και οικόπεδο προς ανάπτυξη γραφείων και κατοικιών
337	Περιοχή Περνέρα	Παραλιμνίου	Αμμοχώστου	Κύπρος	13.615,00	100,00%	22.645.000	Ξενοδοχειακή Μονάδα
338	Οδός Λήδρας	Λευκωσίας	Λευκωσίας	Κύπρος	204,00	100,00%	960.000	Κατάστημα
339	Περιοχή Μαρμαράες	Κόνιας	Πάφου	Κύπρος	4.550,00	100,00%	2.685.000	Γραφεία και Αποθήκη

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
340	Περιοχή Άγιος Θεόδωρος	Πάφος	Πάφου	Κύπρος	3.687,00	100,00%	2.070.000	Κατάστημα
341	Περιοχή Απόστολος Βαρνάβας και Άγιος Μακάριος	Στροβόλου	Λευκωσίας	Κύπρος	1.955,00	100,00%	1.302.000	Αυτοτελή κτήρια αποθήκων
342	Αρμενίας 1, Άγιος Δημήτριος	Στροβόλου	Λευκωσίας	Κύπρος	477,00	0,00%	566.000	Κατάστημα
343	Περιοχή Φινικεύδια	Εγκωμής	Λευκωσίας	Κύπρος	5.645,00	100,00%	6.228.000	Γραφεία και Πανεπιστήμιο
344	Περιοχή Μαντωλαξιά	Αγλαντζιάς	Λευκωσίας	Κύπρος	2.509,00	100,00%	6.934.000	Γραφεία
345	Περιοχή Ποταμούδια	Καϊμακλί	Λευκωσίας	Κύπρος	3.335,00	61,02%	4.525.000	Γραφεία και κατάστημα
346	Φρανκλίνου Ρούσβλετ 223	Λεμεσός	Λεμεσού	Κύπρος	9.485,00	74,00%	15.098.000	Γραφεία και κατάστημα
347	Περιοχή Άγιος Δημήτριος	Στροβόλου	Λευκωσίας	Κύπρος	3.527,00	100,00%	5.368.000	Γραφεία
348	Λεωφόρος Σπύρου Κυρπιανού 50	Λάρνακας	Λάρνακας	Κύπρος	6.999,00	97,53%	14.161.000	Γραφεία
349	Περιοχή Παναγιά Ευαγγελίστρια	Ιδαλίου	Λευκωσία	Κύπρος	5.250,00	100,00%	4.185.000	Αποθήκη
350	Περιοχή Παλιχωράφκια	Λεμεσός	Λεμεσού	Κύπρος	6.072,00	100,00%	7.018.000	Καζίνο
351	Περιοχή Απόστολος Βαρνάβας και Άγιος Μακάριος	Στροβόλου	Λευκωσίας	Κύπρος	4.456,00	100,00%	8.893.000	Κατάστημα
352	Περιοχή Άγιος Θεόδωρος	Πάφος	Πάφου	Κύπρος	2.362,00	82,47%	2.203.000	Γραφεία
353	Περιοχή Λάκκος του Αραούζη	Λατσίων	Λευκωσίας	Κύπρος	5.683,00	100,00%	5.374.000	Αντιπροσωπεία αυτοκινήτων

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 31.12.2020	Τρέχουσα χρήση
354	Περιοχή Απόστολος Βαρνάβας και Άγιος Μακάριος	Στροβόλου	Λευκωσίας	Κύπρος	3.227,00	100,00%	2.044.000	Βιομηχανικό κτήριο
355	Περιοχή Απόστολου Πέτρου και Παύλου	Λεμεσός	Λεμεσού	Κύπρος	10.669,00	100,00%	16.866.000	Κατάστημα
356	Περιοχή Φανερωμένη	Λευκωσία	Λευκωσίας	Κύπρος	7.314,00	86,22%	13.968.000	Γραφεία και κατάστημα
357	Περιοχή Απόστολος Βαρνάβας και Άγιος Μακάριος	Στροβόλου	Λευκωσίας	Κύπρος	24.094,00	100,00%	26.731.000	Κατάστημα
358	Θέση "Ρύκια" - "Κυρίλλο"	Ασπροπύργου	Αττικής	Ελλάδα	5.068,49	100,00%	3.326.000	Αυτοτελές κτήριο αποθήκων
359	Χαροκόπου 87	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	1.992,10	100,00%	1.676.000	Κατάστημα
Σύνολο					1.236.113,23	96,60%	2.123.967.602	

Δ/Ε: Δεν εφαρμόζεται

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή θάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης.

Σημείωση (1): Τα ακίνητα που κατέχουν οι Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC ανέρχονται σε €146.811 χιλ. (βλ. στον πίνακα ακίνητα υπ' αριθμ. 334 και 336). Μη συμπεριλαμβανομένων αυτών, η αξία του Χαρτοφυλακίου ανέρχεται σε €1.977.157 χιλ.

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ