

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΙΤΛΩΝ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΜΕ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΠΕΝΤΕ (5) ΕΤΩΝ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 07.01.2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ Η ΕΚΔΟΣΗ ΕΩΣ ΕΚΑΤΟ ΧΙΛΙΑΔΩΝ (100.000) ΚΟΙΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΑΥΛΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΧΙΛΙΩΝ ΕΥΡΩ (€1.000) ΕΚΑΣΤΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΟΣΟΥ ΕΩΣ ΕΥΡΩ ΕΚΑΤΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€100.000.000). ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ ΣΕ ΠΟΣΟ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€75.000.000), Η ΕΚΔΟΣΗ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ.

ΟΙ ΟΜΟΛΟΓΙΕΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΕΣ ΜΕ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ Ή ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ, ΜΕ ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΤΗΝ ΤΗΡΗΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΣΤΟΝ ΟΠΟΙΟ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕΣΜΕΥΕΤΑΙ ΝΑ ΤΗΡΕΙ ΚΑΤΑΤΕΘΕΙΜΕΝΑ ΠΟΣΑ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ, Ο ΟΠΟΙΟΣ ΕΙΝΑΙ ΕΝΕΧΥΡΙΑΣΜΕΝΟΣ ΥΠΕΡ ΤΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΓΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ.

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. Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν συνιστά σε καμία περίπτωση προσφορά για πώληση ή πρόσκληση για απόκτηση κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος, στο οποίο μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο και κανονιστικό πλαίσιο του. Ειδικότερα, το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Έλληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο 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. Περαιτέρω, οι Ομολογίες δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας και δεν επιτρέπεται να προσφερθούν ή να πωληθούν σε οποιοδήποτε άλλο κράτος, εκτός αν η εν λόγω προσφορά ή πώληση επιτρέπεται από την οικεία νομοθεσία.

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ALPHA BANK



ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ΑΝΑΔΟΧΟΣ



BETA
SECURITIES S.A.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ



ALPHA BANK



Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 13.01.2022



PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΙΤΛΩΝ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΜΕ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΠΕΝΤΕ (5) ΕΤΩΝ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 07.01.2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ Η ΕΚΔΟΣΗ ΕΩΣ ΕΚΑΤΟ ΧΙΛΙΑΔΩΝ (100.000) ΚΟΙΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΑΥΛΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΧΙΛΙΩΝ ΕΥΡΩ (€1.000) ΕΚΑΣΤΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΟΣΟΥ ΕΩΣ ΕΥΡΩ ΕΚΑΤΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€100.000.000). ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ ΣΕ ΠΟΣΟ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩ ΕΒΔΟΜΗΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€75.000.000), Η ΕΚΔΟΣΗ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ.

ΟΙ ΟΜΟΛΟΓΙΕΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΕΣ ΜΕ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ Ή ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ, ΜΕ ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΤΗΝ ΤΗΡΗΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΣΤΟΝ ΟΠΟΙΟ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕΣΜΕΥΕΤΑΙ ΝΑ ΤΗΡΕΙ ΚΑΤΑΤΕΘΕΙΜΕΝΑ ΠΟΣΑ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ, Ο ΟΠΟΙΟΣ ΕΙΝΑΙ ΕΝΕΧΥΡΙΑΣΜΕΝΟΣ ΥΠΕΡ ΤΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΓΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ.

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. Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν συνιστά σε καμία περίπτωση προσφορά για πώληση ή πρόσκληση για απόκτηση κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος, στο οποίο μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο και κανονιστικό πλαίσιο του. Ειδικότερα, το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Ελληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο 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. Περαιτέρω, οι Ομολογίες δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας και δεν επιτρέπεται να προσφερθούν ή να πωληθούν σε οποιοδήποτε άλλο κράτος, εκτός αν η εν λόγω προσφορά ή πώληση επιτρέπεται από την οικεία νομοθεσία.

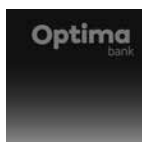
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ALPHA BANK



ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ΑΝΑΔΟΧΟΣ



BETA
SECURITIES S.A.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ



ALPHA BANK



Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 13.01.2022

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ 6

B. ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ14

1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ.....17

2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ24

2.1 Παράγοντες κινδύνου που ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος 24

2.1.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα24

2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου26

2.1.3 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA35

2.1.4 Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου36

2.2 Παράγοντες Κινδύνου που επηρεάζουν σημαντικά τις Ομολογίες που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση..... 39

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ.....45

3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων..... 45

3.1.1 Νομικός Έλεγχος45

3.1.2 Πρόσθετες Εργασίες της ΣΟΛ.....47

3.1.3 Πιστοληπτική Διαβάθμιση47

3.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές..... 48

3.3 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία 49

3.4 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας του Ομίλου 51

3.4.1 Οργανωτική Διάθρωση του Ομίλου54

3.4.2 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου55

3.4.2.1 Ακίνητα του Ομίλου μέχρι την 30.09.2021 55

3.4.2.2 Ακίνητα του Ομίλου που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2021 65

3.4.2.1 Συνοπτικά στοιχεία αναφορικά με τις μισθώσεις 66

3.4.3 Πληροφορίες για τη δραστηριότητα της JPA67

3.4.4 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις69

3.4.4.1 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου 69

3.4.4.2 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις επί μετοχών των εταιρειών του Ομίλου 73

3.4.5 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα74

3.5 Ασφαλιστική πολιτική 75

3.6 Πληροφορίες για τις Τάσεις 75

3.7	Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	80
3.7.1	Διοικητικό Συμβούλιο	80
3.7.2	Επιτροπές της Εκδότριας.....	81
3.7.3	Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου - Εσωτερικός Ελεγκτής	83
3.7.4	Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	84
3.8	Κύριοι Μέτοχοι	91
3.9	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα του Ομίλου	94
3.9.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσης 2019 και 2020	94
3.9.1.1	Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019	94
3.9.1.2	Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου της 31.12.2020 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2019	95
3.9.1.3	Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ομίλου της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019	97
3.9.1.4	Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019	98
3.9.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Περιόδου 01.01-30.09.2021 και συγκριτικά της αντίστοιχης περιόδου του 2020	99
3.9.2.1	Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	99
3.9.2.2	Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	101
3.9.2.3	Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	102
3.9.2.4	Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	104
3.9.3	Απόκτηση θυγατρικών	105
3.10	Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης.....	108
3.11	Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου.....	110
3.12	Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες	110
3.13	Σημαντικές Συμβάσεις	111
3.13.1	Δανειακές Συμβάσεις	111
3.13.1.1	Δανειακές Συμβάσεις Premia.....	111
3.13.1.2	Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου	113
3.13.2	Προσύμφωνα για αγορά μετοχών / ακινήτων	117
3.13.3	Λοιπές Συμβάσεις.....	118
3.13.4	Συμβάσεις JPA	123
3.14	Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις	127

3.15	Διαθέσιμα Έγγραφα	133
3.15.1	Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινοού	133
3.15.2	Έγγραφα μέσω παραπομπής	133
4	ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΧΡΕΩΣΤΙΚΩΝ ΤΙΤΛΩΝ	134
4.1	Ουσιώδεις Πληροφορίες	134
4.1.1	Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομώνων και Δηλώσεις Συμφερόντων	134
4.1.2	Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων	138
4.1.3	Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ	140
4.2	Πληροφορίες Σχετικά με τις Ομολογίες που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς / Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση	141
4.2.1	Βασικά Στοιχεία της Έκδοσης του ΚΟΔ	141
4.2.2	Χαρακτηριστικά της Έκδοσης του ΚΟΔ	141
4.2.3	Καταβολή Χρηματικών Ποσών στους Ομολογιούχους	144
4.2.3.1	Καταβολή Τόκου	144
4.2.3.2	Εξόφληση Ομολογιών	146
4.2.3.3	Διαγραφή των Ομολογιών από το Σ.Α.Τ.	149
4.2.3.4	Υπερμερία Εκδότριας	149
4.2.3.5	Παραγραφή Αξιώσεων για Αποπληρωμή Κεφαλαίου και Καταβολή Τόκων	150
4.2.4	Φορολογία Ομολογιών	150
4.2.4.1	Φορολόγηση σε Καταβολές Κεφαλαίου/Εξόφληση των Ομολογιών	150
4.2.4.2	Φορολόγηση σε Καταβολές Τόκων	150
4.2.4.3	Φορολόγηση κατά την Πώληση Ομολογιών στη Δευτερογενή Αγορά	151
4.3	Όροι και προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς	152
4.3.1	Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς	152
4.3.2	Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα	155
4.3.3	Καθορισμός Τελικής Απόδοσης και Επιτοκίου των Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά μέσω Βιβλίου Προσφορών	156
4.3.4	Κατηγορίες Επενδυτών	157
4.3.5	Διαδικασία Διάθεσης, Εγγραφής και Κατανομής των Προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά.....	157
4.3.6	Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς	160
4.3.7	Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι, Ανάδοχος και Σύμβουλοι Έκδοσης – Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή/Τοποθέτηση	162
4.3.7.1	Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι, Ανάδοχος και Σύμβουλοι Έκδοσης	162
4.3.7.2	Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή/Τοποθέτηση	162
4.4	Εισαγωγή προς Διαπραγμάτευση και Ρυθμίσεις Διαπραγμάτευσης	164

4.5	Πρόσθετες Πληροφορίες για τις Ομολογίες.....	164
4.5.1	Πιστοληπτική Διαβάθμιση της Εκδότριας	164
5	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	165
5.1	ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ	165

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, κάποιοι 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. **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.
2. **EBRD:** Η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης Και Ανάπτυξης.
3. **ESMA:** Νοείται η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority).
4. **Fastighets AB Balder:** Νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Fastighets AB Balder» με έδρα στο Goeteborg, Σουηδία, Box 53121
5. **JPA:** Νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ. Α.Ε.Ε.Σ», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 130075901000 και έδρα στο Δήμο Αθηναίων, επί της οδού Λεωφ.Βασιλίσσης Σοφίας 59, 115 21.
6. **NAV ή Εσωτερική Λογιστική Αξία:** Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων (καθαρή θέση προ δικαιωμάτων που δεν ασκούν έλεγχο) (βλ. σχετικά ενότητα «3.9 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου).
7. **Nequiter:** Νοείται η σουηδική εταιρεία με την επωνυμία «Nequiter Invest AB» και έδρα στην Στοκχόλμη Σουηδίας.
8. **STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ:** Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» και διακριτικό τίτλο «STENHUS ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 148481101000.
9. **STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ:** Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «STENHUS ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 150496601000
10. **Sterner Stenhus Greece:** Η μέτοχος της Εταιρείας, σουηδική εταιρεία με την επωνυμία «STERNER STENHUS GREECE AB» το διακριτικό τίτλο «STERNER STENHUS GREECE AB», με έδρα στην Στοκχόλμη της Σουηδίας, επί της οδού Årstaängsvägen 11, 117 43.
11. **TOP Realty:** Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «TOP REALTY PIRAEUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και διακριτικό τίτλο «TOP REALTY PIRAEUS Μ. Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 151497401000
12. **ZONAS:** Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και διακριτικό τίτλο «PIRAEUS REGENERATION ZONAS Μ. Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 1151497001000
13. **ADAM TEN:** Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ADAM TEN ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ADAM-TEN Μ.Α.Ε», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 148645101000.
14. **Αίτηση Κάλυψης:** Η αίτηση (ήτοι την προσφορά αγοράς σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.) που υποβάλλεται από κάθε ενδιαφερόμενο επενδυτή μέσω Μέλους και σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., και με την οποία αναλαμβάνει να καλύψει για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου πρωτογενώς το μέρος του Ομολογιακού Δανείου και τις Ομολογίες αυτού που εκεί αναγράφονται.
15. **Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών:** Η από 13.01.2022 αίτηση με τίτλο «Αίτηση – Ειδικοί Όροι για τη χρήση της υπηρεσίας διενέργειας χρηματικών διανομών μέσω της ΕΛ.Κ.Α.Τ.» της Εκδότριας προς χρήση της υπηρεσίας διενέργειας χρηματικών διανομών μέσω 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.

16. **ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ή Alpha Bank:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Σταδίου αρ. 40, 102 52) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 159029160000.
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. **Ανάδοχος:** Η ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. η οποία εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Λ. Αλεξάνδρας 29, 11473 Αθήνα, ιστότοπος: <https://betasecurities.com/el/info/>, τηλ. 210 6478900)
19. **Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Απόφαση Η.ΒΙ.Π.:** Η υπ'αρ. 34/8.03.2017 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. αναφορικά με την υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, ως κάθε φορά τροποποιείται, αντικαθίσταται και ισχύει.
20. **Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ή Αύξηση:** Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δυνάμει των από 03.06.2021 και 07.07.2021 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, με βάση την εξουσία που παρασχέθηκε σε αυτό με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 19.05.2021, κατά ποσό €26.041.665,50 με την έκδοση 52.083.331 νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και τιμή διάθεσης €1,44 ανά νέα μετοχή εκ των οποίων (α) 19.086.655 μετοχές καλύφθηκαν με εισφορές σε είδος, και (β) 32.996.676 μετοχές διατέθηκαν με δημόσια προσφορά και ιδιωτική τοποθέτηση, με καταβολή μετρητών, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, η πλήρης καταβολή της οποίας πιστοποιήθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27.07.2021.
21. **Βασικοί Μέτοχοι:** Από κοινού η Sterner Stenhus Greece, η Fastighets AB Balder, η Nequiter και η NOE Α.Ε.
22. **Γ.Ε.ΜΗ.:** Το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
23. **Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.:** Η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, είτε είναι τακτική (ΤΓΣ) είτε έκτακτη (ΕΓΣ).
24. **Δημόσια Προσφορά:** Η διάθεση έως 100.000 Ομολογιών στην Ελληνική Επικράτεια μέσω δημόσιας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό, βάσει της από 07.01.2022 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.
25. **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.
26. **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.
27. **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.
28. **Διαχειριστής Σ.Α.Τ. ή ATHEXCSD:** Η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με τον διακριτικό τίτλο «ATHEXCSD» με έδρα τον Δήμο Αθηναίων (Λεωφ. Αθηνών αρ. 110), με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 057958104000 και Α.Φ.Μ. 094449050 της Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. Αθηνών, η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και το Ν. 4569/2018, συμπεριλαμβανομένων των εκάστοτε οιονεί καθολικών διαδόχων της.
25. **Διοίκηση:** Η διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την έννοια των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών, όπως ορίζονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.
26. **Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.:** Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων.
27. **ΔΝΤ:** Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο.

28. **ΔΠΧΑ:** Τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ).
29. **ΔΤΚ:** Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.
30. **Ε.Ε.:** Η Ευρωπαϊκή Ένωση.
31. **Ε.Χ.Α.Ε.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Αθηνών 110 (Τ.Κ. 104 42), και οποιαδήποτε θυγατρική εταιρεία αυτής, καθώς και κάθε υπηρεσία αυτής που αφορά ή συνδέεται με την εισαγωγή, διαπραγμάτευση και εκκαθάριση των Ομολογιών στο Χ.Α., στην τήρηση του αρχείου των Ομολογιών, στην πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών, καθώς και κάθε συναφές θέμα, σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία και την εκάστοτε ισχύουσα διαδικασία και τους Κανονισμούς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
32. **Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
33. **Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου:** Έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο στο Πρόγραμμα ΚΟΔ.
34. **Έδρα της Εταιρείας:** Η έδρα της Εταιρείας επί της Λεωφ.Βασιλίσσης Σοφίας, αρ. 59, 115 21.
35. **Εθνική Τράπεζα ή ΕΤΕ:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα, (Αιόλου αρ. 86, 105 59) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 237901000.
36. **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.
37. **Εισαγωγή:** Η εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
38. **Εισφερθείσες Εταιρείες:** Από κοινού οι εταιρίες STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΔΑΜ ΤΕΝ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1.
39. **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.
40. **Εκθέσεις Εκτίμησης:** Οι εκθέσεις τις οποίες συντάσσουν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές στο πλαίσιο της περιοδικής αποτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου.
41. **Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή Εκπρόσωπος:** Η Alpha Bank η οποία έχει οριστεί ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δυνάμει της Σύμβασης Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων.
42. **ΕΚΤ:** Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.
43. **Εκτιμηθείσα Αξία ή Αξία Αποτίμησης:** Η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου όπως αυτή προέκυψε από τις αποτιμήσεις που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές.
44. **ΕΛ.Κ.Α.Τ.:** Το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων.
45. **ΕΜΕΛ:** Η εταιρεία με επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία αποτελεί θυγατρική της Εταιρείας.
46. **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.
47. **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 έγγραφό της.

48. **Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις:** Οι ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-30.09.2021, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ (ΔΛΠ 34), επισκοπήθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, , και οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 18.11.2021.
49. **Ενεχυρασμένος Λογαριασμός DSRA:** Ο τραπεζικός λογαριασμός της Εκδότριας που θα τηρείται στον Εκπρόσωπο, επί των απαιτήσεων του οποίου θα συσταθεί ενέχυρο δυνάμει των διατάξεων του Ν. 3301/2004 περί εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας και του ν.δ. της 17.7/13.8.1923 «Περί Ειδικών Διατάξεων επί Ανωνύμων Εταιριών» υπέρ του Εκπροσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων, και η λειτουργία του οποίου διέπεται από τον όρο 15 του Προγράμματος ΚΟΔ και τη Σύμβαση Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA.
50. **Ενέχυρο Λογαριασμού DSRA:** Το ενέχυρο πρώτης (1^{ης}) τάξης που θα συσταθεί επί του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA δυνάμει της Σύμβασης Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA.
51. **Ενημερωτικό Δελτίο:** Το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε από την Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, για τη Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των Ομολογιών στη Ρυθμιζόμενη Αφορά του Χ.Α. και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
52. **ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1:** Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 156673207000.
53. **Επιστολή Νομικού Ελέγχου:** Το από 12.01.2022 έγγραφο με τα πορίσματα του Νομικού Ελεγκτή.
54. **Επιτόκιο ή Συμβατικό 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:** Οποιαδήποτε ημέρα κατά την οποία οι τράπεζες συναλλάσσονται, σε Ευρώ, με το κοινό στην Αθήνα και το Διευρωπαϊκό Σύστημα Αυτόματων Πληρωμών σε Πραγματικό Χρόνο (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer payment system – TARGET 2) λειτουργεί για τη διενέργεια πληρωμών σε Ευρώ και λειτουργεί η ΕΤ.ΕΚ.
57. **ΕΤ.ΕΚ.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΗΧClear», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 6410501000, η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α.
58. **Εταιρεία ή Εκδότρια ή Premia:** Η εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties», με έδρα τον Δήμο Αθηναίων, με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 861301000.
59. **Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις:** Οι ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές 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 οικονομική Έκθεση της χρήσης που έληξε την 31.12.2020, και οι οποίες εγκρίθηκαν στην από 29.06.2021 τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.
60. **Ετησιοποιημένη ή Μεικτή Απόδοση:** Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Εκτιμηθείσα Αξία του.
61. **Ετησιοποιημένο Μίσθωμα:** Το μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης, κατά την 30.06.2021, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή.
62. **Η.ΒΙ.Π. ή Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών:** Το ηλεκτρονικό βιβλίο προσφορών.
63. **Η.Δ.Τ.:** Το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χ.Α.

64. **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).
65. **Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου:** Η αντίστοιχη ημερομηνία, μετά την πάροδο πέντε (5) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών.
66. **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.
67. **Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:** Η 13.01.2022, κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
68. **ΘΕΣΜΙΑ:** Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 007324501000.
69. **Ιδιώτες Επενδυτές:** Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.
70. **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.
71. **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».
72. **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».
73. **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.
74. **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.
75. **Καταστατικό:** Το ισχύον καταστατικό της Εταιρείας.
76. **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 €100 εκατ., διαιρούμενο σε ανώνυμες, άυλες ομολογίες, που η Εκδότρια θα εκδώσει, δυνάμει της από 07.01.2022 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.

77. **Κύριοι Ανάδοχοι:** Από κοινού η OPTIMA BANK και η EUROXX.
78. **Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/ Πελάτη/ Πελατείας):** Κάθε λογαριασμός που έχει ή θα ανοιχτεί και θα τηρείται από Συμμετέχοντα για Ομολογιούχο, αναφορικά με μία ή περισσότερες Ομολογίες σύμφωνα με τους αντίστοιχους ορισμούς στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
79. **Λογαριασμός Διαχειριστή Σ.Α.Τ:** Ο λογαριασμός που τηρεί ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. στο σύστημα TARGET 2 και στον οποίο θα πιστώνονται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων δια του Λογαριασμού Εκπροσώπου ή απευθείας από την Εκδότρια τα ποσά που προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων από το Ομολογιακό Δάνειο.
80. **Λογαριασμός Εκπροσώπου:** Ο λογαριασμός που τηρείται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 65 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει, ο οποίος θα τηρείται στο όνομα του Εκπροσώπου, για λογαριασμό των Ομολογιούχων
81. **Μ.Ε.Ε.:** Η Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια, δηλαδή η συνολική επιφάνεια ενός ακινήτου που αποφέρει μίσθωμα. Διαφέρει από την καθαρή/ωφέλιμη μισθώσιμη επιφάνεια κατά την επιφάνεια των κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου, καθώς και από τη μικτή συνολική επιφάνεια ενός ακινήτου, λόγω χώρων που συνήθως δεν μισθώνονται όπως είναι οι πρασιές, οι ταράτσες, οι απολήξεις κλιμακοστασίων, χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων κ.ά.
82. **Μέλος ή Μέλος Η.ΒΙ.Π.:** Τα μέλη της αγοράς αξιών του Χ.Α. που δύνανται να συμμετέχουν ως Μέλη Η.ΒΙ.Π. για τη διάθεση των Ομολογιών του Προγράμματος ΚΟΔ, σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ.
83. **Μερίδα:** Έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
84. **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ:** Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 008403001000.
85. **ΝΟΕ ή ΝΟΕ Μεταλλικές Κατασκευές Α.Ε.:** Η μέτοχος της Εταιρείας, ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΝΟΕ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 112574208000 και έδρα στο Δήμο Ασπροπύργου Αττικής, στη θέση «ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ».
86. **Νομικός Ελεγκτής ή Δικηγορική Εταιρεία:** Η δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «Ποταμίτης Βεκρής» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80019), οδός Ομήρου 11, Αθήνα, 106 72, τηλ.: 210 3380020.
87. **Νομικός Έλεγχος:** Ο νομικός έλεγχος ο οποίος ανατέθηκε κατόπιν εντολής των Συμβούλων Έκδοσης και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων στο Νομικό Ελεγκτή.
88. **Ν. 3156/2003:** Ο νόμος για τα «Ομολογιακά δάνεια, τιτλοποίηση απαιτήσεων και απαιτήσεων από ακίνητα και άλλες διατάξεις, όπως ισχύει.
89. **Ν. 4548/2018:** Ο νόμος για την «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών», όπως ισχύει, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019.
90. **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».
91. **Όμιλος Premia ή Όμιλος:** Ο όμιλος εταιρειών στις οποίες συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα η Εταιρεία και οι οποίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της όπως αυτό ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», και προς αποφυγή αμφιβολίας, συμπεριλαμβάνει και την ίδια την Εταιρεία.
92. **Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank:** Νοείται το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους έως €41.100.000, που εκδόθηκε από την Εταιρεία δυνάμει του από 11.12.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 11.12.2020 Σύμβασης Κάλυψης και Διορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και Πληρεξουσίου Καταβολών, που υπογράφηκαν μεταξύ της Εταιρείας, ως εκδότριας, και της Alpha Bank, ως ομολογιούχου, εκπροσώπου των ομολογιούχων και πληρεξουσίου καταβολών, όπως τροποποιήθηκαν με το από 22.12.2021 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης.
93. **Ομολογίες:** Οι άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες της Εκδότριας, ονομαστικής αξίας ευρώ χιλίων (€1.000) εκάστη, οι οποίες εκδίδονται εφάπαξ, στο άρτιο ή υπό το άρτιο, με συνολική ονομαστική αξία ίση με το σύνολο του Ομολογιακού Δανείου, θα είναι καθ' όλη τη διάρκεια του Δανείου και μέχρι ολοσχερούς εξόφλησης

εισηγμένες και καταχωρημένες στο Σ.Α.Τ. και διαπραγματεύσιμες στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. Οι Ομολογίες έχουν λάβει ISIN GRC4971221B3 και δεν είναι μετατρέψιμες σε μετοχές της Εκδότριας.

94. **Ομολογιούχος:** Οι εκάστοτε δικαιούχοι των Ομολογιών που εμφανίζονται στα αρχεία του Σ.Α.Τ. ή των Συμμετεχόντων και Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών, κατά περίπτωση.
95. **Ονομαστική Αξία:** Αναφορικά με κάθε Ομολογία, το εκάστοτε ονομαστικό κεφάλαιο αυτής, αρχικώς, κατά την Ημερομηνία Έκδοσης, ευρώ χίλια (€1.000).
96. **Περίοδος Εκτοκισμού:** Οι διαδοχικές χρονικές περίοδοι διάρκειας έξι (6) μηνών από την Ημερομηνία Έκδοσης έως και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, στη λήξη των οποίων καταβάλλονται οι τόκοι του Δανείου, σύμφωνα με τον όρο 6 του Προγράμματος ΚΟΔ. Σε περίπτωση που Περίοδος Εκτοκισμού εκτείνεται πέραν της Ημερομηνίας Λήξης, η διάρκεια της θα συντέμνεται, ώστε να λήγει στην Ημερομηνία Λήξης. Σε περίπτωση που μια Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη της εν λόγω Περιόδου Εκτοκισμού θα εκτείνεται στην επόμενη (εάν υπάρχει) Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα ή θα συντέμνεται στην προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα (εάν δεν υπάρχει επόμενη).
97. **Περίοδος Κάλυψης:** Η χρονική περίοδος τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από την ημερομηνία που θα ορίσουν τα εξουσιοδοτημένα προς τούτο πρόσωπα σύμφωνα με την από 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της οποίας θα διεξαχθεί η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου με Δημόσια Προσφορά μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές θα υποβάλουν Αιτήσεις Κάλυψης και μετά τη λήξη της οποίας, η Εταιρεία θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, τους Κανονισμούς του Χρηματιστηρίου, την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και την από 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εκδότριας.
98. **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.
99. **Πρόγραμμα ΚΟΔ:** Το πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως €100.000.000 και σύμβαση διορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, κατά την έννοια του άρθρου 60 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, το οποίο περιλαμβάνει τους όρους του Ομολογιακού Δανείου και δεσμεύει κάθε Ομολογιούχο και κάθε καθολικό ή ειδικό διάδοχό του, καθώς και κάθε τρίτο που έλκει δικαιώματα από τα ανωτέρω πρόσωπα, όπως αυτό εγκρίθηκε με την από 07.01.2022 του Δ.Σ. της Εκδότριας.
100. **Πτωχευτικός Κώδικας:** Ο Ν.4738/2020 και Ν. 3588/2007, κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του.
101. **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 διαπραγματεύσεως κινητές αξίες, ως αυτές ορίζονται στο ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει.
102. **Σύστημα Άυλων Τίτλων ή Σ.Α.Τ.:** Έχει την έννοια του μηχανογραφικού – λειτουργικού συστήματος καταχώρισης και παρακολούθησης σε λογιστική μορφή κινητών αξιών, παρακολούθησης των επ' αυτών μεταβολών, το οποίο διαχειρίζεται ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ.
103. **ΣΟΛ:** Η ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση: Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57, Αθήνα – Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125).
104. **Σύμβαση Τοποθέτησης:** Η από 13.01.2022 σύμβαση τοποθέτησης χωρίς δέσμευση ανάληψης που υπεγράφη μεταξύ της Εκδότριας, των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, των Κυρίων Αναδόχων και του Αναδόχου, δυνάμει της οποίας οι τελευταίοι έχουν αναλάβει τη διάθεση και τοποθέτηση χωρίς δέσμευση ανάληψης των προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά.
105. **Σύμβαση Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA:** Η σύμβαση εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας / ενεχύρου πρώτης τάξης / εκχώρησης απαιτήσεων από τον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA.
106. **Σύμβαση ΣΔΙΤ:** Η από 09.05.2014 σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική, μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), μεταξύ της JPA και της εταιρείας με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρείας με την επωνυμία «J&P-ABAΞ Α.Ε.».
107. **Σύμβουλοι Έκδοσης:** Από κοινού η ΕΤΕ, η Alpha Bank και η Τράπεζα Πειραιώς.
108. **Συμμετέχων:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

- 109. Συμφωνία Εξυγίανσης:** Νοείται η από 29.03.2018 συμφωνία μεταξύ της Εταιρείας και των πιστωτών της (Alpha Bank και Εθνική Τράπεζα, ως ειδική διάδοχος του υπό ειδική εκκαθάριση πιστωτικού ιδρύματος με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ PROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 12/1/26.7.2013 απόφαση της Επιτροπής Μέτρων Εξυγίανσης της Τράπεζας της Ελλάδος), καθώς και των κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη, και των θυγατρικών εταιρειών «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ARVEN ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «PASAL CYPRUS LTD», ως εκ τρίτου συμβαλλομένων, βάσει των άρθρων 99 επ. του Ν.3588/2007, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 712/29-8-2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 106β του Ν.3588/2007, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει
- 110. Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι:** Από κοινού η ΕΤΕ, η Alpha Bank και η Τράπεζα Πειραιώς.
- 111. Τιμή Διάθεσης:** Η τιμή διάθεσης ανά Ομολογία ισούμενη με το άρτιο της Ονομαστικής Αξίας της κατά την Ημερομηνία Εκδόσεως, ήτοι €1.000.
- 112. Τράπεζα Πειραιώς:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Αμερικής 4, 105 64 Αθήνα, ιστότοπος: <https://www.piraeusbank.gr/>, τηλ. 210 3288000).
- 113. 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.
- 114. 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.
- 115. Φόροι:** Κάθε παρόντας ή μελλοντικός, άμεσος ή έμμεσος φόρος, τέλος (ενδεικτικά χαρτοσήμου), εισφορά υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων (συμπεριλαμβανομένων των κοινωνικοασφαλιστικών και άλλων ταμείων ή/και συλλόγων), ή παρακράτηση οιασδήποτε φύσης, που επιβάλλεται, καταλογίζεται, βεβαιώνεται ή εισπράττεται από οποιαδήποτε αρχή ή/και από τρίτους, καθώς και κάθε άλλη όμοια, συναφή ή οικονομικά ισοδύναμη επιβάρυνση, πλέον, πρόσθετων φόρων, προστίμων και προσαυξήσεων, εξαιρουμένων (α) του φόρου εισοδήματος των Ομολογιούχων και της σχετικής Παρακράτησης Φόρου, (β) των άλλων φόρων, εισφορών (τακτικών ή έκτακτων) και εν γένει των άλλων φόρων, εισφορών (τακτικών ή έκτακτων) και εν γένει επιβαρύνσεων κάθε είδους που υπολογίζονται ή επιβάλλονται ή εισπράττονται με βάση το εισόδημα, ή 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) των τυχόν επιβαλλόμενων φόρων μεταβίβασης ή υπεραξίας εισοδήματος λόγω μεταβίβασης ή/και της κατ' άλλο τρόπο διάθεσης των Ομολογιών.
- 116. Χρέος:** Κάθε ποσό που, κατά τα προβλεπόμενα στο Πρόγραμμα ΚΟΔ, εκάστοτε οφείλεται ή καταβάλλεται από την Εκδότρια στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ή/και στους Ομολογιούχους, όπως ενδεικτικά κάθε οφειλόμενο ποσό κεφαλαίου και τόκων (ενδεικτικά συμβατικών ή/και υπερημερίας), τυχόν προμήθειες, αμοιβές, Έξοδα και Φόροι σε σχέση με τις Ομολογίες.
- 117. Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ - ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ», και έδρα στο Δήμο Αθηναίων, που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.
- 118. EUROXX:** Η ανώνυμη χρηματιστηριακή εταιρεία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ», η οποία εδρεύει στο Χαλάνδρι, Αττικής (διεύθυνση: Παλαιολόγου 7, 152 32, Χαλάνδρι, ιστότοπος: <https://www.euroxx.gr/>, τηλ. 210 6879000)
- 119. OPTIMA BANK:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ OPTIMA BANK Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στο Μαρούσι (διεύθυνση: Αιγιάλειας 32, 151 25, Μαρούσι, ιστότοπος: <https://www.optimabank.gr/>, τηλ. 210 8173000).

Β. 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 «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», 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 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, μεταξύ άλλων, αποφασίστηκε η Έκδοση, η Εισαγωγή και εξειδικεύθηκαν οι όροι του ΚΟΔ.

Το Χ.Α. στις 12.01.2022 ενέκρινε την εισαγωγή των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., υπό την αίρεση έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς των Ομολογιών της Εκδότριας.

Η 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 τις εφαρμοστέες διατάξεις 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 Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας, αρ. 59, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ.: 210 6967600 (αρμόδια η κα. Αναστασία Μαρία).

Έγκριση Αρμόδιας Αρχής

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 13.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 1 210 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:

- Κωνσταντίνος Μαρκάζος – Διευθύνων Σύμβουλος
- Μαρία Αναστασία – Διευθύντρια Λογιστηρίου

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

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου¹, τα φυσικά πρόσωπα από την πλευρά της Εταιρείας που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, οι Σύμβουλοι Έκδοσης και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, ήτοι η Εθνική Τράπεζα (καταστατική έδρα - Αιόλου 86, Αθήνα, Τ.Κ. 102 32, τηλ. 210 3337000), η Alpha Bank (καταστατική έδρα – Σταδίου 40, Αθήνα, Τ.Κ. 102 52, τηλ. 210 3260000) και η Τράπεζα Πειραιώς (καταστατική έδρα – Αμερικής 4, Αθήνα,

¹ Αναφορικά με τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου της Εκδότριας βλ. ενότητα 3.7.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος.

Τ.Κ. 105 64, τηλ. 210 3288000), οι Κύριοι Ανάδοχοι, ήτοι EUROXX (καταστατική έδρα – Παλαιολόγου 7, Χαλάνδρι, Τ.Κ. 152 32, τηλ. 210 6879000) και η OPTIMA BANK (καταστατική έδρα – Αιγιαλείας 32, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25, τηλ. 210 8173000), και ο Ανάδοχος «ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» (καταστατική έδρα – Λ.Αλεξάνδρας 29, 11473 Αθήνα, τηλ. 210 6478900) 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 τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Η ΣΟΛ (Διεύθυνση: Φωκίωνος Νέγρη 3, Αθήνα, Τ.Κ. 112 57, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125) δηλώνει ότι, στο πλαίσιο των διενεργηθεισών από αυτήν προσυμφωνημένων διαδικασιών με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», για τους σκοπούς του άρθρου 60 του Ν. 4706/2020 και του άρθρου 2 της απόφασης 2/892/13.10.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είναι υπεύθυνη για τις ακόλουθες διακριτές ενότητες του Ενημερωτικού Δελτίου: Β.2 «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον εκδότη;», 3.1.2 «Πρόσθετες Εργασίες της ΣΟΛ», 3.2 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές», 3.4 «Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου», 3.4.1 «Οργανωτική Διάρθρωση του Ομίλου», 3.9 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα του Ομίλου», 3.10 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης», 3.11 «Σημαντικές Μεταβολές στην Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου» και 3.12 «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες». Για τις εν λόγω διακριτές ενότητες του Ενημερωτικού Δελτίου, η ΣΟΛ έχει λάβει γνώση και συμφωνεί με το περιεχόμενο σε αυτές τις ενότητες του Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνει υπεύθυνα ότι, αφού έλαβε κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτές τις ενότητες του Ενημερωτικού Δελτίου είναι, καθόσον γνωρίζει, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό τους.

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

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://www.premia.gr/enimerotika-deltia/>,

- της Εθνικής Τράπεζας: <https://www.nbg.gr/el/retail/investment-products/enimerotika-deltia/deltia-epihirisewn>,
- της Alpha Bank: <https://www.alpha.gr/el/idiotes/ependuseis/xrimatistiriakes-upiresies/enimerotika-deltia>,
- της Τράπεζας Πειραιώς: <https://www.piraeusholdings.gr/premia>,
- της EUROXX: <https://www.euroxx.gr/gr/content/article/premiaproperties>,
- της OPTIMA BANK: <https://www.optimabank.gr/business/investment-banking/enimerotika-pliroforiaka-deltia>, και
- ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή: <http://betasecurities.com/wp-content/uploads/2022/01/premia-sci-newsletter.pdf>

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 Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας, αριθμός 59, Αθήνα, Τ.Κ. 115 21, στα κεντρικά γραφεία και στο δίκτυο καταστημάτων των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, των Κυρίων Αναδόχων και του Αναδόχου.

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. Σε περίπτωση που αξίωση σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο φέρεται ενώπιον δικαστηρίου, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, βάσει της εθνικής νομοθεσίας των κρατών μελών, να υποχρεωθεί να αναλάβει τα έξοδα μετάφρασης του Ενημερωτικού Δελτίου πριν από την έναρξη της νομικής διαδικασίας. Αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το περιληπτικό σημείωμα, αλλά μόνο εάν το περιληπτικό σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου ή δεν παρέχει, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, βασικές πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες.

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 GRC4971221B3.

Η Εκδότρια είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (διακριτικός τίτλος «PREMIA PROPERTIES»), με έδρα τον Δήμο Αθηναίων, Αττικής, διεύθυνση Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας, αριθμός 59, Τ.Κ. 115 21 Αθήνα, τηλ.: 210 6967600, ιστοσελίδα: www.premia.gr. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) είναι 213800MU91F1752AVM79.

Αρμόδια αρχή για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, 105 62 Αθήνα, τηλεφωνικό κέντρο: 210 3377100, ιστοσελίδα: <http://www.hcmc.gr/>). Η ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 13.01.2022.

Ενότητα Β – Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη

B.1 – «Ποιοι είναι ο εκδότης των κινητών αξιών;»

Η νόμιμη επωνυμία της Εκδότριας είναι «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και ο διακριτικός τίτλος «PREMIA PROPERTIES». (με προηγούμενη εμπορική επωνυμία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» και με διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.»). Η Εταιρεία συστάθηκε το 1991 στην Ελλάδα ως ανώνυμη εταιρεία, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Για τις σχέσεις και τις συναλλαγές της με το εξωτερικό η επωνυμία της Εκδότριας ορίζεται ως «PREMIA S.A.» Η Εκδότρια έχει έδρα τον Δήμο Αθηναίων, διεύθυνση Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας, αριθμός 59, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ.: 210 6967600 και κωδικό LEI (Legal Entity Identifier) 213800MU91F1752AVM79.

Η κύρια δραστηριότητα του Ομίλου περιλαμβάνει την αγορά και ανάπτυξη μέσω της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων στην Ελλάδα. Ο Όμιλος διαθέτει 16 επενδυτικά ακίνητα κατά την 30.09.2021 συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €131.566 χιλ. (με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021), ενώ απέκτησε ένα (1) επιπλέον επενδυτικό ακίνητο στον τομέα των εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments) (μέσω της απόκτησης του 100% των μετοχών των εταιρειών Zonas και Top Realty την 30.11.2021). Περαιτέρω, μέσω της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας JPA, ο Όμιλος δραστηριοποιείται στον κλάδο της διαχείρισης σχολικών μονάδων δυνάμει της Σύμβασης ΣΔΙΤ (Partnership Agreement) μεταξύ της JPA με την ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε. αναφορικά με τη λειτουργία και συντήρηση 10 σχολικών μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής για 25 έτη (έως το 2041).

Η από 10.12.2021 Γενική Συνέλευση αποφάσισε να εγκρίνει την από 18.11.2021 απόφαση των μελών του Δ.Σ. για την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αίτησης αδειοδότησης της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) του Ν. 2778/1999 και της αίτησης αδειοδότησης ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων. Στη συνέχεια η Εταιρεία υπέβαλε τη σχετική αίτηση και αναμένει απάντηση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Οι βασικοί μέτοχοι του Εκδότη, ήτοι μέτοχοι με ποσοστό >5%, είναι: (α) η εταιρεία Sterner Stehnius Greece (41,62% των μετοχών), (β) η Fastighets AB Balder (17,22% των μετοχών), (γ) η εταιρεία Nequiter (10,70% των μετοχών) και (δ) η εταιρεία NOE (7,86% των μετοχών). Σημειώνεται ότι με βάση την τελευταία γνωστοποίηση, στην οποία έχουν προβεί οι υπόχρεοι μέτοχοι στο πλαίσιο του Ν. 3556/2007, ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει την Sterner Stenhus Holding AB, η οποία ελέγχει την Sterner Stenhus Greece, ο κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg ελέγχει την εταιρεία Nequiter, ο κ. Ηλίας Τσίγκλος την εταιρεία NOE (7,86% των μετοχών) και την εταιρεία Elias Tsiklos Holdings LTD (1,95% των μετοχών) και ο κ. Erik Selin ελέγχει την εταιρεία Erik Selin Fastigheter AB, η οποία ελέγχει την εταιρεία Fastighets AB Balder (17,22% των μετοχών).

Σημειώνεται ότι, συνεπεία συμφωνιών μεταξύ της Sterner Stenhus Greece και της Nequiter, με βάση την τελευταία γνωστοποίηση, στην οποία έχουν προβεί οι υπόχρεοι μέτοχοι στο πλαίσιο του Ν. 3556/2007, το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει ή ελέγχει η Sterner Stenhus Greece σε συνδυασμό με τη Nequiter Invest ανέρχεται στο 51,57% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, καθώς και ότι η εταιρεία Elias Tsiklos Holdings LTD, η οποία αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με το μέτοχο NOE.

Το ισχύον Δ.Σ. της Εταιρείας εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 19.05.2021 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 19.05.2024, παρατεινόμενη αυτοδικαίως, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 19.05.2021 απόφαση του Δ.Σ. και αποτελείται από τους κάτωθι:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Frank Roseen του Αναστασίου	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Gustav III 5Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Βας. Σοφίας 59, Αθήνα
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος	Ιπποκράτους 48, Διόνυσος
Δημήτριος Τσίκλος του Ηλία	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Θέση Κύριλλος, Ασπρόπυργος
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Εθνικής Αντιστάσεως 9-11, Χαλάνδρι
Ρεβέκκα Πιτσικά του Γεωργίου Ταξιάρχη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Παραδείσου 17, Μαρούσι

Ο έλεγχος των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 2020 και η επισκόπηση των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων για την περίοδο 01.01-30.09.2021 διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Γρηγόριο Παππά (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25201) της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ (Διεύθυνση: Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125).

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

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

Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Αποτελεσμάτων				
(ποσά σε € χιλ.) *	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2020	01.01-30.09.2020	01.01-30.09.2021
Α. Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες				
Σύνολο Εσόδων ⁽¹⁾	1.642	1.705	1.166	6.517
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)	(6.022)	942	1.110	5.021
Κέρδη / (ζημιές) μετά φόρων ⁽²⁾	41.710	2.090	2.024	2.951
Κέρδη / (ζημιά) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής	41.816	2.092	1.705	2.950
Β. Διακοπείσες Δραστηριότητες				
Κέρδη / (ζημιά) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες ⁽³⁾	4.403	25.552	25.552	-
Κέρδη / (ζημιά) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής ⁽⁴⁾	4.403	25.552	25.870	-

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020 & Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021.

(1) Περιλαμβάνει «Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων» πλέον «Εσοδα από παροχή υπηρεσιών».

(2) Τα «Κέρδη / (ζημιά) μετά φόρων» για τη χρήση 2019 ανωτέρω, περιλαμβάνουν την επίδραση από το κονδύλι «Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων χρήσης 2019, το οποίο αφορά σε λογιστικά έσοδα που προκύπτουν κατά τη διαγραφή των υποχρεώσεων της Εταιρείας, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Η εν λόγω διαγραφή και το λογιστικό κέρδος που προκύπτει από αυτή θεωρείται έκτακτο, μη επαναλαμβανόμενο γεγονός.

(3) Τα «Κέρδη / (ζημιά) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες» αφορούν στα αποτελέσματα από τη δραστηριότητα των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO A.E. για τις περιόδους 01.01-31.12.2019 και 01.01-16.03.2020.

(4) Τα «Κέρδη / (ζημιά) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής» αφορούν κέρδη που προέκυψαν από την αποτίμηση κατά την 16.03.2020 των συμμετοχών στις εταιρίες DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO A.E. στην εύλογη αξία τους, η οποία είναι μηδέν, όπως αναλύεται στη σημείωση 6.28 «Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες» των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 2020.

(ποσά σε € χιλ.) *	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Σύνολο Ενεργητικού	63.915	111.181	233.238
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(19.276)	38.183	114.572
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ⁽¹⁾	22.937	45.835	51.154

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Το εν λόγω ποσό υπολογίζεται ως εξής: Μακροπρόθεσμα δάνεια + Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης + Βραχυπρόθεσμα δάνεια + Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης - Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα - Δεσμευμένες Καταθέσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020 & Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021.

(ποσά σε € χιλ.) *	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2021
Σύνολο ροών από λειτουργικές δραστηριότητες	451	2.886	344	8.305
Σύνολο ροών από επενδυτικές δραστηριότητες	(27)	(7.262)	(1.614)	(34.562)
Σύνολο ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(1.096)	4.339	1.258	65.574

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020 & Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021.

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

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

Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

1. Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών (συμπεριλαμβανομένων όσων προκαλούνται από την πανδημία Covid-19), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την εύλογη αξία των ακινήτων καθώς και την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις λειτουργικές ταμειακές ροές, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου

1. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών (σε επίπεδο ετησιοποιημένου μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.
2. Η επέκταση του χαρτοφυλακίου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες και να καθυστερήσει ενώ και ο ενδελεχής έλεγχος (due diligence) που διεξάγει ο Όμιλος κατά την ενδεχόμενη απόκτηση νέων ακινήτων ή εταιρειών ακινήτων ενδέχεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.
3. Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και ενδέχεται να οδηγήσουν σε παραβίαση συγκεκριμένων όρων του Προγράμματος ή/και άλλων υφιστάμενων ή μελλοντικών συμβάσεων χρηματοδότησης επηρεάζοντας την μελλοντική ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις έναντι των Ομολογιούχων αναφορικά με το Χρέος.
4. Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, όσον αφορά την τοποθεσία (κυρίως Αττική) και τη χρήση των ακινήτων (κυρίως αποθηκευτικοί χώροι - logistics), καθώς και ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές, ενδέχεται να τον εκθέσει σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου (συμπεριλαμβανομένων των Ανωνύμων Εταιρειών Εκμετάλλευσης Ακίνητης Περιουσίας) που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά ως προς τις γεωγραφικές αγορές και τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν και να επηρεάσουν δυσμενώς τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του κατάσταση και ως εκ τούτου

να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

5. Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που δύναται να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.
6. Μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει στο πλαίσιο συμβάσεων μίσθωσης στις οποίες είναι συμβαλλόμενα μέρη (είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής) ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία των συμβάσεων από τους αντισυμβαλλόμενους τους, ή/και σε υποχρεώσεις αποζημίωσης των αντισυμβαλλομένων μερών και, περαιτέρω, να οδηγήσουν σε γεγονότα καταγγελίας των συμβάσεων χρηματοδότησης των εταιρειών του Ομίλου, επηρεάζοντας τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και ως εκ τούτου επηρεάζοντας την ικανότητα της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA

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

Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου

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

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 GRC4971221B3 και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. Το ΚΟΔ θα ανέλθει σε ποσό έως €100 εκατ., με ελάχιστο ποσό τα €75 εκατ. Οι Ομολογίες θα ανέλθουν σε έως 100.000 με διάρκεια πέντε (5) 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 4^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού και εφεξής στη λήξη κάθε Περιόδου Εκτοκισμού και μέχρι και τη λήξη της 8^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού.

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

Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει ορισθεί η Alpha Bank.

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

Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με άλλες ασφάλειες, εμπράγματα ή προσωπικές, με εξαίρεση το Ενέχυρο Λογαριασμού DSRA, και για τις απαιτήσεις τους εκ των Ομολογιών, οι Ομολογιούχοι αποτελούν εγχειρόγραφους, ήτοι

μη εμπραγμάτως ασφαλισμένους πιστωτές της Εταιρείας, οι οποίοι κατατάσσονται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (*pari passu*), μετά των απαιτήσεων των λοιπών εγχειρόγραφων πιστωτών της Εκδότριας, εξαιρέσει των απαιτήσεων εκείνων που απολαμβάνουν ιδιαίτερης τάξης ικανοποίησης κατά την ελληνική νομοθεσία, σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα). Η Εκδότρια οφείλει να τηρεί κατατεθειμένα στον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA τα ποσά που προβλέπονται στους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ. Δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι το εκάστοτε υπόλοιπο του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού θα επαρκεί για την αποπληρωμή των Ομολογιών.

Οι αξιώσεις από την Ομολογία παραγράφονται του μεν κεφαλαίου σε είκοσι (20) έτη των δε τόκων σε πέντε (5) έτη. Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη διαπραγμάτευση και ελεύθερη μεταβίβαση των Ομολογιών. Αναφορικά με τη διανομή μερισμάτων, η Εκδότρια εφαρμόζει τις διατάξεις του καταστατικού της, το οποίο έχει εναρμονιστεί με τις διατάξεις του Ν.4548/2018.

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

Υποβλήθηκε η από 10.01.2022 αίτηση εισαγωγής των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. και το Χ.Α. στις 12.01.2022 ενέκρινε την εισαγωγή των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. έως 100.000 κοινών ανωνύμων Ομολογιών της Εκδότριας, οι οποίες θα προκύψουν από την έκδοση του ΚΟΔ, υπό την αίρεση έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς των Ομολογιών της Εκδότριας. Δεν προβλέπεται αίτηση εισαγωγής και διαπραγμάτευσης των Ομολογιών σε άλλες αγορές ή πολυμερείς μηχανισμούς διαπραγμάτευσης του εσωτερικού ή του εξωτερικού.

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

Δεν συντρέχει.

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

1. Η επένδυση στις Ομολογίες 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, με εξαίρεση το Ενέχυρο Λογαριασμού DSRA.
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. Τυχόν επιδείνωση της πιστοληπτικής αξιολόγησης της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεάσει την τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών της στο Χ.Α.
4. Σε ενδεχόμενη περίπτωση άσκησης από την Εταιρία, μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της τέταρτης (4ης) 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.
5. Οι Ομολογιούχοι δεν έχουν δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης των Ομολογιών (*put option*).

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 €75 εκατ., ενώ το ανώτερο όριο ορίζεται σε €100 εκατ. Η διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς ορίζεται σε 3 εργάσιμες ημέρες. Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €75 εκατ., θα ματαιωθεί η έκδοση και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο Ιδιώτη Επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός 2 εργάσιμων ημερών ατόκως. Το ελάχιστο και ανώτατο όριο εγγραφής στην Δημόσια Προσφορά είναι 1 προσφερόμενη Ομολογία και 100.000 Ομολογίες αντίστοιχα.

Η διάθεση των προσφερόμενων προς κάλυψη Ομολογιών θα πραγματοποιηθεί με Δημόσια Προσφορά αυτών στο επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Η Τιμή Διάθεσης έχει οριστεί στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Το επιτόκιο και η τελική απόδοση θα προσδιοριστεί από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, με τη διαδικασία του Η.ΒΙ.Π. Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά θα πρέπει να

απευθύνονται στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, τους Κυρίους Αναδόχους και τον Ανάδοχο υποβάλλοντας τη σχετική Αίτηση Κάλυψης. Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα εγγράφονται στην κατώτατη απόδοση του εύρους που θα ανακοινωθεί την προτεραία της πρώτης ημέρας της Δημόσιας Προσφοράς.

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

- ποσοστό τουλάχιστον 30% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 30.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 100.000 Ομολογιών) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγράφων των Ιδιωτών Επενδυτών, και
- ποσοστό έως και 70% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, έως και 70.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 100.000 Ομολογιών) θα κατανομηθεί μεταξύ των Ειδικών Επενδυτών και των Ιδιωτών Επενδυτών.

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

Κατανομή σε Ιδιώτες Επενδυτές: Μετά τον προσδιορισμό του συνολικού αριθμού των Ομολογιών που θα κατανομηθούν 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
12.01.2022	Έγκριση Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών από το Χ.Α.
13.01.2022	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
13.01.2022	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
13.01.2022	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου
18.01.2022	Ανακοίνωση του εύρους απόδοσης
19.01.2022	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα 10 π.μ. ώρα Ελλάδος)
21.01.2022	Λήξη δημόσιας προσφοράς -εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 16:00)
21.01.2022	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*
25.01.2022	Δημοσίευση αναλυτικής ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς
25.01.2022	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.
26.01.2022	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

*Σε περίπτωση μεταίωσης 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 €3,5 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.). Δεν χρεώνονται έξοδα στον επενδυτή από την Εκδότρια.

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

Τα συνολικά αντληθσόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €100 εκατ. Οι δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται σε έως €3,5 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) και θα αφαιρεθούν από τα συνολικά αντληθσόμενα κεφάλαια. Ως εκ τούτου, τα καθαρά αντληθσόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €96,5 εκατ.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων	Ποσά σε € εκατ.
(1) ποσό €39,6 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων τόκων, εξόδων και λοιπών επιβαρύνσεων) θα διατεθεί, εντός 120 ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης, εφάπαξ ή σταδιακά, για την πλήρη αποπληρωμή του από 11.12.2020 δανείου της Εκδότριας, ανεξόφλητου λογιστικού υπολοίπου ύψους περίπου €39,3 εκατ. κατά την 04.01.2022*	39,6
(2) Ποσό €53,9 εκατ. θα διατεθεί εντός 24 μηνών για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (είτε προσθήκες/βελτιώσεις/ανακαινίσεις σε υφιστάμενα ακίνητα, είτε επενδύσεις σε υπό ανάπτυξη και νέα ακίνητα, και τυχόν προσθήκες/βελτιώσεις επ' αυτών), δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται με τις εν λόγω επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους	53,9
(3) Ποσό €3,0 εκατ. θα διατεθεί εντός 24 μηνών για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών του Ομίλου σε κεφάλαιο κίνησης	3,0
Σύνολο	96,5
Πλέον: Εκτιμώμενες Δαπάνες Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	3,5
Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	100,0
*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) ποσό.	

Σε περίπτωση μερικής κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου, τα συνολικά καθαρά αντληθσόμενα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα για τον υπό (1) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι πλήρους εξάντλησης του εκεί προβλεπόμενου ποσού και στη συνέχεια για τον υπό (2) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι εξάντλησης των εκεί προβλεπόμενων ποσών. Εφόσον, κατόπιν της ανωτέρω διάθεσης, εξακολουθούν να υπολείπονται αντληθσόμενα κεφάλαια, αυτά θα χρησιμοποιηθούν μέχρι εξάντλησής τους για τον υπό (3) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό. 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.

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

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

2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις Ομολογίες της Εταιρείας ενέχει κινδύνους. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις Ομολογίες της Εταιρείας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται παρακάτω και τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου 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 και στον Όμιλό της, στην επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου, και που η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σχετίζονται με τις Ομολογίες της.

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 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. Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου είναι ένα (1) έτος από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

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

2.1.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

1. Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών (συμπεριλαμβανομένων όσων προκαλούνται από την πανδημία Covid-19), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την εύλογη αξία των ακινήτων καθώς και την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις λειτουργικές ταμειακές ροές, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Ο Όμιλος κατά την 30.09.2021 διαθέτει συνολικά δεκαέξι (16) επενδυτικά ακίνητα, εκ των οποίων δώδεκα (12) είναι πλήρως μισθωμένα. Όσον αφορά στα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα, αυτά είναι: α) αποθήκες (logistics) στην ευρύτερη περιοχή του Ασπρόπυργου/ Ελευσίνας Αττικής, και στην περιοχή της Σίνδου στη Θεσσαλονίκη, τα οποία μισθώνονται σε μεγάλους ομίλους λιανεμπορίου (π.χ. «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ», «ΜΕΤΡΟ Ανώνυμος Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία Ειδών Διατροφής και Οικιακής Χρήσης»), εταιρείες logistics (π.χ. «Seagull S.A.», «Medlog A.E.», «SYNERGY IN SUPPLY CHAIN ΑΕ») και μεγάλες εταιρείες τροφίμων/καταναλωτικών αγαθών (π.χ. «Friesland Campina Hellas A.E.», «HENKEL Hellas ABEE»), β) δύο κτίρια σούπερ μάρκετ, εκ των οποίων το ένα βρίσκεται στην περιοχή της Παιανίας Αττικής (μισθωμένο στην εταιρεία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Μ.Α.Ε»), και το άλλο βρίσκεται στην περιοχή της Κατερίνης (μισθωμένο στην εταιρεία «Ι.Σ.Σκλαβενίτης Α.Ε.») και γ) ένα κτίριο εμπορικού καταστήματος (big box) στην περιοχή της Καλαμάτας, μισθωμένο στην εταιρεία «Praktiker Hellas A.E.». Επιπλέον, μετά την 30.09.2021 και συγκεκριμένα στις 30.11.2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των Zonas και Top Realty, ιδιοκτητριών του ακινήτου.

Ως προς τα επενδυτικά ακίνητα τα οποία παραμένουν κενά, η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι αυτά δύναται να χρησιμοποιηθούν ή να διαμορφωθούν (ανακαινίζοντας/διαμορφώνοντας τις υφιστάμενες ή αναγείροντας νέες κτιριακές εγκαταστάσεις) ώστε να χρησιμοποιηθούν ως χώροι γραφείων, χώροι αποθήκευσης (logistics), βιομηχανικοί χώροι ή οικιστικά συγκροτήματα (βλ. 3.4 «Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου»), επιδιώκοντας, κατόπιν της διαμόρφωσης αυτών, προσδοκώμενα έσοδα μέσω της εκμίσθωσης ή πώλησης αυτών.

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

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

Η πανδημία Covid-19, η οποία ξέσπασε το Μάρτιο 2020, οδήγησε σε μέτρα αποστασιοποίησης, συμπεριλαμβανομένου του περιορισμού καθολικής απαγόρευσης κυκλοφορίας και αναστολής λειτουργίας κλάδων επιχειρήσεων (lockdown) για την αντιμετώπιση της εξάπλωσης της πανδημίας και σε υψηλές δαπάνες από το ελληνικό κράτος για την αντιμετώπιση της νόσου, τη στήριξη των επιχειρήσεων και τη διαφύλαξη της απασχόλησης, με αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης και στην εξέλιξη της ελληνικής οικονομίας. Συγκεκριμένα, συνολικά για το 2020, η ΕΛΣΤΑΤ ανακοίνωσε ότι η δεύτερη εκτίμηση του ΑΕΠ σε όρους όγκου ανέρχεται σε €167,0 δις έναντι €183,6 δις το 2019, παρουσιάζοντας μείωση κατά 9,0%² (μη εποχικά διορθωμένα στοιχεία). Επιπλέον, σύμφωνα με τις φθινοπωρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής³, προβλέπεται ανάκαμψη κατά 7,1% το 2021 και κατά 5,2% το 2022. Ακόμα και σήμερα, οποιεσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου. Η σταδιακή χαλάρωση των μέτρων που εφαρμόστηκε από το Μάιο 2021 και έπειτα, καθώς εξελίσσεται το εθνικό πρόγραμμα εμβολιασμού, εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε σταδιακή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της (παρά την εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού του πληθυσμού, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο λόγω πιθανών εξάρσεων), ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν. Σε περίπτωση που οι τάσεις που επικρατήσουν στην αγορά ακινήτων δεν είναι ευνοϊκές για το Χαρτοφυλάκιο, τότε ενδέχεται να οδηγήσουν σε μείωση της εμπορικής αξίας ορισμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου

²Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Οκτώβριος 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=450403&documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKko4IN_locale=e

³ Πηγή: European Economic Forecast, Νοέμβριος 2021 https://ec.europa.eu/info/publications/european-economic-forecast-autumn-2021_en

ή/και αυξημένα κόστη για τη μετατροπή/προσαρμογή αυτών ή/και αδυναμία της Εταιρείας να αποκτήσει ακίνητα που ανταποκρίνονται στις επικρατούσες τάσεις, λόγω του αυξημένου ανταγωνισμού και της περιορισμένης προσφοράς.

Ειδικότερα ως προς την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στον Όμιλο αναφέρεται ότι:

- η αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου στο 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης που εκμισθώνεται στην εταιρεία Praktiker Hellas A.E.(big box) έχει πραγματοποιηθεί σε περιβάλλον «Έντονης Εκτιμητικής Αβεβαιότητας» όπως ορίζεται από τις οδηγίες του The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Σε αυτό το περιβάλλον έντονης αβεβαιότητας, είναι ιδιαίτερος πιθανόν οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να βρίσκονται σε μία περίοδο έντονης μεταβλητότητας, ενώ παράλληλα η αγορά αντιδρά ανάλογα και σύμφωνα με τα ερεθίσματα που δέχεται. Όπως σημειώνουν οι εκτιμητές, για τους λόγους αυτούς συνιστάται τακτική ανασκόπηση της κατάστασης της κτηματαγοράς και των εκτιμήσεων.
- Τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής σημαντικά από τις πρόσφατες εξελίξεις με την πανδημία κορωνοϊού και τα μέτρα που έχουν ανακοινωθεί από την ελληνική κυβέρνηση. Σχετικά σημειώνεται ότι ορισμένοι εκ των μισθωτών κατέβαλαν το μίσθωμα μειωμένο κατά 40% για τους μήνες Ιανουάριο-Απρίλιο 2021, βάσει σχετικού μέτρου που έχει ληφθεί στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19. Η μείωση αυτή αντιπροσωπεύει απώλεια μηνιαίων εσόδων ποσού περίπου €58 χιλ. για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 30.09.2021, η οποία δεν αξιολογείται ως σημαντική για τον Όμιλο. Σημειώνεται ότι δεν είναι γνωστό εάν εντός του 2022 θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για ορισμένους μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτών ή/και εάν θα διευρυνθούν οι κατηγορίες των πληττόμενων κλάδων που είναι δικαιούχοι του σχετικού μέτρου, συμπεριλαμβάνοντας περισσότερους μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου.

Στην περίπτωση λουπόν που λάβει χώρα περαιτέρω επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα ή επέλθει συρρίκνωση του ΑΕΠ, αντίθετα με τις προβλέψεις, λόγω επέλευσης νέου κύματος της πανδημίας, αλλά και αβεβαιότητας ως προς τη διάρκεια και την έκταση της πανδημίας (παρά την εξέλιξη του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού), τα επίπεδα της ανεργίας, της καταναλωτικής δαπάνης και ζήτησης αναμένεται να επηρεαστούν ουσιαστικά αρνητικά, επηρεάζοντας συνακόλουθα τους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και ο Όμιλος και να οδηγήσουν στην παράταση της διάρκειας των μέτρων καταβολής μειωμένων μισθωμάτων ή/και στη διεύρυνση των δικαιούχων της μείωσης αυτής ή/και στη λήψη από το κράτος περαιτέρω μέτρων στήριξης των μισθωτών, και ως εκ τούτου, να υπάρξει ενδεχομένως σημαντική μείωση των λειτουργικών ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων, καθώς και της καθαρής θέσης του Ομίλου με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου

1. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών (σε επίπεδο ετησιοποιημένου μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Τα συνολικά ετησιοποιημένα μισθώματα της 30.06.2021 από τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου κατά την 30.09.2021 ανέρχονται σε περίπου €9.257 χιλ. (λαμβάνοντας υπόψη την προσαρμογή που συντελείται στο μίσθωμα για το ακίνητο επί του 1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας, Θεσσαλονίκη για το έτος 2022, δυνάμει της ισχύουσας μισθωτικής σύμβασης). Επιπλέον, τα έσοδα από μισθώματα αντιπροσωπεύουν περίπου το 71% των εισοδημάτων του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.09.2021, λαμβάνοντας υπόψη τη συνεισφορά των Εισφερθεισών Εταιρειών στα αποτελέσματα του Ομίλου, ωσάν οι εξαγορές είχαν πραγματοποιηθεί από την 01.01.2021 (βλ. ενότητα 3.9.3 «Απόκτηση θυγατρικών»).

Η μέση υπολειπόμενη διάρκεια μισθωτικών συμβάσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 6,0 έτη κατά την 31.12.2021 (λαμβάνοντας υπόψη επιπρόσθετα τα ετησιοποιημένα έσοδα που προκύπτουν από το νέο ακίνητο στον Πειραιά, ιδιοκτησίας των εταιρειών Zonas και TOP Realty). Στο σενάριο κατά το οποίο όλοι οι μισθωτές του Ομίλου εξασκούν τα δικαιώματα λύσης των συμβάσεων τους, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στις σχετικές συμβάσεις, μισθώσεις που αντιπροσωπεύουν το 42% περίπου του ετησιοποιημένου μισθώματος θα έληγαν έως το τέλος του 2026.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στο ενδεχόμενο αναπροσαρμογής (μείωσης) των μισθωμάτων είτε κατόπιν διαπραγμάτευσης, είτε μέσω δικαστικών ενεργειών των μισθωτών αυτών, ή μέσω έκτακτων νομοθετικών ρυθμίσεων, που υιοθετούνται στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης που λαμβάνονται λόγω της πανδημίας Covid-19, καθώς και στο ενδεχόμενο καταγγελίας των εν λόγω μισθωτικών συμβάσεων από τους εν λόγω μισθωτές ή μη ανανέωσής τους κατά το χρόνο λήξης της διάρκειάς τους, ενώ, στην περίπτωση αυτή, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα εξεύρει έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους, κατάλληλους νέους μισθωτές.

Όλες οι απαιτήσεις των εταιρειών του Ομίλου (με εξαίρεση την ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, τη ZONAS και την TOP REALTY, λαμβανομένης υπόψη για τις δύο τελευταίες την πλήρη εξόφληση του δανεισμού τους και την άρση των σχετικών ενεχύρων προσεχώς) από τις συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, έχουν εκχωρηθεί σε εξασφάλιση χρηματοδοτικών υποχρεώσεων των αντίστοιχων εκμισθωτριών εταιριών του Ομίλου. Ειδικώς, αναφορικά με τις μισθώσεις ακινήτων κυριότητας της Εταιρείας, η λύση, καταγγελία ή τροποποίηση των όρων οποιασδήποτε εκ των εκχωρημένων συμβάσεων μίσθωσης χωρίς την έγκριση της πλειοψηφίας των ομολογιούχων και η μη αντικατάστασή της εντός τριάντα (30) ημερών με νέα σύμβαση μίσθωσης της αποδοχής της πλειοψηφίας των ομολογιούχων, η οποία θα πρέπει να περιλαμβάνει αντίστοιχους όρους με την καταγγελθείσα ή λυθείσα σύμβαση, συνιστά γεγονός καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι η Εταιρεία θα διαθέσει μέρος των αντληθησόμενων κεφαλαίων του από την Έκδοση για την πλήρη αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank (βλ. σχετικά ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου) και ως εκ τούτου αναμένεται να αρθεί η εκχώρηση απαιτήσεων της Εταιρείας από τις συμβάσεις μίσθωσης που έχουν εκχωρηθεί.

Αντίστοιχα στο πλαίσιο χρηματοδοτήσεων των STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ (για τις οποίες βλ. ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου), οι εταιρείες δεσμεύονται, μεταξύ άλλων, να τηρούν τις υποχρεώσεις τους ως εκμισθωτές, να γνωστοποιούν στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων γεγονότα καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης ή γεγονότα που θα μπορούσαν να αποτελέσουν γεγονότα καταγγελίας των συμβάσεων μισθώσεων, να μην λάβει χώρα οποιαδήποτε δυσμενής, τροποποίηση των συμβάσεων μίσθωσης, και να μην καταγγελθούν οι συμβάσεις μίσθωσης για λόγους που οφείλονται σε αυτές. Επιπλέον υποχρεούνται να διασφαλίζουν ότι το συνολικό ύψος των εισπρακτέων μισθωμάτων, θα ανέρχεται, σε συγκεκριμένο ύψος σε ετήσια βάση, καθ' όλη τη διάρκεια της δανειακής σύμβασης και οι συμβάσεις μίσθωσης θα αφορούν σε μισθωμένη έκταση που καλύπτει συγκεκριμένο ποσοστό της συνολικά διαθέσιμης προς μίσθωση επιφάνειας των ακινήτων των εταιρειών. Επίσης, στο πλαίσιο χρηματοδότησης της ADAM TEN (για την οποία βλ. ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου) η ADAM TEN δεσμεύεται, να μην τροποποιεί τους όρους των συμβάσεων μίσθωσης χωρίς την προηγούμενη συναίνεση του εκπροσώπου των ομολογιούχων και να μην προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια με σκοπό τη λύση ή την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης, σε συμψηφισμό οποιασδήποτε αξίωσης ούτε σε εκχώρηση ή μεταβίβαση δικαιωμάτων ή υποχρεώσεων στο πλαίσιο αυτών.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι σημαντικό τμήμα των εισπραττόμενων από τον Όμιλο μισθωμάτων καταβάλλεται από την εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.» (ακίνητο επί της οδού 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα, την εταιρεία «Ι.Σ.Σκλαβενίτης Α.Ε.» ακίνητο επί της Α παρόδου Δημοτικού Σταδίου 2 στην Κατερίνη), τη «Friesland Campina Hellas Α.Ε.», και τη «Seagull SA» τα μισθώματα από τους οποίους αντιστοιχούν στο 17% (από κοινού για τις εταιρείες «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.» και «Ι.Σ.Σκλαβενίτης Α.Ε.», 11,1% και 12,7% αντίστοιχα, επί των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου κατά την 30.06.2021 (συμπεριλαμβανομένου του αναπροσαρμοσμένου μισθώματος του μισθωτή SEAGUL και του ετησιοποιημένου μισθώματος που αφορά στο ακίνητο εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων στον Πειραιά, το οποίο αποκτήθηκε μετά την 30.09.2021). Ως εκ τούτου, τα εισοδήματα του Ομίλου από τα επενδυτικά ακίνητα εξαρτώνται σημαντικά από την οικονομική κατάσταση των τριών συγκεκριμένων μισθωτών (που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 40,8% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων κατά την 30.06.2021) και τη

δυνατότητά τους να εκπληρώνουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι αυτής. Σημειώνεται, ωστόσο, η πρόθεση του Ομίλου, με βάση την πολιτική επενδύσεων που εφαρμόζει, είναι να επεκτείνει το χαρτοφυλάκιό του. Στο πλαίσιο αυτό, στις 30.11.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), το σύνολο των οποίων έχουν εκμισθωθεί προς την εταιρεία Teleperformance Hellas με συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα κατά την 30.11.2021 (ημερομηνία εξαγοράς) ποσού €945.264 (στο οποίο περιλαμβάνεται και η μίσθωση με την εταιρεία catering).

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

Σχετικά σημειώνεται πως οι εταιρείες «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε» και «Ι.Σ.Σκλαβενίτης Α.Ε.», «Seagull Single Member S.A. Group of Companies» και «Friesland Campina Hellas Α.Ε.», έχουν μη δενικό ληξιπρόθεσμο υπόλοιπο οφειλών κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς εξοφλούν τις υποχρεώσεις τους εγκαίρως, ενώ η διάρκεια μισθώσεων λήγει τον Οκτώβριο 2026 (27 χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού (Π.Ε.Ο.) Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα), το Φεβρουάριο 2026 - με δικαίωμα της μισθώτριας για μονομερή παράταση για 7 ακόμα έτη (Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη), τον Δεκέμβριο 2028 και τον Ιούλιο 2028 αντιστοίχως.

Επίσης, ο Όμιλος διευρύνοντας το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του και δεδομένης της δραστηριότητας της εταιρείας JPA, μειώνει την εξάρτησή του από τους εν λόγω μισθωτές. Παρόλα αυτά, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι οι παραπάνω παράγοντες δύνανται να αποτρέψουν την μείωση των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα ή/και την καταγγελία των δανείων του από τους δανειστές του.

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

- 2. Η επέκταση του χαρτοφυλακίου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες και να καθυστερήσει ενώ και ο ενδελεχής έλεγχος (due diligence) που διεξάγει ο Όμιλος κατά την ενδεχόμενη απόκτηση νέων ακινήτων ή εταιρειών ακινήτων ενδέχεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Ο Όμιλος στοχεύει στην ενίσχυση και τον εμπλουτισμό του χαρτοφυλακίου ακινήτων του με υψηλής ποιότητας ακίνητα διαφόρων εμπορικών χρήσεων (κτίρια logistics, εμπορικά κτίρια τύπου big box, κτίρια κοινωνικών υποδομών και οικιστικά). Ωστόσο, η επέκταση του χαρτοφυλακίου και η ενσωμάτωση νέων ακινήτων ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες όπως η καθυστέρηση ή η αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να

ικανοποιούν την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας, καθώς και η διαχείριση διαφορετικών/νέων τύπων ακινήτων ή ακινήτων σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές, με αντίκτυπο στην έγκαιρη και επιτυχή σύναψη συμφωνιών μίσθωσης και στα διαχειριστικά κόστη.

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

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

Πριν από τη σύναψη σύμβασης για την αγορά οποιουδήποτε ακινήτου ή συμμετοχής σε εταιρεία που επενδύει σε ακίνητα, ο Όμιλος πραγματοποιεί ενδελεχή έλεγχο στο ακίνητο ή/και στην εταιρεία η οποία έχει στην κυριότητά της το ακίνητο. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει νομικό, τεχνικό, πολεοδομικό και φορολογικό έλεγχο του ακινήτου, και, στην περίπτωση της επένδυσης σε εταιρεία, επιπλέον των ανωτέρω, νομικό, οικονομικό και φορολογικό έλεγχο της εταιρείας. Ο Όμιλος αναθέτει τη διενέργεια των εν λόγω ελέγχων σε αρμόδιους επαγγελματίες παροχής των σχετικών υπηρεσιών.

Ωστόσο, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι έλεγχοι που θα διενεργούνται από συνεργαζόμενους επαγγελματίες σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα και σε σχέση με εταιρεία που θα έχει στην κυριότητά της ακίνητα, στα οποία ενδέχεται να επενδύσει ο Όμιλος, θα αναδεικνύουν όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με τη συγκεκριμένη επένδυση. Για παράδειγμα, ο τεχνικός έλεγχος μπορεί να μην αναδείξει αφανή κατασκευαστικά ελαττώματα του ακινήτου ή ελαττώματα σχετικά με αδειοδοτήσεις κλπ. ή ενδέχεται να ευδοκιμήσουν τυχόν διεκδικήσεις κατά των δικαιοπαρόχων των ακινήτων του Ομίλου, παρά την εκτίμηση των νομικών συμβούλων του Ομίλου για την μη ευδοκίμηση τους, ή/και να εγερθούν νέες διεκδικήσεις. Επιπλέον, σημειώνεται, ότι η απόκτηση ακινήτων ενδέχεται να οδηγή σε αναδοχή από τις αποκτούσες εταιρείες του Ομίλου τυχόν οφειλών των πωλητών προς την ΕΥΔΑΠ ή/και δημοτικών τελών, ενώ, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, ενδέχεται οι αποκτούσες εταιρείες του Ομίλου να καθίστανται οφειλέτιδες για τυχόν οφειλές των πωλητών των ακινήτων έως την αξία των μεταβιβαζόμενων στοιχείων για τα χρέη που ανήκουν στην περιουσία ή στην επιχείρηση που αποκτάται, σύμφωνα με το άρθρο 479 του Αστικού Κώδικα.

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

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

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

Η Εταιρεία διεξάγει αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων προς απόκτηση 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, όπως αναφέρεται και στον κίνδυνο της ενότητας 2.1.1 «Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα» συμπεριλαμβανομένων της ικανότητας ρευστοποίησης κάθε περιουσιακού στοιχείου, της φύσης του ακινήτου, της τοποθεσίας, των τροποποιήσεων των πολεοδομικών κανονισμών, των τρεχουσών τιμών των ενοικίων και των ποσοστών πληρότητας, της προοπτικής αύξησης των μισθώσεων, της διάρκειας των μισθώσεων, της πιστοληπτικής ικανότητας και της φερεγγυότητας των μισθωτών και της μεθόδου αποτίμησης, η οποία θα χρησιμοποιηθεί.

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου χρησιμοποιούν συγκεκριμένες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, αλλά αυτές οι μέθοδοι είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη, θα πρέπει να εκτιμηθεί και ενδέχεται να τροποποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι εάν κατά την 30η Ιουνίου 2021, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €1.856 χιλ. χαμηλότερη ή €3.589 χιλ. υψηλότερη. Ομοίως, εάν κατά την 30η Ιουνίου 2021, ο συντελεστής αύξησης των ενοικίων διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €4.420 χιλ. χαμηλότερη ή €3.126 χιλ. υψηλότερη.

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, η εκτίμηση του ακινήτου του Ομίλου στο 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης που εκμισθώνεται στην εταιρεία Praktiker Hellas A.E έχει προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γενικά, 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 στο μέλλον θα επηρέαζε αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου της Εταιρείας και με ενδεχόμενο αποτέλεσμα την παραβίαση συγκεκριμένων όρων του Προγράμματος ΚΟΔ, όπως οι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες: «Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό» και «Δείκτης Κάλυψης Τόκων» οι οποίοι περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων σε αυτό (βλ. σχετικά τον όρο 9.1 του Προγράμματος ΚΟΔ), ή/και άλλων υφιστάμενων ή μελλοντικών χρηματοδοτικών συμβάσεων και ως εκ τούτου την αθέτηση υποχρεώσεων ή / και τη σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross default) με συνέπεια την αναστολή της χρηματοδότησης από τους δανειστές ή ακόμα και την καταγγελία του ΚΟΔ

και των λοιπών συμβάσεων χρηματοδότησης των εταιρειών του Ομίλου επηρεάζοντας την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις έναντι των Ομολογιούχων αναφορικά με το Χρέος.

- 4. Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, όσον αφορά την τοποθεσία (κυρίως Αττική) και τη χρήση των ακινήτων (κυρίως αποθηκευτικοί χώροι - logistics), καθώς και ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές, ενδέχεται να τον εκθέσει σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου (συμπεριλαμβανομένων των Ανωνύμων Εταιρειών Εκμετάλλευσης Ακίνητης Περιουσίας) που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά ως προς τις γεωγραφικές αγορές και τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν και να επηρεάσουν δυσμενώς τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του κατάσταση και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου (μισθωμένα και μη), τα οποία βρίσκονται στον νομό Αττικής αναλογούν στο 80,7% της συνολικής αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων με ημερομηνία 30.06.2021, ενώ τα μισθωμένα μόνο επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου, τα οποία βρίσκονται στον νομό Αττικής αναλογούν στο 75,0% της συνολικής αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου των μισθωμένων ακινήτων με ημερομηνία 30.06.2021 (βλέπε ενότητα 3.4 «Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου»). Επιπλέον, η πλειονότητα των μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων είναι επαγγελματικά ακίνητα – αποθήκες logistics.

Σημειώνεται ότι, κατά την 30.06.2021, πλην τεσσάρων μισθωμένων ακινήτων εκ των δώδεκα μισθωμένων, όλα τα υπόλοιπα επενδυτικά ακίνητα βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του Ασπρόπυργου Αττικής, η οποία σύμφωνα με μελέτη που δημοσίευσε η εταιρεία «Arbitrage Real Estate Advisors» με τίτλο «Greek Logistics and Industrial Real Estate» (Μάιος 2020)³ αποτελεί τη βιομηχανική περιοχή με την υψηλότερη εμπορική δραστηριότητα στην Αττική.

Σύμφωνα με τον επιχειρηματικό του σχεδιασμό, ο Όμιλος σκοπεύει να συνεχίσει να επενδύει σε ακίνητα στην Ελλάδα, και ειδικότερα στην Αττική, κυρίως σε επαγγελματικά ακίνητα με στόχο συγκεκριμένες μελλοντικές αποδόσεις βάσει εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται πριν την εκάστοτε επένδυση, οι οποίες, ωστόσο, ενδέχεται να μην επαληθευτούν, με αποτέλεσμα οι πραγματικές αποδόσεις των ακινήτων να είναι χαμηλότερες από τις προσδοκώμενες στις οποίες βασίστηκε η επενδυτική απόφαση. Επομένως, οι αποδόσεις του Ομίλου εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων της Αττικής και της συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτων και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας.

Ως εκ τούτου, ο Όμιλος θα είναι εκτεθειμένος στους κινδύνους που απορρέουν τόσο από τη γεωγραφική συγκέντρωση των επενδύσεών του στην περιοχή της Αττικής, όσο και από την επένδυση στην ως άνω κατηγορία ακινήτων (επαγγελματικά ακίνητα – αποθήκες logistics), σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μία άλλη εταιρεία η οποία επενδύει σε ακίνητα από περισσότερο διαφοροποιημένες κατηγορίες ακινήτων και με μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά. Σημειώνεται, ωστόσο, η πρόθεση του Ομίλου, με βάση την πολιτική επενδύσεων που εφαρμόζει, είναι να επεκτείνει το χαρτοφυλάκιό του, μεταξύ άλλων, στον τομέα εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων (στο πλαίσιο αυτό αποκτήθηκαν από την Εταιρεία οι ZONAS και TOP REALTY) και σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, διευρύνοντας, έτσι, τις κατηγορίες ακινήτων στις οποίες επενδύει. Τυχόν πτωτική τάση της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων - αποθηκών logistics στο νομό Αττικής δύναται να επηρεάσει δυσμενώς τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του κατάσταση και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

³<https://www.arbitrage-re.com/images/pdfs/ArbitrageRELogisticsandIndustrialRealEstateMarketSnapshotMay2020EN.pdf>

5. Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που δύναται να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου μπορεί να υποστούν υλικοτεχνικές ζημιές εξαιτίας, μεταξύ άλλων:

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

Επιπρόσθετα, για ορισμένα είδη κινδύνου (όπως κίνδυνος πολέμου και σεισμού κατά τη διάρκεια τεχνικών εργασιών) διατίθεται περιορισμένη ασφαλιστική κάλυψη στην ασφαλιστική αγορά. Το κόστος τέτοιου είδους ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με το συγκεκριμένο κίνδυνο. Αλλαγές στην πολεοδομική και περιβαλλοντική νομοθεσία, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες που δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν κατά τον παρόντα χρόνο, ενδέχεται επίσης να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Περαιτέρω, στην ασφαλιστική αγορά ενδέχεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη η κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων έναντι των οποίων η Εταιρεία είναι προς το παρόν ασφαλισμένη. Επίσης, ο Όμιλος μπορεί να παραμείνει υπεύθυνος για κάθε δανειακή του υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή του σε σχέση με τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

Ο Όμιλος διαθέτει δύο (2) επενδυτικά ακίνητα με συνολική επιφάνεια κτιρίων 40.518 τ.μ., τα οποία παραμένουν κενά κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και για τα οποία δεν έχει προχωρήσει σε ασφάλιση. Η εύλογη αξία των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων ανέρχεται σε €5.410 χιλ. κατά την 30.06.2021.

Τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου είναι ασφαλισμένα έναντι εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από τις ασφαλιστικές συμβάσεις που έχουν συναφθεί για όλα τα εκμισθωμένα ακίνητα που ανήκουν στην κυριότητά της (πλην του ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου) έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank σε εξασφάλιση του Ομολογιακού Δανείου της Alpha Bank (βλ. ενότητα 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia»). Σημειώνεται, ωστόσο, ότι η Εταιρεία θα διαθέσει μέρος των αντληθισόμενων κεφαλαίων της Έκδοσης για την πλήρη αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank (βλ. σχετικά ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου) και ως εκ τούτου αναμένεται να αρθεί η εκχώρηση απαιτήσεων της Εταιρείας από τις εν λόγω ασφαλιστικές συμβάσεις. Επίσης, οι απαιτήσεις των λουπών εταιρειών του Ομίλου (πλην της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1) από τις ασφαλιστικές συμβάσεις που έχουν συναφθεί για τα ακίνητα κυριότητάς τους έχουν εκχωρηθεί στο πλαίσιο τραπεζικού δανεισμού. Σημειώνεται ότι, κατά την 30.09.2021 το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για τα ακίνητα του Ομίλου ανέρχεται στο ποσό των €85,8 εκατ. και στο ποσό των €14,5 εκατ. για απώλεια ενοικίων συνεπεία φωτιάς και καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασής του ακινήτου (ανοικοδόμηση εκ νέου της οικοδομής). Σημειώνεται ότι, η συνολική εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (πλην δύο οικοπέδων συνολικής εύλογης αξίας €5,3 εκατ.) ανέρχεται σε συνολικό ποσό €126,3 εκατ. την 30.09.2021 (με βάση τις εκθέσεις αποτίμησης αξίας ανεξάρτητων εκτιμητών με κρίσιμη ημερομηνία την 30.06.2021).

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

Επίσης, για τα περισσότερα ακίνητα του Ομίλου υπάρχει ασφαλιστική κάλυψη για την απώλεια ενοικίου σε περίπτωση επέλευσης συγκεκριμένων κινδύνων για κεφάλαιο που σε άλλες ασφαλιστικές συμβάσεις προσδιορίζεται χρονικά σε άλλες

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

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

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

Οι εταιρείες του Ομίλου εκμεταλλεύονται τα ακίνητά τους συνάπτοντας συμβάσεις επαγγελματικής μίσθωσης. Ως εκμισθώτριες, οι εταιρείες του Ομίλου οφείλουν να τηρούν τις συνήθεις υποχρεώσεις με τις οποίες βαρύνεται ο εκμισθωτής στις επαγγελματικές μισθώσεις. Πέραν αυτών, ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης περιλαμβάνουν περαιτέρω υποχρεώσεις των εκμισθωτριών εταιρειών του Ομίλου. Για παράδειγμα, σε σύμβαση μίσθωσης, η εκμισθώτρια εταιρεία αναλαμβάνει έναντι του μισθωτή της την ευθύνη και δαπάνες για ανανέωση των υφιστάμενων αδειών λειτουργίας του μισθίου. Επιπλέον, τυχόν λύση μισθώσεων από υπαιτιότητα της εκμισθώτριας εταιρείας, δύναται να οδηγήσει σε υποχρέωση της τελευταίας να αποζημιώσει τη μισθώτρια ή/και να καταβάλει συμφωνηθείσες ποινικές ρήτρες. Για παράδειγμα, σε σύμβαση μίσθωσης ακινήτου εκμισθώτριας εταιρείας έχει συμφωνηθεί ποινική ρήτρα ίση με μισθώματα 12 μηνών, αν η μίσθωση λυθεί με υπαιτιότητα της εκμισθώτριας. Επιπλέον, τυχόν λύση ή/και τροποποίηση των συμβάσεων μίσθωσης του Ομίλου ενδέχεται να γεννά δικαίωμα καταγγελίας ορισμένων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (βλ. σχετικά τον παράγοντα κινδύνου «Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών (σε επίπεδο ετησιοποιημένου μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων. »).

7. Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω σε συνδυασμό με τυχόν αδυναμία άντλησης κεφαλαίων από λοιπές

πηγές, ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

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

Κατά τη διάρκεια περιόδων χαμηλής ζήτησης, χαμηλών τιμών, οικοπέδα 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 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.

2.1.3 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA

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

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

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

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

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

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

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

Σε περίπτωση επιδείνωσης των μακροοικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα (για της οποίες βλ. παραπάνω τον κίνδυνο υπό 2.1.1 «Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα»), δυνητικά πιστωτικός κίνδυνος θα

μπορούσε να προκύψει αν το Ελληνικό Δημόσιο εκδηλώσει αδυναμία να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του, ήτοι καθυστερήσει τις πληρωμές στις οποίες προβαίνει κατά την περίοδο της λειτουργίας.

Τυχόν αδυναμία της ΚΤΥΠ να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις της έναντι της εταιρείας, ενδέχεται μακροπρόθεσμα να επηρεάσει τη ρευστότητά της JPA και τη δυνατότητά της να αποπληρώσει με τη σειρά της τον υπεργολάβο λειτουργίας και συντήρησης. Το γεγονός αυτό ενδέχεται να επηρεάσει τις προοπτικές της εταιρείας JPA, τη χρηματοοικονομική της κατάσταση και συνακόλουθα τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

3. Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA, που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

Η δραστηριότητα της εταιρείας JPA αντιμετωπίζει κινδύνους που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, κρυφά κατασκευαστικά ελαττώματα που μπορεί να έχουν επίπτωση στην λειτουργία των σχολικών κτιρίων, ατυχήματα μαθητών/εργαζομένων/τρίτων που μπορεί να προκύψουν από την πλημμελή συντήρηση των κτιρίων, τραυματισμούς (μαθητών, εργαζομένων ή/ και τρίτων) από τις ως άνω αιτίες, ζημιές σε εξοπλισμό και περιουσίες τρίτων από τις ως άνω αιτίες, ελλιπή συντήρηση των σχολικών κτιρίων. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις σχετικά με τα ανωτέρω θέματα, ενδέχεται, να επηρεάσουν την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της εταιρείας και συνακόλουθα του Ομίλου, κατά την έκταση που δεν καλύπτονται σύμφωνα με την ασφαλιστική πολιτική της εταιρείας JPA και την κάλυψη κάποιων κινδύνων. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η εταιρεία JPA προβαίνει στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας των έργων και δραστηριοτήτων της, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια, αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης, μηχανημάτων, οχημάτων κ.λ.π. σε αναγνωρισμένου Διεθνούς Ασφαλιστικού Οίκου, ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα επιβαρύνοντας τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου και ως εκ τούτου ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

2.1.4 Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου

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

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

Οι συμβάσεις χρηματοδότησης παρέχουν συνήθως στις δανείστριες τράπεζες, μεταξύ άλλων, και σταυροειδή δικαιώματα καταγγελίας (cross default) σύμφωνα με τα οποία η αθέτηση όρων άλλων χρηματοδοτικών συμβάσεων ενεργοποιεί το δικαίωμα των δανειστών να καταγγείλουν τις συμβάσεις αυτές. Η πλειοψηφία των υφιστάμενων χρηματοδοτικών

συμβάσεων περιλαμβάνουν περιοριστικές ρήτρες και ρήτρες σταυροειδούς αθέτησης των υποχρεώσεων (cross-default). Οι κίνδυνοι που περιγράφονται στην παρούσα ενότητα, συμπεριλαμβανομένων των μακροοικονομικών κινδύνων και γεγονότων εκτός ελέγχου του Ομίλου, θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα των εταιριών του Ομίλου να συμμορφώνονται με περιοριστικές ρήτρες που ενσωματώνονται στους όρους των συμβάσεων χρηματοδότησης. Ενδεικτικά σε υφιστάμενες συμβάσεις χρηματοδότησης περιλαμβάνονται ρήτρες (covenants) όπως: Συνολικός (Εταιρικός) Δανεισμός / Καθαρή Θέση και Συνολικός Καθαρός Δανεισμός / Αξία Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου, Συνολικό Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανείου/ Εμπορική Αξία Ακινήτου.

Ειδικότερα, ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου ο οποίος ανέρχεται σε €96.903 χιλ. (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια) με βάση τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01.-30.09.2021. Επιπλέον, για την εξασφάλιση των δανειστριών τραπεζών, έχουν παρασχεθεί εξασφαλίσεις επί ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου, όπως ενδεικτικά εκχώρηση μισθωμάτων και ασφαλιστηρίων, ενέχυρα επί λογαριασμών (βλ. σχετικά ενότητα 3.13 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου). Σημειώνεται ότι υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις υποθήκης εγγεγραμμένα επί του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (εκτός των ακινήτων: α) Θεσμικού 19, Θεσσαλονίκη, β) Ορφέως 166, Ελαιώνας, και γ) στο Λαύριο), η συνολική εύλογη αξία των οποίων ανέρχεται σε €122.416 χιλ. την 30.09.2021 (με βάση τις εκθέσεις αποτίμησης αξίας ανεξάρτητων εκτιμητών με κρίσιμη ημερομηνία την 30.06.2021). Ωστόσο η Εταιρεία θα διαθέσει μέρος των αντληθησόμενων κεφαλαίων της Έκδοσης για την πλήρη αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank (βλ. σχετικά ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου) και ως εκ τούτου αναμένεται άρση των βαρών που έχουν παρασχεθεί για το εν λόγω δάνειο.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, απαγορεύεται, μεταξύ άλλων, η μεταβολή ελέγχου της Εταιρείας, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί – εκτός εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις -, η διανομή μερισμάτων (πέραν του ελάχιστου μερίσματος που προβλέπεται στο άρθρο 161 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, καθώς και, μετά την αδειοδότηση της Εκδότριας ως ανώνυμης εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, των προβλεπόμενων στο άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, διανομών).

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

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

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

Γενική Σημείωση

Σε περίπτωση που ο Όμιλος 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 πενταετούς διάρκειας του ΚΟΔ, ήτοι εντός του 2026, 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 δραστηριότητάς της υπό την επιφύλαξη των περιοριστικών όρων του παρόντος ΚΟΔ, 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, με εξαίρεση το Ενέχυρο Λογαριασμού DSR.**

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 Λήξης 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 2.2.2 «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.»). 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 συναλλάγουν 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, με εξαίρεση το Ενέχυρο Λογαριασμού DSR. Ειδικότερα, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ και της Σύμβασης Ενεχύρου Λογαριασμού DSR, προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων εκ του Προγράμματος ΚΟΔ θα συσταθεί ενέχυρο/εξασφαλιστική εκχώρηση απαιτήσεων δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 73 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 και, κατ' εφαρμογή αυτού, του ν.δ. 17.07.1923, επί των απαιτήσεων και των δικαιωμάτων της Εκδότριας που απορρέουν ή σχετίζονται με τον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSR υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για λογαριασμό των Ομολογιούχων. Για τα ποσά που υποχρεούται να καταθέτει η Εκδότρια στον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSR (βλ. ενότητα 4.2.2 «Βασικά Στοιχεία της Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Για τις απαιτήσεις τους εκ των Ομολογιών, κατά την έκταση που το υπόλοιπο του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSR δεν επαρκεί για την ικανοποίησή τους, οι Ομολογιούχοι αποτελούν εγγειρόγραφους, 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 (και εφόσον η κατάταξη λάβει χώρα με βάση το άρθρο 977Α ΚΠολΔδ, δηλαδή εφόσον επί του εκπλειστηριασθέντος κινητού ή ακινήτου έχει εγγραφεί μετά την 17.01.2018 προσημείωση ή ενέχυρο πρώτης τάξης που εξασφαλίζει απαίτηση που γεννήθηκε μετά την 17.01.2018). Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εταιρείας και της περιουσίας της, πλην του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSR, 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 εγγειρόγραφους πιστωτές της Εταιρείας (δηλαδή, ανάλογα με το μέγεθος των απαιτήσεων εκάστου). Οι εγγειρόγραφοι πιστωτές, σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου νομοθετικές διατάξεις, ικανοποιούνται είτε (α) από ποσοστό 10% του πλειστηριάσματος ενώ το ποσοστό 90% του πλειστηριάσματος τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό ή/και ειδικό προνόμιο και μόνον αν απομένει υπόλοιπο μετά την πλήρη ικανοποίηση των γενικών ή/και ειδικών προνομίων, αυτό άγεται προς εξόφληση των εγγειρόγραφων πιστωτών, ή (β) - αν δεν υπάρχουν πιστωτές με ειδικά προνόμια - από ποσοστό 30% του πλειστηριάσματος ενώ ποσοστό 70% τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό προνόμιο και μόνον αν απομένει υπόλοιπο μετά την πλήρη ικανοποίηση

των γενικών προνομίων, αυτό άγεται προς εξόφληση των εγχειρόγραφων πιστωτών (τα ανωτέρω υπό α και β ισχύουν εάν η πρώτη τάξης εξασφάλιση επί του εκπλειστηριασθέντος κινητού ή ακινήτου ή/και εξασφαλιζόμενη απαίτηση έχουν εγγραφεί ή γεννηθεί αντίστοιχα 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 (γ) μόνο μετά την ολοσχερή ικανοποίηση των πιστωτών με υπερπρονόμιο ή γενικό ή ειδικό προνόμιο (και εφόσον η κατάταξη λάβει χώρα με βάση το άρθρο 977Α ΚΠολΔδ, δηλαδή εφόσον επί του εκπλειστηριασθέντος κινητού ή ακινήτου έχει εγγραφεί μετά την 17.01.2018 προσημείωση ή ενέχυρο πρώτης τάξης που εξασφαλίζει απαίτηση που γεννήθηκε 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 Ν.4738/2020 (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, πλην του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRΑ. 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. 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. Τυχόν επιδείνωση της πιστοληπτικής αξιολόγησης της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεάσει την τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών της 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 01.11.2021. Στο πλαίσιο αυτό, η «ICAP A.E» αξιολόγησε την πιστοληπτική διαβάθμιση της Εκδότριας σε «Α» (πρώην «BB» με βάση την κλίμακα διαβάθμισης που χρησιμοποιούσε η «ICAP A.E.» έως την 5.12.2021) (βλ. σχετικά ενότητα 3.1.3 «Πιστοληπτική Διαβάθμιση»). 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 8.1 (xxii) 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.

4. Σε ενδεχόμενη περίπτωση άσκησης από την Εταιρία, μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της τέταρτης (4ης) 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, για όλους τους Ομολογιούχους, 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.

Κατά το χρονικό διάστημα που άρχεται την Ημερομηνία Έκδοσης και λήγει την ημερομηνία λήξης της τέταρτης (4ης) 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 αρχής γενομένης από την ημερομηνία λήξης της πέμπτης (5ης) Περιόδου Εκτοκισμού και έως και έξι (6) μήνες πριν από την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου (ήτοι έως και τη λήξη της ένατης (9ης) Περιόδου Εκτοκισμού).

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.

Το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης ασκείται από την Εκδότρια μόνο κατά την ημερομηνία λήξης (ήτοι την τελευταία ημέρα) κάθε Περιόδου Εκτοκισμού. Ειδικότερα, το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης Ομολογιών για την Εκδότρια μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της τέταρτης (4ης) Περιόδου Εκτοκισμού θα διαμορφώνεται ως ακολούθως και η Εκδότρια θα δύναται να προβεί στην άσκηση του εν λόγω δικαιώματος αποκλειστικά και μόνο υπό την προϋπόθεση καταβολής στους Ομολογιούχους των κατωτέρω ποσών:

-Του 101,25% της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών (πλέον δεδουλευμένων τόκων) εάν το δικαίωμα εξασκηθεί κατά τη λήξη της 5ης Περιόδου Εκτοκισμού ή της 6ης Περιόδου Εκτοκισμού.

-Του 100,5% της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών (πλέον δεδουλευμένων τόκων) εάν το δικαίωμα εξασκηθεί κατά τη λήξη της 7ης Περιόδου Εκτοκισμού ή της 8ης Περιόδου Εκτοκισμού.

Εάν το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης ασκηθεί κατά τη λήξη της 9ης Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δεν θα καταβάλλει στους Ομολογιούχους ποσό προσαύξησης επί του προεξοφλούμενου κεφαλαίου.

Για την πληρέστερη κατανόηση του συγκεκριμένου κινδύνου παρατίθενται τα κάτωθι ενδεικτικά σενάρια τα οποία αφορούν σε περίπτωση που συντρέξουν οι προϋποθέσεις των όρων 4.4-4.7 του Προγράμματος ΚΟΔ και η Εκδότρια αποφασίσει να προβεί στην πρόωρη εξόφληση.

Παράδειγμα επενδυτή της πρωτογενούς αγοράς σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης του συνόλου 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). Ακόμα και αν η τιμή διαπραγματεύεται πάνω από το 100,00% της ονομαστικής αξίας, με την πάροδο δύο (2) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, υπό τις προϋποθέσεις των όρων 4.4-4.7 του Προγράμματος ΚΟΔ. Εάν η Εκδότρια προβεί στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την λήξη της 5ης ή 6ης Περιόδου 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 1,25 τοις εκατό (1,25%) επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού. Εάν η Εκδότρια προβεί στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την λήξη της 7ης ή 8ης Περιόδου 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 0,5 τοις εκατό (0,5%) επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού. Εάν η Εκδότρια προβεί στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά τη λήξη της 9ης Περιόδου Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει, χωρίς να λάβει επιπλέον ποσό (premium) και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για την εναπομείνουσα 10η 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 εκάστη).

Με την πάροδο δύο (2) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών, υπό τις προϋποθέσεις των όρων 4.4-4.7 του Προγράμματος ΚΟΔ. Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την λήξη της 5ης ή την 6ης Περιόδου Εκτοκισμού, τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα €1.000 στα €700, ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα εισπράξει το σύνολο των δεδουλευμένων τόκων κατά τη λήξη της συγκεκριμένης Περιόδου Εκτοκισμού, €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με 1,25 τοις εκατό (1,25%) επί του εξοφλούμενου 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 λήξη της 7ης ή της 8ης Περιόδου Εκτοκισμού, τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα €1.000 στα €700, ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα εισπράξει το σύνολο των δεδουλευμένων τόκων κατά τη λήξη της συγκεκριμένης Περιόδου Εκτοκισμού, €300 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επιπρόσθετα θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με 0,50 τοις εκατό (0,50%) επί του εξοφλούμενου 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 λήξη της 9ης Περιόδου Εκτοκισμού, τότε θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα €1.000 στα €700, ο επενδυτής της πρωτογενούς αγοράς θα εισπράξει το σύνολο των δεδουλευμένων τόκων κατά τη λήξη της συγκεκριμένης Περιόδου Εκτοκισμού, αλλά δε θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία που εξοφλείται πρόωρα και δε θα εισπράξει καθόλου τόκους επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα για την εναπομείνασα 10η Περίοδο Εκτοκισμού.

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

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

Επενδυτής αποκτά 100 Ομολογίες, μέσω της δευτερογενούς αγοράς, καταβάλλει ποσό υψηλότερο του 100,00% της ονομαστικής αξίας αυτών (όπου η ονομαστική αξία ισούται με €1.000) π.χ. 102,00%. Ακόμα και αν η τιμή διαπραγματεύεται πάνω από το 100,00% της ονομαστικής αξίας, με την πάροδο δύο (2) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, υπό τις προϋποθέσεις των όρων 4.4-4.7 του Προγράμματος ΚΟΔ. Εάν η Εκδότρια προβεί στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την λήξη της 5ης ή 6ης Περιόδου 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 (ήτοι €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 1,25 τοις εκατό (1,25%) επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού. Εάν η Εκδότρια προβεί στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την λήξη της 7ης ή 8ης Περιόδου 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 (ήτοι €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 0,5 τοις εκατό (0,5%) επί του εξοφλούμενου κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού. Εάν η Εκδότρια προβεί στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά τη λήξη της 9ης Περιόδου 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 (ήτοι €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, χωρίς να λάβει επιπλέον ποσό (premium) και δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για την εναπομείνασα 10η Περίοδο Εκτοκισμού.

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

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 εκάστη) π.χ. 102,00%.

Με την πάροδο δύο (2) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών, υπό τις προϋποθέσεις των όρων 4.4-4.7 του Προγράμματος ΚΟΔ.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την λήξη της 5ης ή 6ης Περιόδου 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 αντίστοιχο κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306, με βάση το παράδειγμα τιμής αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά, στην αρχή της παραγράφου (ήτοι σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €6 για κάθε ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα θα λάβει το σύνολο των δεδουλευμένων τόκων κατά τη λήξη της συγκεκριμένης

Περίοδου Εκτοκισμού, επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία ίσο με 1,25 τοις εκατό (1,25%) επί του εξοφλούμενου 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 λήξη της 7ης ή 8ης Περιόδου 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 (ήτοι σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €6 για κάθε ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, θα λάβει το σύνολο των δεδουλευμένων τόκων κατά τη λήξη της συγκεκριμένης Περιόδου Εκτοκισμού, επιπλέον ποσό (premium) ίσο με 0,50 τοις εκατό (0,50%) επί του εξοφλούμενου 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 λήξη της 9ης Περιόδου 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 (ήτοι σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €6 για κάθε ομολογία που κατέχει, μη συνυπολογιζομένων των δεδουλευμένων τόκων που κατεβλήθησαν σε αυτόν). Επιπρόσθετα, θα λάβει το σύνολο των δεδουλευμένων τόκων κατά τη λήξη της συγκεκριμένης Περιόδου Εκτοκισμού, αλλά δε θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία που εξοφλείται πρόωρα και δε θα εισπράξει καθόλου τόκους επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα για την εναπομείνασα 10η Περίοδο Εκτοκισμού.

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 πέντε (5) 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 Εμπειρογνομόνων

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 Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων προς τη Δικηγορική Εταιρεία με την επωνυμία «Ποταμίτης Βεκρής» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80019), που εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Ομήρου 11, Τ.Κ. 106 72, Αθήνα τηλ.: 21033 80000 διενεργήθηκε νομικός έλεγχος (εφεξής ο «Νομικός Έλεγχος») για το χρονικό διάστημα από την 01.01.2019 έως την έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών:

- επί της Εκδότριας και των εταιριών με τις επωνυμίες «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ», «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ», «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PIRAEUS REGENERATION ΖΟΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και «TOP REALTY PIRAEUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (από κοινού οι «Ελεγχόμενες Ουγατρικές»),
- επί των δανειακών συμβάσεων (οι «Δανειακές Συμβάσεις»), συμβάσεων μίσθωσης, συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και των ασφαλιστικών συμβάσεων για τα ακίνητα κυριότητας των εταιριών του Ομίλου, καθώς και επί οποιασδήποτε άλλης σύμβασης η οποία μπορεί να δημιουργήσει για οποιοδήποτε μέλος του Ομίλου δικαίωμα ή υποχρέωση που επηρεάζει σημαντικά την ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων, και
- επί των ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου (εξαιρουμένου του ακινήτου της Εκδότριας στο Λαύριο), επί τη βάση σχετικών πιστοποιητικών εκδοθέντων από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία ή/και κτηματολογικά γραφεία περί ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων. Ειδικά ως προς το ακίνητο της ΑΔΑΜ ΤΕΝ διενεργήθηκε νομικός έλεγχος στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο.

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

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, η Δικηγορική Εταιρεία συντάξε την από 12.01.2022 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:

- Πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις εισαγωγής των Ομολογιών, έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο Ν. 3371/2005 και τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως σήμερα ισχύουν, δηλαδή:
 - i. 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,

- ii. η νομική κατάσταση των Ομολογιών, όταν εκδοθούν, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ (όπως αυτό ορίζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο), θα είναι σύμφωνη με το Ν. 4548/2018 και με τους λοιπούς νόμους και κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, και
- iii. 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.
- Η Εκδότρια έχει συμμορφωθεί με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις εταιρικής διακυβέρνησης με την έννοια ότι έχει διαμορφώσει την εσωτερική της οργάνωση και στελέχωση και έχει υιοθετήσει τους κανονισμούς, διαδικασίες και πολιτικές που προβλέπονται στο εφαρμοζόμενο νομοθετικό πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης. Ενδεικτικά, διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας, που περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 14 του Ν.4706/2020, έχει συμμορφωθεί με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, και έχει καταρτίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.
 - Οι Δανειακές Συμβάσεις δεν περιέχουν περιορισμούς ως προς την άντληση των κεφαλαίων του ΚΟΔ από την Εκδότρια (με την εξαίρεση των χρηματοοικονομικών δεικτών για τους οποίους δεν εκφέρουμε άποψη).
 - Δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες στις οποίες εμπλέκονται εταιρίες του Ομίλου, οι οποίες μπορεί να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην νομική και την οικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εκδότριας και του Ομίλου ως συνόλου.
 - 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 προς διαπραγμάτευση στη ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
 - Η Εκδότρια και οι Ελεγχόμενες θυγατρικές δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση ή ανάλογη κατάσταση (μη περιλαμβανομένων διαδικασιών εξυγίανσης κατ' άρθρο 99 επ. του Ν. 3588/2007 για τις οποίες έχει επικυρωθεί σχετική συμφωνία εξυγίανσης) και δεν εκκρεμεί κατά αυτών αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή ή άλλη συναφής αίτηση και δεν έχει ληφθεί απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής τους, όπως προέκυψε βάσει πιστοποιητικών που τέθηκαν υπόψη της Δικηγορικής Εταιρείας, το παλαιότερο εκ των οποίων έχει εκδοθεί πριν από τέσσερις (4) μήνες.
 - Δεν προέκυψε από το Νομικό Έλεγχο στοιχείο νομικής φύσεως το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εκδότριας και των Ελεγχόμενων θυγατρικών, που να μην αναφέρεται στο Ενημερωτικό Δελτίο (βλ. ιδίως την ενότητα 2 «Παράγοντες Κινδύνου», υποενότητα 2.1 «Παράγοντες Κινδύνου που ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Δικηγορική Εταιρεία δηλώνει ότι παρέχει τη συναίνεσή της για την παράθεση, αυτούσια ή αποσπασματική, της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο και για τη θέση της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, μέσω ιστοτόπου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 13.1 του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Το πλήρες κείμενο της από 12.01.2022 Επιστολής Νομικού Ελέγχου είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό (βλ. ενότητα 3.15.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.1.2 Πρόσθετες Εργασίες της ΣΟΛ

Κατόπιν σχετικής εντολής των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και Συμβούλων Έκδοσης, διενεργήθηκαν από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Βάιο Ριζούλη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041 - Α.Μ. ΕΛΤΕ 1721), της ελεγκτικής εταιρείας «ΣΟΛ Α.Ε.», Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57, Αθήνα, τηλ.: 210 8691100 (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125), οι ακόλουθες πρόσθετες ελεγκτικές εργασίες:

- Συντάχθηκε η από 12.01.2022 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 ΣΟΛ, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα τα οποία καθιστούν τις πληροφορίες του Ενημερωτικού Δελτίου, όπου σχετίζονται με τις εν λόγω διαδικασίες και ενότητες, ανακριβείς ή παραπλανητικές.
- Συντάχθηκε η από 12.01.2022 έκθεση αξιολόγησης συμμόρφωσης της Εταιρείας με τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 14 (εξαιρουμένης της αρίθμησης 4, και όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 του Ν. 4706/2020, το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 (εξαιρουμένης 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 ΣΟΛ Α.Ε. Με βάση την εργασία της ΣΟΛ Α.Ε, όπως περιγράφεται στη σχετική έκθεση, κατά τη γνώμη τους, η Εταιρεία κατά την 07.01.2022 βρίσκεται από κάθε ουσιώδη άποψη σε συμμόρφωση με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα παραπάνω.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες των προαναφερθεισών εκθέσεων της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ αποτελούν διαθέσιμα έγγραφα, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας (βλ. ενότητα 3.15.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.1.3 Πιστοληπτική Διαβάθμιση

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 01.11.2021 πιστοληπτική διαβάθμιση με βαθμό «Α» (πρώην «BB» με βάση την κλίμακα διαβάθμισης που χρησιμοποιούσε η «ICAP Α.Ε.» έως την 5.12.2021⁴) από την εταιρεία με επωνυμία «ICAP Group Α.Ε.» (Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου 2, 176 76 Καλλιθέα).

Για την ερμηνεία των διαβαθμίσεων της ICAP παραθέτουμε το σχετικό ηλεκτρονικό σύνδεσμο: https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/Ratings_Analytics/ICAP%20Credit%20Rating%20Scale_Issuer%20Level_December%202021_gr.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 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.

⁴ Για την αντιστοίχιση της παλαιάς και νέας κλίμακας διαβάθμισης της ICAP βλ. τον ακόλουθο σύνδεσμο: https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/Ratings_Analytics/ICAP%20A.E.-%CE%91%CE%9D%CE%A4%CE%99%CE%A3%CE%A4%CE%9F%CE%99%CE%A7%CE%97%CE%A3%CE%97%20%CE%A0%CE%91%CE%9B%CE%91%CE%99%CE%91%CE%A3%20&%20%CE%9D%CE%95%CE%91%CE%A3%20%CE%9A%CE%9B%CE%99%CE%9C%CE%91%CE%9A%CE%91%CE%A3%20%CE%94%CE%99%CE%91%CE%92%CE%91%CE%98%CE%9C%CE%99%CE%A3%CE%97%CE%A3%20ICAP%20CREDIT%20RATING.pdf

Επιπλέον, η πιστοληπτική διαβάθμιση της Εταιρείας αποτελεί ελεύθερα προσβάσιμο έγγραφο και βρίσκεται αναρτημένη στον ιστότοπο της ICAP: https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/Apodosis_Solicited/Press%20Release_PREMIA%20%CE%91%CE%95_01.11.2021.pdf.

Σε ενδεχόμενη αδυναμία επενδυτή να έχει πρόσβαση στον ως άνω ιστότοπο, η Εκδότρια υποχρεούται κατόπιν σχετικού αιτήματος του επενδυτή να τον ενημερώσει σχετικά.

3.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

Η Εταιρεία ελέγχεται από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές.

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Γρηγόριο Ε. Παππά (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25201) της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ (Διεύθυνση: Φωκ. Νέγρη 3, Αθήνα, Τ.Κ. 112 57, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125). Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 05.03.2021.

Οι Ετήσιες δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ενσωματώνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με τον Κανονισμό ΕΕ 2017/1129 (βλ. ενότητα 3.15.2 «Έγγραφα μέσω παραπομπής»). Σημειώνεται ότι, η ανωτέρω Έκθεση Ελέγχου, μεταξύ άλλων αναφέρει: «Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και της θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.» Η ανωτέρω έκθεση ελέγχου της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ για τη χρήση 2020, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2020 και θα πρέπει να διαβάζεται συναρτήσει αυτών.

Οι Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε 30.09.2021 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 36) και επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Γρηγόριο Ε. Παππά (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25201) της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ (Διεύθυνση: Φωκ. Νέγρη 3, Αθήνα, Τ.Κ. 112 57, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125). Οι Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε 30.09.2021 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 18.11.2021. Οι Ενδιάμεσες δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30.09.2021, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Επισκόπησης του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ενσωματώνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με τον Κανονισμό ΕΕ) 2017/1129 (βλ. ενότητα 3.15.2 «Έγγραφα μέσω παραπομπής»). Σημειώνεται ότι, η ανωτέρω Έκθεση Επισκόπησης, μεταξύ των άλλων, αναφέρει: «Με βάση την επισκόπησης μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.». Επιπλέον, σχετικά με την Έμφαση Θέματος που έχει συμπεριληφθεί στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις αναφέρει: «Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 7.12 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στην οποία γίνεται αναφορά στην παρέκκλιση βάσει του ΔΛΠ 1 παρ. 19 ως προς την αναγνώριση του ποσού της ποινής πρόωρης προεξόφλησης δανείου, όχι ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά ως κόστος του νέου δανεισμού που θα προσauξήσει το αποτελεσματικό επιτόκιο στη διάρκεια εξόφλησής του. Στο συμπέρασμά μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.» Η ανωτέρω έκθεση επισκόπησης της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ για την περίοδο που έληξε την 30.09.2021, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30.09.2021 και θα πρέπει να διαβάζεται συναρτήσει αυτών.

Παρακάτω παρατίθεται η σχετική παράγραφος της σημείωσης 7.12 των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε 30.09.2021 επί της οποίας έχει συμπεριληφθεί Έμφαση Θέματος στην Έκθεση Επισκόπησης του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

«Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους €35,6 εκ. εκδόσεως της θυγατρικής JPA

Την 24.06.2021 έγινε αναχρηματοδότηση των δανείων της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων και του προγράμματος JESSICA που είχε λάβει η εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, μέσω έκδοσης από την ίδια και κάλυψης από την Alpha Bank ομολογιακού συνολικού ύψους €35,6 εκ. Με το εν λόγω δάνειο πραγματοποιήθηκε η εξόφληση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων σχετικών εξόδων και της ποινής πρόωρης προεξόφλησης ύψους €3,2 εκ.) καθώς και η αποπληρωμή μέρους ομολογιών προς την Εταιρεία ύψους €3,5 εκ. Για την ανωτέρω αναχρηματοδότηση η θυγατρική εταιρεία εφάρμοσε την ρύθμιση της παρ. Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9, σε συνδυασμό με την παρ. 19 του ΔΛΠ 1 περί παρέκκλισης για λόγους εύλογης παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων, δεδομένου ότι η εν λόγω αναδιάρθρωση συνολικά ήταν επωφελής για την εταιρεία. Το κόστος της πρόωρης προεξόφλησης που προέκυψε από την αναχρηματοδότηση, δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά θεωρήθηκε κόστος του νέου δανεισμού και θα προσαυξήσει το αποτελεσματικό επιτόκιο στη διάρκεια εξόφλησής του.»

Η έκθεση ελέγχου της ΣΟΛ επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση 2020 και η έκθεση επισκόπησης επί των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 01.01 – 30.09.2021, των οποίων αποτελούν μέρος και θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει αυτών, βρίσκονται διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Ethsia_Oikonomiki_Ekthesh_31_12_2020_09032021-3.pdf και (https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/11/PREMIA_Synoptikes_Endiameses_Oik_Kat_Enniaminou_19.11.2021.pdf).

3.3 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία

Η Εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties» (με προηγούμενη εμπορική επωνυμία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» και με διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.») συστάθηκε το 1991 στην Ελλάδα ως ανώνυμη εταιρεία, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Η αγγλική επωνυμία της Εταιρείας είναι «PREMIA S.A.». Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.). Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων, Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521, Αθήνα, τηλ. 210 6967600.

Στις 04.01.2008 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση των κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης, της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία / Συμμετοχές & Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας». Η Επιτροπή Εισαγωγών & Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, κατόπιν σχετικού αιτήματος της Εταιρείας, αποφάσισε την μεταφορά των μετοχών της Εταιρείας από την «Κατηγορία Επιτήρησης» στην «Κύρια Αγορά» του Χ.Α., από την Δευτέρα 19.10.2020, δεδομένου ότι δεν συνέτρεχαν πλέον οι λόγοι για την υπαγωγή της στην «Κατηγορία Επιτήρησης».

Η Εταιρεία στις 29.03.2018 σύναψε τη Συμφωνία Εξυγίανσης για τη ρύθμιση των οφειλών προς τους πιστωτές της, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 712/29-8-2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και υλοποιείται σταδιακά έκτοτε. Επιπλέον, τον Ιούλιο 2020 ολοκληρώθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά, μέσω της οποίας η Εταιρεία άντλησε συνολικά κεφάλαια ποσού €10.028,5 χιλ., τα οποία χρησιμοποίησε για την αποπληρωμή ισόποσου μέρους δανειακών υποχρεώσεων της προς τον Όμιλο της Alpha Bank. Στο πλαίσιο της αύξησης αυτής, από τις συνολικά 14.967.936 νέες μετοχές της Εταιρείας που εκδόθηκαν, 14.758.360 μετοχές αποκτήθηκαν από την εταιρεία Sterner Stenhus Greece, καθιστώντας την βασικό μέτοχο της Εταιρείας, και η οποία στη συνέχεια υπέβαλε στις 31.07.2020 δημόσια πρόταση.

Κατόπιν της αύξησης αυτής, η Εταιρεία προχώρησε σε επόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορές σε είδος, με την έκδοση και τη διάθεση 18.204.903 νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και τιμή διάθεσης €1,10, οι οποίες διατέθηκαν (α) στη NOE (6.846.505 μετοχές με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρεία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας δύο ακινήτων), και (β) στη Sterner Stenhus Greece (11.358.398 μετοχές με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρεία 947.269 μετοχών έκδοσης της εταιρείας JPA καθώς και 4.842.558 ομολογιών έκδοσης της ίδιας εταιρείας).

Σημειώνεται ότι η συμβολαιογραφική πράξη εισφοράς των ακινήτων από τη NOE υπεγράφη στις 29.12.2020 και στις 07.12.2020 η σύμβαση μεταβίβασης των μετοχών και των ομολογιών JPA. Κατόπιν των ανωτέρω, στις 07.01.2021

πιστοποιήθηκε η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, το οποίο αυξήθηκε κατά €9.102.451,50. Η συνολική διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος μετοχικού κεφαλαίου στο πλαίσιο της αύξησης αυτής και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ποσού €10.922.942,50 έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Τον Ιούλιο 2021 ολοκληρώθηκε η τελευταία αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, εν μέρει με εισφορά σε είδος και εν μέρει με καταβολή μετρητών, με την έκδοση και τη διάθεση συνολικά 52.083.331 νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και τιμή διάθεσης €1,44 ανά νέα μετοχή, από τις οποίες (α) 14.655.265 νέες μετοχές καλύφθηκαν από την Sterner Stenhus Greece με εισφορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίων των εταιρειών STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, και ΑΔΑΜ ΤΕΝ και ομολογιών έκδοσης της Εταιρείας συνολικής ονομαστικής αξίας €3.900.000, (β) 1.703.300 νέες μετοχές καλύφθηκαν από την εταιρεία «ELIAS TSIKLOS HOLDINGS LTD» με την εισφορά ποσοστού 71,04% του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, και (γ) 32.996.676 νέες μετοχές διατέθηκαν σε ειδικούς και ιδιώτες επενδυτές με καταβολή μετρητών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα και μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Ιστοσελίδα

Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι <http://www.premia.gr/>. Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής (βλ. ενότητα 3.15 «Διαθέσιμα έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Θεσμικό πλαίσιο

Η Εταιρεία είναι ανώνυμη εταιρεία, διεπόμενη από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Ως εισηγμένη εταιρεία, η λειτουργία της διέπεται επίσης από τους σχετικούς εφαρμοστέους νόμους και τους κανονισμούς της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των λοιπών εποπτικών αρχών και εν γένει την εμπορική και χρηματιστηριακή νομοθεσία. Αναφορικά με τις θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας οι οποίες βρίσκονται στην Κύπρο, η λειτουργία τους διέπεται από το εκάστοτε ισχύον θεσμικό πλαίσιο και την εμπορική νομοθεσία της Κυπριακής Δημοκρατίας.

3.4 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας του Ομίλου

Η Εταιρεία είναι η μητρική εταιρεία του Ομίλου Premia, ο οποίος επικεντρώνεται στην αγορά, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων στην Ελλάδα, καθώς και στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, χωρίς την παράλληλη δημιουργία κατασκευαστικού κλάδου ή κλάδου μελετών. Στο πλαίσιο της δραστηριότητάς τους, η Εταιρεία και ο Όμιλος αγοράζουν ακίνητα τα οποία εν συνεχεία εκμισθώνουν και πωλούν την κατάλληλη χρονική στιγμή.

Η ανάπτυξη του Ομίλου στηρίζεται στη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων, το οποίο θα αποφέρει μακροπρόθεσμη αξία και θα ελαχιστοποιήσει τον επενδυτικό κίνδυνο με διαφοροποίηση των επενδύσεων σε διαφορετικά ακίνητα ή περιοχές, με βάση γεωγραφικά κριτήρια, είδος χρήσης, παλαιότητα ακινήτων κ.λπ. και της ενεργητικής διαχείρισής κατά την οποία αξιολογείται η απόδοση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, εξετάζονται οι δυνατότητες εναλλακτικής αξιοποίησης ή και πώλησης ακινήτων με γνώμονα τα μακροχρόνια οφέλη της Εταιρείας και των μετόχων της.

Στο πλαίσιο αυτό, πριν από τη σύναψη σύμβασης για την αγορά οποιουδήποτε ακινήτου ή συμμετοχής σε εταιρεία που επενδύει σε ακίνητα, ο Όμιλος πραγματοποιεί ενδελεχή έλεγχο στο ακίνητο ή/και στην εταιρεία η οποία έχει στην κυριότητά της το ακίνητο. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει νομικό, τεχνικό, πολεοδομικό και φορολογικό έλεγχο του ακινήτου, και, στην περίπτωση της επένδυσης σε εταιρεία, επιπλέον των ανωτέρω, νομικό, οικονομικό και φορολογικό έλεγχο της εταιρείας. Ο Όμιλος αναθέτει τη διενέργεια των εν λόγω ελέγχων σε αρμόδιους επαγγελματίες παροχής των σχετικών υπηρεσιών.

Στόχος της Εταιρείας είναι να ενισχύσει περαιτέρω το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων κυρίως στους ακόλουθους τομείς: στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics, βιομηχανικά ακίνητα), στον τομέα εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων (serviced apartments), στον τομέα των εμπορικών ακινήτων (big boxes), σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης, της υγειονομικής περίθαλψης και δημόσιων υπηρεσιών (όπως ενδεικτικά σχολεία, χώρους περίθαλψης τρίτης ηλικίας), και να εξετάσει επιλεκτικά την είσοδό της σε άλλους τομείς του κλάδου ακινήτων, όπως ενδεικτικά, ακίνητα γραφείων με εξαιρετικά λειτουργικά χαρακτηριστικά και εμπορικές προοπτικές όπως ακίνητα που πιστοποιούνται ενδεικτικά κατά LEED, WELL, BREEAM, EDGE, κλπ. Ειδικότερα, η Εταιρεία σκοπεύει να δώσει ιδιαίτερη έμφαση στην ενίσχυση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του χαρτοφυλακίου της επιδιώκοντας την υιοθέτηση αρχών Περιβαλλοντικών, Κοινωνικών και Εταιρικής Διακυβέρνησης (Environmental, Social and Governance «ESG»).

Ο Όμιλος, κατόπιν εισφορών μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα στο πλαίσιο προηγούμενων αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου και αγορών ακινήτων και μετοχών εταιρειών, έχει προσθέσει στο χαρτοφυλάκιο αρχικά δύο (2) επενδυτικά ακίνητα στα τέλη του 2020, συνολικής εύλογης αξίας €35.770 χιλ. (με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021) και στη συνέχεια, από την 01.01.2021 έως την 30.09.2021, εννέα (9) επενδυτικά ακίνητα (ιδιόκτητα και μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης) συνολικής εύλογης αξίας €35.770 χιλ. (με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021) €63.676 χιλ. (με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021).

Συγκεκριμένα, το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αποτελείται την 30.09.2021 από δεκαέξι (16) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας €131.566 χιλ., ως εξής:

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Εύλογη Αξία 30.06.2021 ^{*/**} (ποσά σε € χιλ.)	Κατάσταση
1	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	21.400	Μισθωμένο
2	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	Εμπορική/Βιομηχανική	1.610	Κενό
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	Εμπορική/Βιομηχανική	3.800	Κενό
4	Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	3.740	-
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	1.570	-
6	Θέση Κύριλλος Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	30.800	Μισθωμένο
7	Θέση Ψάρι Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	4.970	Μισθωμένο
8	Θέση Λάκκα Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	5.750	Μισθωμένο
9	Λ. Λαυρίου 76, Παιανία	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)- Σούπερ Μάρκετ	2.720	Μισθωμένο

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Εύλογη Αξία 30.06.2021 ^{*/**} (ποσά σε € χιλ.)	Κατάσταση
10	1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας	Αποθήκη Logistics	14.800	Μισθωμένο
11	7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)	5.050	Μισθωμένο
12	Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη	Εμπορικό κατάστημα (Big Box) - Σούπερ Μάρκετ	2.316	Μισθωμένο
13	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	15.350	Μισθωμένο
14	Οδός Λούτσας, θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ ΒΙΠΑ Μάνδρας	Αποθήκη Logistics	6.600	Μισθωμένο
15	Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	4.420	Μισθωμένο
16	Αγροτική Οδός, Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	6.670	Μισθωμένο
Σύνολο			131.566	

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

** Οι εύλογες αξίες των ακινήτων έχουν προσδιοριστεί με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021 από ανεξάρτητο αποτιμητή.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021 επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Για τα οικονομικά στοιχεία του πίνακα έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

Επιπλέον, στις 30.11.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των εταιρειών Ζonas και Top Realty, ιδιοκτητριών του ακινήτου. Το ακίνητο βρίσκεται στον Πειραιά, στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου και είναι πλήρως μισθωμένο. Το κόστος κτήσης των μετοχών των εν λόγω εταιρειών ανήλθε σε €10.126 χιλ.

Αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου παρουσιάζονται στην ενότητα 3.4.2 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου».

Περαιτέρω, μέσω της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας JPA, ο Όμιλος δραστηριοποιείται στον κλάδο της διαχείρισης σχολικών μονάδων μέσω της Σύμβασης ΣΔΙΤ (Partnership Agreement) μεταξύ της JPA με την ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε., με την οποία η πρώτη έχει αναλάβει τη λειτουργία και συντήρηση 10 σχολικών μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής για 25 έτη (έως το 2041), έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε μηνιαίες ενιαίες πληρωμές, οι οποίες υπολογίζονται βάσει ορισμένων προβλεπόμενων στη Σύμβαση ΣΔΙΤ παραμέτρων. Κατά την 30.09.2021, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ ανέρχονται σε €39.532 χιλ. Για περισσότερες λεπτομέρειες, βλ. ενότητα 3.4.3 «Πληροφορίες για τη δραστηριότητα της JPA».

Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, αποτελείται από (α) 16 επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας €131.566 χιλ. (με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021) και συνολική ΜΕΕ 221.054 τ.μ., (β) 10 σχολικές μονάδες συνολικής επιφάνειας 35.921 τ.μ., υπό τη διαχείριση της εταιρείας JPA μέσω της Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε €39.532 χιλ. (όπως εμφανίζεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης) κατά την 30.09.2021, καθώς και (γ) 1 νέο επενδυτικό ακίνητο στον τομέα των εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments) συνολικής επιφάνειας 3.600 τ.μ., με κόστος κτήσης των μετοχών των ιδιοκτητριών εταιρειών ποσού €10.126 χιλ. το οποίο ανήκει στις εταιρείες Ζonas και Top Realty οι μετοχές των οποίων αποκτήθηκαν την 30.11.2021.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει χαρτοφυλάκιο εννέα (9) πλήρως μισθωμένων ακινήτων logistics, συνολικής επιφάνειας 173.102 τ.μ. και εύλογης αξίας €110.760 (με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021), το οποίο αποτελεί το μεγαλύτερο χαρτοφυλάκιο logistics σε όρους τ.μ. και αξίας κατά την ίδια ημερομηνία, σε σύγκριση με τις εισηγμένες στο Χ.Α. ΑΕΕΑΠ⁵.

Περαιτέρω, η Εταιρεία έχει υπογράψει προσύμφωνα για (α) την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας «IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας, εκτάσεως περίπου 23.000 τ.μ., (β) την απόκτηση του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», η οποία έχει το δικαίωματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ενός ακινήτου, και (γ) την αγορά του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών δύο (2) ακινήτων. Τα τρία αυτά ακίνητα (υπό β και γ) έχουν συνολικό εμβαδόν 7.764 τ.μ., και λειτουργούν ως φοιτητικές εστίες στην Θεσσαλονίκη, Αθήνα και Πάτρα, αποτελούμενα συνολικά από 153 εξυπηρετούμενα διαμερίσματα (serviced apartments).

⁵ Όπως προκύπτει, υπολογιζόμενο από την Εταιρεία, συγκρίνοντας τα τ.μ. και την εύλογη αξία των κέντρων αποθήκευσης και διανομής (logistics) των εισηγμένων ΑΕΕΑΠ, με βάση τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις ή/και τις καταστάσεις επενδύσεων αυτών της 30.06.2021.

3.4.1 Οργανωτική Διάρθρωση του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.09.2021, 31.12.2020 και την 31.12.2019:

Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	Συμμετοχή	% Συμμετοχής 30.09.2021	% Συμμετοχής 31.12.2020	% Συμμετοχής 31.12.2019	Μέθοδος ενοποίησης
E.M.E.Λ. A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	90,13%	90,13%	88,79%	Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100%	100%	100%	Ολική ενοποίηση
ARVEN A.E. ⁽¹⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	100%	Ολική ενοποίηση
JPA	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	Άμεση	100%	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΘΕΣΜΙΑ ⁽³⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100%	-	-	Ολική ενοποίηση
ΡΙΚΙΑ ⁽³⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100%	-	-	Ολική ενοποίηση
ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ⁽³⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100%	-	-	Ολική ενοποίηση
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ⁽³⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100%	-	-	Ολική ενοποίηση
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ⁽³⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100%	-	-	Ολική ενοποίηση
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ⁽³⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100%	-	-	Ολική ενοποίηση
DORECO ⁽²⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	-	-	100%	Εύλογη Αξία / Ολική ενοποίηση
SIBO A.E. ⁽²⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	-	-	100%	Εύλογη Αξία / Ολική ενοποίηση

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020 που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021, που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

⁽¹⁾ Έχει συσταθεί ενέχυρο επί 90.000 μετοχών της θυγατρικής εταιρείας Arven (ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου) υπέρ της Τράπεζας Eurobank ως εξασφάλιση μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας.

⁽²⁾ Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος Premia, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, υποχρεούται να προβεί στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO (ήτοι 70.000 μετοχές), οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, με μηδενικό τίμημα. Την 16.03.2020 υπεγράφη ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο από την PASAL CYPRUS LTD, με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση των μετοχών της έμμεσης θυγατρικής DORECO, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος (control) επί των εταιρειών DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO A.E. Κατά την εν λόγω ημερομηνία οι συμμετοχές αυτές αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους, και οι εταιρείες αυτές δεν συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου από τη 16.03.2020 και έπειτα. Η εν λόγω συμμετοχή στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 είχε χαρακτηριστεί ως διακοπείσα δραστηριότητα κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» δεδομένου ότι η Συμφωνία Εξυγίανσης από την οποία προβλεπόταν η υποχρεωτική διάθεσή της, υπογράφηκε το 2019.

⁽³⁾ Την 29.06.2021 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών των εταιρειών με αντάλλαγμα τη διάθεση 16.358.565 νέων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και με τιμή διάθεσης €1,44 εκάστη πλέον τη καταβολή μετρητών

ποσού €999.883. Οι εταιρείες που αποκτήθηκαν, με εισφορά των μετοχών τους στην Premia, ενσωματώθηκαν στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ακόλουθα: (α) Η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 που αποκτήθηκε κατά ποσοστό 71,04% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά από τρίτους και κατά ποσοστό 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου με αγορά με μετρητά (€999.883,00) περιλήφθηκε σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3 με τη «μέθοδο της απόκτησης» (Acquisition method), (β) οι εταιρείες STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ που αποκτήθηκαν από την Premia κατά ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά από την μητρική Sterner Stenhus Greece αποτελούν τόσο πριν όσο και μετά την εισφορά εταιρείες υπό κοινό έλεγχο, δηλαδή υπό τον έλεγχο της Sterner Stenhus Greece. Το Δ.Π.Χ.Α. 3 (παράγραφος 3) εξαιρεί από το εύρος εφαρμογής του τις συνενώσεις επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο. Απουσία ειδικής πρόβλεψης στο σχετικό πρότυπο (Δ.Π.Χ.Α. 3) εφαρμόστηκαν όσα αναφέρονται στο Δ.Λ.Π. 8 (παρ. 10-12) και η διοίκηση έκρινε πως η «μέθοδος της απόκτησης» (Acquisition method) είναι η καταλληλότερη λογιστική μέθοδος για να παρουσιασθεί στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Premia η ανωτέρω συνένωση επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο. Για περισσότερες λεπτομέρειες βλ. σχετικά ενότητα 3.9.3 «Απόκτηση θυγατρικών».

Επιπλέον, την 31.08.2021 συστήθηκε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με σκοπό τη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, η οποία είναι νεοσυσταθείσα και χωρίς δραστηριότητα, με μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25 χιλ. το οποίο καταβλήθηκε τον Οκτώβριο 2021.

Την 30.11.2021 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών των εταιριών «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και «TOP REALTY PIRAEUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», σε υλοποίηση του από 22.09.2021 προσυμφώνου πώλησης μετοχών, οι οποίες έχουν στην κυριότητά τους ακίνητο το οποίο βρίσκεται στον Πειραιά και πιο συγκεκριμένα, στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου. Σημειώνεται ότι η εν λόγω μεταβίβαση έχει ολοκληρωθεί. Πρόκειται για δύο οικόπεδα επί των οποίων έχει ανεγερθεί ένα κτίσμα συνολικής επιφάνειας 3.600 τ.μ., αποτελούμενο από 58 πλήρως εξοπλισμένα διαμερίσματα. Το σύνολο των διαμερισμάτων έχουν εκμισθωθεί προς την εταιρεία Teleperformance Hellas, ενώ η διάρκεια της μίσθωσης λήγει το 2033. Πρόκειται για την πρώτη επένδυση της Premia Properties, στον κλάδο των serviced apartments, στο πλαίσιο της στρατηγικής συμφωνίας-πλαισίου με την Dimand A.E.

3.4.2 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου

3.4.2.1 Ακίνητα του Ομίλου μέχρι την 30.09.2021

Το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αποτελείται από δεκαέξι (16) ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας αποτίμησης €131.566 χιλ. (όπως οι εύλογες αξίες έχουν προσδιοριστεί με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021 από ανεξάρτητο αποτιμητή), όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

A/A	Ακίνητο	Η/μ Κτήσης	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Εταιρεία	Βασικοί Μισθωτές	Πληρότητα (%)	Επριοποιη- μένο Μισθωμα* / (1) (ποσά σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία* / (2) (ποσά σε € χιλ.)	Επριοποιη- ημένη Απόδοση (3) (%)
1	27 Χλμ. ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα	22.12.2005	Αποθήκη Logistics	56.202	35.237	Premia	Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτη	100%	1.534,3	21.400	7,2%
2	Θέση Κύριλος, Ασπρόπυργος	29.12.2020	Αποθήκη Logistics	129.600	53.781	Premia	Ινστιτούτο Τεχνολογίας Υπολογιστών και Εκδόσεων «Διόφαντος», Γενικές Μεταφορές Αθηναϊκή Α.Ε.	100%	2.376,6	30.800	7,7%
3	Θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος	29.12.2020	Αποθήκη Logistics	11.096	4.795	Premia	ΜΕΤΡΟ	100%	348,0	4.970	7,0%
4	Θέση Λάκκα, Ασπρόπυργος	06.04.2021	Αποθήκη Logistics	22.995	9.443	Premia	Διακίνησης Α.Ε.	100%	409,9	5.750	7,1%
5	Λ. Λαυρίου 76, Παανία	28.01.2021	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)- Σούπερ Μάρκετ	4.558	1.487	Premia	ΑΒ Βασιλόπουλος	100%	186,0	2.720	6,8%
6	1° Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου- Χαλάστρας, Θεσσαλονίκη	29.06.2021	Αποθήκη Logistics	51.396	24.703	ΑΔΑΜ-ΤΕΝ	Seagull S.A.	100%	864	14.800	5,8%
7	7° Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας- Τρίπολης (4)	29.06.2021	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)	21.006	4.462	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ (5)	Praktiker Hellas Α.Ε.	100%	420	5.050	8,3%
8	Α' Πάρδος Δημοτικού Σταδίου 2 (4), Κατερίνη	29.06.2021	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)-	3.700	1.485	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ (5)	Ελληνικές υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε	100%	198	2.316	8,5%

A/A	Ακίνητο	Η/μ Κτήσης	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Εταιρεία	Βασικοί Μισθωτές	Πληρότη- τα (%)	Επισταποιη- μένο Μίσθωμα* / (1) (ποσά σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία* / (2) (ποσά σε € χιλ.)	Επισταποι- ημένη Απόδοση ⁽³⁾ (%)
			Σούπερ Μάρκετ								
9	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος Οδός Λούτσας, Θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ ΒΙΠΑ Μάνδρας	29.06.2021	Αποθήκη Logistics	49.134	11.982	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	Friesland CampinaHellas Α.Ε.	100%	1.135	15.350	7,4%
10		29.06.2021	Αποθήκη Logistics	36.604	15.664	ΘΕΣΜΙΑ	Henkel Hellas ABEE	100%	500	6.600	7,6%
11	Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	29.06.2021	Αποθήκη Logistics	15.624	7.298	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ	Medlog Α.Ε.	100%	336	4.420	7,6%
12	Αγροτική Οδός, Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	29.06.2021	Αποθήκη Logistics	25.760	10.199	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1	SYNERGY IN SUPPLY CHAIN ΑΕ	100%	517,6	6.670	7,8%
Μισθωμένα Ακίνητα – Σύνολο				427.675	180.536			100%	8.825,7	120.846	7,3%
13	Λαύριο Νέα	17.06.1999	Οικιστική (Οικόπεδο)	33.124	-	ΕΜΕΛ	Κενό	-	-	3.740	-
14	Λάμψακος, Χαλκίδα	27.11.2008	Εμπορική (Οικόπεδο)	81.362	-	ARVEN	Κενό	-	-	1.570	-
15	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	28.03.2008	Εμπορική/Βιο μηχανική	39.609	29.661	Premia	Κενό	-	-	1.610	-
16	Ορφέως 166, Ελαιώνας	25.07.2007	Εμπορική/ Βιομηχανική	10.799	10.857	Premia	Κενό	-	-	3.800	-
Ακίνητα υπό αξιοποίηση – Σύνολο				164.894	40.518			-	-	10.720	-
Σύνολο⁽⁵⁾				592.569	221.054			-	8.825,7	131.566	6,7%

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

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

⁽¹⁾ Το Επισταποιημένο μίσθωμα υπολογίζεται ως το μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο κατά την 30.06.2021 πολλαπλασιασμένο επί 12. Το ετήσιο μίσθωμα που αφορά το μισθωτή «Seagull S.A.» στο ακίνητο #6 για το έτος 2021 ανέρχεται στο ποσό €864 χιλ. και διαμορφώνεται σε €1.296 χιλ. από 01.01.2022 (στην περίπτωση αυτή, η επισταποιημένη απόδοση διαμορφώνεται σε 8,7% και αντίστοιχα η επισταποιημένη απόδοση του χαρτοφυλακίου μισθωμένων ακινήτων διαμορφώνεται σε 7,7% και του συνολικού χαρτοφυλακίου σε 7%).

⁽²⁾ Οι εύλογες αξίες των ακινήτων έχουν προσδιοριστεί με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021 από ανεξάρτητο εκτιμητή.

⁽³⁾ Η Ετησιοποιημένη απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος του ετησιοποιημένου μισθώματος προς την αξία αποτίμησης (εκτιμηθείσα αξία). Ως προς το σύνολο έχουν εξαιρεθεί ακίνητα υπό αξιοποίηση.

⁽⁴⁾ Τα ακίνητα δεν ανήκουν στην κυριότητα της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, αλλά μισθώνονται δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (βλ. σχετικά ενότητα «3.13.3 Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Ακολούθως παρατίθεται συνοπτική περιγραφή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου:

1. 27 Χλμ Παλαιάς Εθνικής Οδού (Π.Ε.Ο.) Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα (Αποθήκη Logistics)

Πρόκειται για οικόπεδο μετά του επ' αυτού κτιριακό συγκρότημα αποθηκών και κέντρο διανομής με γραφειακούς χώρους. Στεγάζει κυρίως δραστηριότητες που αφορούν συσκευασία-ανασυσκευασία, αποθήκευση και διανομή προϊόντων. Βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ελευσίνας και εντός Βιομηχανικής Περιοχής (ΒΙ.ΠΕ), όπου οι όροι και περιορισμοί δόμησης είναι σύμφωνοι με τις διατάξεις του ΦΕΚ 627Δ/13-6-05.

Τμήμα κτιριακών εγκαταστάσεων είναι εκμισθωμένο από την Εταιρεία στην εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ», δυνάμει του από 04.06.2015 ιδιωτικού συμφωνητικού εκχώρησης μισθωτικού δικαιώματος από την εταιρεία «SATO Α.Ε.» στην Εταιρεία. Η διάρκεια της εν λόγω μίσθωσης λήγει στις 31.10.2026. Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του εκάστοτε προηγούμενου δωδεκαμήνου.

Επιπλέον υφίσταται μίσθωση με την εταιρεία με την επωνυμία «Cosmote», δυνάμει του από 27.07.2011 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 26.07.2023 και με την εταιρεία με την επωνυμία «Ηλιενέργεια Αττικής Φωτοβολταϊκά Συστήματα Μ.Ε.Π.Ε.» με ημερομηνία λήξης την 31.12.2038. Το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα από τις παραπάνω μισθώσεις ανέρχεται κατά την 30.06.2021 σε €127.858,33.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από τις παραπάνω μισθώσεις έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank (βλ. σχετικά 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia», του Ενημερωτικού Δελτίου).

2. Ακίνητο στη θέση Κύριλλος, Ασπρόπυργος (Αποθήκη Logistics)

Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία στις 29.12.2020 κατά ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος και κατά το υπόλοιπο ποσοστό εξ αδιαιρέτου με αγορά από την NOE Α.Ε. Το συνολικό αντάλλαγμα για το εν λόγω ακίνητο (μετοχές και μετρητά) ανήλθε σε ποσό €28.775 χιλ. και €29.893 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 129.599,55 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 128.806,00 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί τρεις (3) κτιριακοί όγκοι βιομηχανικών κτιρίων, οι οποίοι χωρίζονται με την σειρά τους σε πέντε (5) κτίρια αποθηκών με γραφεία, συνολικής επιφάνειας, συνολικής επιφάνειας 53.781 τ.μ.

Για το ακίνητο αυτό υφίστανται συμβάσεις μίσθωσης με 6 μισθωτές, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οι εξής: «ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ – ΔΙΟΦΑΝΤΟΣ», «ΓΕΝΙΚΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΑΘΗΝΑΙΚΗ Α.Ε.», «SCHENKER Α.Ε.Ε.», «ΣΑΚΟΡΑΦΑΣ Α.Ε.», «ENGINEERIA Α.Ε.» και «ΑΛΦΑΩΜΕΓΑ Α.Ε.».

Το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα από τις παραπάνω μισθώσεις ανέρχεται κατά την 30.06.2021 σε €198.048,48. Σημειώνεται ότι το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ετησίως βάσει σχετικών συμφερόντων όρων κατά περίπτωση, κατά το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. (στο ελάχιστο) του εκάστοτε προηγούμενου δωδεκαμήνου. Η σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («Weighted Average Unexpired Lease Term - WAULT») το ακινήτου κατά την 31.12.2021 είναι περίπου 4 έτη.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από τις παραπάνω μισθώσεις έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank (βλ. σχετικά 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia», του Ενημερωτικού Δελτίου).

3. Ακίνητο στη θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος (Αποθήκη Logistics)

Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία στις 29.12.2020 κατά ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος και κατά το υπόλοιπο ποσοστό εξ αδιαιρέτου με αγορά από την NOE A.E. Το συνολικό αντάλλαγμα για το εν λόγω ακίνητο (μετοχές και μετρητά) ανήλθε σε ποσό €4.244 χιλ. και €4.405 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 11.096,00 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 11.143,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, επί του οποίου έχει ανεγερθεί εμπορική αποθήκη, η οποία λειτουργεί ως χώρος αποθήκευσης – ψυγείο με ειδικό χώρο κατάψυξης και γραφεία, συνολικής δομημένης επιφάνειας εμβαδού 4.795 τ.μ.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το σύνολο του ακινήτου (με εξαίρεση την ταράτσα αυτού, στην οποία βρίσκεται εγκατεστημένο σύστημα φωτοβολταϊκών το οποίο ανήκει στην εταιρεία «NOE A.E.») είναι μισθωμένο στην εταιρεία «ΜΕΤΡΟ Ανώνυμος Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία Ειδών Διατροφής και Οικιακής Χρήσης» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 07.01.2020 και λήξης την 06.01.2029. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €29.000 και θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το 100% προσαυξημένο κατά μια ακέραιη μονάδα (ΔΤΚ+1%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από την παραπάνω μίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank. (βλ. σχετικά 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia», του Ενημερωτικού Δελτίου).

4. Ακίνητο στη θέση Λάκκα, Ασπρόπυργος (Αποθήκη Logistics)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 22.995 τ.μ., επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτιριακό συγκρότημα που περιλαμβάνει εμπορική αποθήκη ξηρού φορτίου και γραφεία συνολικής επιφάνειας 9.443 τ.μ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία με αγορά από την NOE, έναντι τιμήματος €4.998,6 χιλ., το οποίο διαμορφώθηκε σε €5.194,3 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία «ΔΙΑΚΙΝΗΣΙΣ ΑΕ Αποθηκεύσεις- Μεταφοράς- Συσκευασίες» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.12.2004 και λήξης κατόπιν παράτασης της διάρκειας, την 31.05.2029. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται κατά την 30.06.2021 σε €34.157,20 πλέον Φ.Π.Α, προσαρμοζόμενο ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το 100% προσαυξημένο κατά μια ακέραιη μονάδα της μεταβολής του ΔΤΚ του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (ΔΤΚ+1%). Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από την παραπάνω μίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank (βλ. σχετικά 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia», του Ενημερωτικού Δελτίου).

5. Ακίνητο επί της Λεωφ. Λαυρίου 76, Παιανία (Σούπερ Μάρκετ)

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης 4.557,55 τ.μ. μετά του επ' αυτού ισόγειου κτιρίου (καταστήματος τροφίμων) συνολικής επιφάνειας 1.486,78 τ.μ., κείμενο στη θέση «Ντομάκου», στη δημοτική ενότητα Παιανίας, του Δήμου Παιανίας, επί της Λεωφόρου Λαυρίου αρ. 76. Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.» με ημερομηνία έναρξης την 15.02.2019 και λήξης 14.02.2039. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται κατά την 30.06.2021 σε €15.500 πλέον Φ.Π.Α., ενώ από την 15.02.2036 θα αναπροσαρμόζεται ετησίως στην αρχή εκάστου μισθωτικού έτους κατά ποσοστό ίσο με το 100% της μεταβολής του ΔΤΚ του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, θα παραμένει

δε σταθερό σε ενδεχόμενη αρνητική μεταβολή του ΔΤΚ. Το αντάλλαγμα για το εν λόγω ακίνητο ανήλθε σε €2.520 χιλ. και σε €2.639 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από την παραπάνω μίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Πειραιώς ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Κοινού Ομολογιακού Δανείου εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέντος τον Ιούνιο 2021. (βλ. σχετικά 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia», του Ενημερωτικού Δελτίου).

6. 1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας (Αποθήκη Logistics) (ΑΔΑΜ TEN)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης 51.396,46 τ.μ. – και 51.401 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου – μετά των επ' αυτού εγκαταστάσεων αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 24.703 τ.μ, κείμενο στη δημοτική κοινότητα Σίνδου, της δημοτικής ενότητας Εχεδώρου, του Δήμου Δέλτα, στο 1^ο χλμ. της Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας, κυριότητας της ΑΔΑΜ TEN.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» και το δ.τ. «SEAGULL Single Member S.A. Group of Companies» με ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης την 01.01.2021 και λήξης την 31.12.2028. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €72.000 πλέον Φ.Π.Α. για το έτος 2021 και €108.000 για το έτος 2022, ενώ από 01.01.2023 και εφεξής θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, στην αρχή εκάστου μισθωτικού έτους, κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους. Το μίσθωμα θα παραμένει σταθερό σε περίπτωση μηδενικού ή αρνητικού Δ.Τ.Κ.

Οι απαιτήσεις της ΑΔΑΜ TEN από την παραπάνω μίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Πειραιώς ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Κοινού Ομολογιακού Δανείου εκδόσεως της ΑΔΑΜ TEN με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέντος τον Ιούλιο 2021. (βλ. σχετικά 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου», του Ενημερωτικού Δελτίου).

7. 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα (ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφανείας 21.006,11 τ.μ. – και 20.953 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου – μετά των επ' αυτού κτισμάτων, δηλαδή ισόγειου κτιρίου επιφανείας 2.286,39 τ.μ. με προσθήκη ισογείων κτισμάτων επιφανείας 1.907,23 τ.μ. και υπογείου επιφανείας 268,81 τ.μ., κείμενο στη δημοτική ενότητα Θουρίας, του Δήμου Καλαμάτας, στο 7^ο χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με λήξη την 07.08.2030, για την οποία βλ. την ενότητα 3.13.3 «Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Το ακίνητο είναι υπεκμισθωμένο από τη ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στην εταιρεία με την επωνυμία «PRAKTIKER HELLAS ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» με ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης την 16.06.2008 και λήξης την 31.12.2024 με δικαίωμα της μισθώτριας για μονομερή παράταση για 8 ακόμα έτη. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €35.000 πλέον χαρτοσήμου, αναπροσαρμόζεται ετησίως, την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους προσαυξημένο κατά 1%. Σε περίπτωση ασκήσεως του δικαιώματος παράτασης από τη μισθώτρια, το μίσθωμα θα αναπροσαρμοστεί για το 17^ο έτος κατά 15% επί του μισθώματος του προηγούμενου έτους. Οι απαιτήσεις του υπεκμισθωτή από την παραπάνω υπομίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ως εξασφάλιση στο πλαίσιο της ως άνω χρηματοδοτικής μίσθωσης.

8. Α' Πάρδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη (ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ)

Πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία-κατάστημα του υπογείου, ισογείου και πρώτου ορόφου, επιφανείας 1.374,35 τ.μ. (πλέον 110,92 τ.μ. του υπογείου) με ποσοστό εξ αδιαφέτου συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 950/1000, που

βρίσκεται σε κτίριο επί οικοπέδου επιφανείας 2.130,20 τ.μ. - και 2.130 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου - κείμενου στη δημοτική ενότητα Κατερίνης του Δήμου Κατερίνης, στο 130B Ο.Τ. της Πολεοδομικής Ενότητας Επέκταση Ευαγγελικών, στη συμβολή των οδών Δημοτικού Σταδίου και Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου, κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με λήξη την 28.12.2027, για την οποία βλ. την ενότητα 3.13.3 «Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Στην αποκλειστική χρήση του ακινήτου ανήκουν ως παραρτήματα και παρακολουθήματα (α) εννέα ανοιχτές θέσεις στάθμευσης επιφανείας εκάστης 11,40 τ.μ. επί του ως άνω οικοπέδου, και (β) τριάντα δύο ανοιχτές θέσεις στάθμευσης επιφανείας εκάστης 11,40 τ.μ. που βρίσκονται επί τριών γειτονικών οικοπέδων (στο 131Γ Ο.Τ.), με επιφάνεια 327,19 τ.μ., 294,34 τ.μ. και 269,88 τ.μ. έκαστο, κυριότητας της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.

Το ακίνητο είναι υπεκμισθωμένο από τη ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στην εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικές υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.» με ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης την 01.03.2017 και λήξης την 28.02.2026 με δικαίωμα της μισθώτριας για μονομερή παράταση για 7 ακόμα έτη. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €16.500 πλέον χαρτοσήμου ή Φ.Π.Α. (από την 01.09.2020 έως την 31.08.2021), ενώ από την 01.09.2021 θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους. Οι απαιτήσεις του υπεκμισθωτή από την παραπάνω υπομίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ως εξασφάλιση στο πλαίσιο της ως άνω χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πλέον του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ κατέχει δυνάμει σύμβασης leasing, η εταιρεία έχει στην κυριότητά της (α) το δικαίωμα υψούν 50/1000 εξ αδιαιρέτου επί του ως άνω οικοπέδου, τα οποία αντιστοιχούν στην οριζόντια ιδιοκτησία που θα αναγερθεί στον ελεύθερο χώρο του Α' ορόφου, δηλαδή της ταράτσας του ισόγειου, και θα έχει επιφάνεια 329,81 τ.μ. και (β) πέντε παρακείμενα αγροτεμάχια συνολικής επιφανείας 1.675,49 τ.μ., εκ των οποίων τα δύο είναι τα ως άνω αναφερόμενα που χρησιμοποιούνται ως χώροι θέσεων στάθμευσης του ακινήτου leasing, κατά τα ανωτέρω.

9. Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος (STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης 49.133,79 τ.μ. - και 48.492 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου μετά του επ' αυτού κτιριακού συγκροτήματος αποτελούμενου από ένα κτίριο γραφείων και τέσσερα κτίρια αποθηκών συνολικής επιφανείας 11.982,05 τ.μ., στο οποίο (αγροτεμάχιο) έχουν δεσμευθεί συνολικά 2.507 τ.μ. για τη δημιουργία 133 θέσεων στάθμευσης, - κείμενο στη θέση «Δύο Πεύκα», στη δημοτική ενότητα Ασπρόπυργου, του Δήμου Ασπρόπυργου, εντός Ζώνης Χονδρεμπορίου και επί αγροτικών οδών, κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «ΦΡΗΣΛΑΝΤΚΑΜΠΙΝΑ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία Γάλακτος, Γαλακτοκομικών Προϊόντων και Παιδικών Τροφών» και το δ.τ. «Frieslandcampina Hellas Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη την 01.08.2018 και λήξη την 31.07.2028. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται κατά την 30.06.2021 σε €94.608,42 πλέον Φ.Π.Α., ενώ την 01.08 κάθε έτους αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με την ετήσια μεταβολή του Δ.Τ.Κ. και με ελάχιστη αναπροσαρμογή 1% αν ο Δ.Τ.Κ., μηδενικός ή αρνητικός.

Οι απαιτήσεις από τα μισθώματα έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Eurobank Α.Ε. ως εξασφάλιση δανείων τα οποία έχουν λάβει η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ (βλ. σχετικά την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου).

10. Οδός Λούτσας, Θέση ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟ - ΒΟΡΡΟ, ΒΙΠΑ Μάνδρας (ΘΕΣΜΙΑ)

Πρόκειται για (α) ένα αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 36.413,63 τ.μ. κατά τους τίτλους κτήσης – και 36.068 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου – μετά των επ' αυτού υφιστάμενων κτισμάτων συνολικής επιφάνειας 15.664,3 τ.μ., στο οποίο (αγροτεμάχιο) έχουν συσταθεί 100 θέσεις στάθμευσης, κείμενο στη θέση «ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟ - ΒΟΡΡΟ» στην οδό Λούτσας, και (β) ένα αγροτεμάχιο επιφάνειας 270 τ.μ., μετά της υφιστάμενης επ' αυτού γεώτρησης ύδατος μετά υποσταθμού και κτιρίου μετασχηματισμού, κείμενο στη θέση «ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟ-ΓΙΑΚΟΜΟ», αμφότερα στη δημοτική ενότητα Μάνδρας, του Δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας Αττικής, κυριότητας της ΘΕΣΜΙΑ.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «Henkel Hellas ABEE» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη 01.12.2005 και λήξης την 31.07.2024. Το μηνιαίο μίσθωμα κατά την 30.06.2021 ανέρχεται σε €41.667 πλέον Φ.Π.Α. Για το χρονικό διάστημα από 01.08.2021 έως 31.07.2022 το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €45.883,33, για το διάστημα από 01.08.2022 έως 31.07.2023, το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €47.916,66 πλέον Φ.Π.Α. και για το διάστημα από 01.08.2023 έως 31.07.2024 σε €50.000,00 πλέον Φ.Π.Α.

Οι απαιτήσεις από τα μισθώματα έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Πειραιώς ως εξασφάλιση δανείου το οποίο έχει λάβει η ΘΕΣΜΙΑ (βλ. σχετικά την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου).

11. Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος (STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 15.623 τ.μ. - και 15.237 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου - μετά της επ' αυτού ισόγειας εμπορικής αποθήκης και διώροφου χώρου γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.298,03 τ.μ., κείμενο στη θέση «ΡΙΚΙΑ» της κτηματικής περιφέρειας της δημοτικής ενότητας του Ασπρόπυργου, του Δήμου Ασπρόπυργου, επί αγροτικών οδών, κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «MEDITERRANEAN LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΝ ΔΙΑΝΟΜΩΝ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης στην οποία η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υπεισήλθε ως εκμισθώτρια στις 10.06.2019, η διάρκεια της οποίας λήγει την 09.06.2028. Το μηνιαίο μίσθωμα κατά την 30.06.2021 ανέρχεται σε €28.000 πλέον Φ.Π.Α., ενώ από 01.09.2021 και εφεξής θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, την 01.09 εκάστου μισθωτικού έτους, κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους προσαυξημένο κατά 1%.

Οι απαιτήσεις από τα μισθώματα έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Eurobank A.E. ως εξασφάλιση δανείων τα οποία έχουν λάβει η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ (βλ. σχετικά την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου).

12. Αγροτική Οδός Θέση Στρίφι, Ελευσίνα (ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 25.760,10 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου – μετά των επ' αυτού κτισμάτων επιφάνειας 10.148,82 τ.μ. εκ των οποίων 9.871,09 τ.μ. αποθήκη και 277,73 τ.μ. γραφεία σε δύο επίπεδα, επί του οποίου έχουν συστηθεί 178 θέσεις στάθμευσης, κείμενο στη θέση «ΣΤΡΙΦΙ – ΛΕΚΚΑ – ΚΟΥΝΤΟΥΡΑ – ΚΑΨΑΛΑ», της δημοτικής ενότητας Ελευσίνας, του Δήμου Ελευσίνας, κυριότητας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1. Σημειώνεται ότι το τίμημα για την αγορά του εν λόγω ακινήτου από την ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 εξοφλήθηκε την 15.11.2021 και εκκρεμεί η υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης εξόφλησης.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «SYNERGY IN SUPPLY CHAIN AE» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη την 14.05.2021 και λήξη την 31.05.2027 με δικαίωμα της μισθώτριας για μονομερή παράταση για 3 ακόμα έτη. Το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €43.132 πλέον Φ.Π.Α, καταβλητέο από 01.06.2021, ενώ

από το δεύτερο μισθωτικό έτος και εφεξής θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους προσαυξημένο κατά 1% και με ελάχιστη αναπροσαρμογή 1%.

13. Λαύριο (Οικιστικό ακίνητο - Οικόπεδο)

Πρόκειται για οικόπεδο ιδιοκτησίας της θυγατρικής ΕΜΕΛ συνολικής επιφάνειας 33.124 τ.μ. επί της νέας περιφερειακής παραλιακής οδού που συνδέει την Λεωφόρο Κερατέας - Λαυρίου με το λιμάνι του Λαυρίου. Τμήμα της ως άνω έκτασης βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης (19.191 τ.μ.) και το υπόλοιπο είναι εκτός σχεδίου.

Πρόθεση του Ομίλου είναι η αξιοποίηση του ακινήτου μέσω ανέγερσης συγκροτημάτων κατοικιών για χρήση δεύτερης κατοικίας. Το σχέδιο αξιοποίησης θα οριστικοποιηθεί συνεκτιμώντας τις αλλαγές που δρομολογούνται στην ευρύτερη περιοχή (Προαστιακός, νέο λιμάνι Λαυρίου, τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Λαυρεωτικής) καθώς και τις σχετικές τεχνοοικονομικές μελέτες που θα συνταχθούν. Στο οικόπεδο επί της θέσης Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο θα μελετηθεί μικτή οικιστική και εμπορική ανάπτυξη ακινήτων με δεδομένη την υφιστάμενη δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων 25.000 τ.μ.

14. Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα (Εμπορικό ακίνητο - Οικόπεδο)

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 81.362 τ.μ. ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ARVEN, το οποίο βρίσκεται στη Νέα Λάμψακος του Δήμου Χαλκιδέων στο Νομό Ευβοίας, εντός σχεδίου πόλεως και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τη νομοθεσία που αφορά την «εκτός σχεδίου» δόμηση (Π.Δ. 24/1985/ΦΕΚ Δ'270/31.5.1985). Στο οικόπεδο επί της θέσης Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα, θα μελετηθεί η ανάπτυξη εμπορικών ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων 16.500 τ.μ.

15. Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη (Εμπορικό/Βιομηχανικό Ακίνητο)

Έκταση συνολικής επιφάνειας 39.609 τ.μ., με πρόσωπο 150 μ. στην παράπλευρη οδό της Εγνατίας οδού. Εντός της εκτάσεως υπάρχει κτιριακό συγκρότημα αποτελούμενο από ένα πολυώροφο κτίριο με δύο υπόγεια συνολικού εμβαδού 29.661 τ.μ. Το ακίνητο είναι κενό από την ημερομηνία απόκτησης του, ήτοι την 28.03.2008. Οι κτιριακές εγκαταστάσεις 29.661 τ.μ. εντός του οικοπέδου επί της Θερμαϊκού 19 στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης σχεδιάζεται να αξιοποιηθούν ως αποθήκες (logistics) σε συνδυασμό με εμπορικές χρήσεις (big box).

16. Ορφέως 166, Ελαιώνας (Εμπορικό ακίνητο)

Οικόπεδο συνολικού εμβαδού 10.799 τ.μ. με κτιριακές εγκαταστάσεις συνολικής επιφάνειας 10.857 τ.μ., και οικόπεδο εμβαδού 1.937,44 τμ με πρόσωπο επί της παρόδου της Ορφέως αρ. 166, τα οποία είναι εντός σχεδίου πόλεως. Τα σχέδια για την αξιοποίηση του ακινήτου προβλέπουν την κατ' αρχή εκμίσθωσή του ως αποθηκευτικό χώρο, ενώ η χρήση του θα επανεξεταστεί σε συνδυασμό με τις προβλεπόμενες αναπτύξεις του Δήμου Αθηναίων και αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή. Το ακίνητο είναι κενό από την ημερομηνία απόκτησης του, ήτοι την 25.07.2007.

3.4.2.2 Ακίνητα του Ομίλου που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2021

17.1 Παπαστράτου 26, Πειραιάς (TOP REALTY)

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 524,71 τ.μ. – 514 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου – μετά του επ' αυτού κτίσματος-ξενοδοχείου, κείμενο στη θέση «ΚΑΡΑΒΑ», της δημοτικής ενότητας Πειραιώς, του Δήμου Πειραιά, στη διασταύρωση των οδών Παπαστράτου και Βλαχάκου, Ο.Τ. 177, κυριότητας της εταιρείας Top Realty. Το κτίσμα συναποτελεί με το κατωτέρω ακίνητο ξενοδοχειακό συγκρότημα δύο κτιρίων, τεσσάρων και έξι ορόφων με ένα υπόγειο, ισόγειο και δώμα αντίστοιχα, που αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα, με κύρια πρόσοψη επί της οδού Παπαστράτου και δευτερεύουσες επί των οδών Βλαχάκου και Βάκχου, συνολικής επιφάνειας 3.360 τμ περίπου, που περιλαμβάνει 58 μονόκλινα ξενοδοχειακά δωμάτια.

Το κτίσμα είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία ZONAS δυνάμει σύμβασης μίσθωσης, με έναρξη την 10.09.2021 και λήξη την 10.09.2033. Το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €24.900 πλέον Φ.Π.Α. και αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους προσαυξημένο κατά 0,5%, ενώ παραμένει σταθερό αν ο Δ.Τ.Κ. μηδενικός ή αρνητικός.

Σχετικά σημειώνεται ότι η ZONAS στις 05.10.2021 προέβη σε γνωστοποίηση λειτουργίας τουριστικού καταλύματος με τον τίτλο «ENSO HOTEL PIRAEUS (ΕΝΣΟ ΧΟΤΕΛ ΠΕΙΡΑΙΕΥΣ)», 58 δωματίων και 62 κλινών.

Το ακίνητο είναι περαιτέρω εκμισθωμένο από τη ZONAS, πλην του ισογείου και από κοινού με το κατωτέρω ακίνητο της ZONAS με το οποίο συναποτελούν το ξενοδοχειακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 3.360 τ.μ., στην εταιρεία με την επωνυμία «ΥΠΗΡΕΣΙΑ 800 – ΤΕΛΕΠΕΡΦΟΡΜΑΝΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» δυνάμει σύμβασης ξενοδοχειακής μίσθωσης και παροχής υπηρεσιών διαμονής, με εγγυήτρια την Top Realty και έναρξη την 01.10.2021 και λήξη την 30.09.2033. Το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €77.372 (€1.334 πλέον Φ.Π.Α ανά δωμάτιο επί το συνολικό αριθμό των 58 δωματίων του ξενοδοχειακού συγκροτήματος). Σε περίπτωση που το δωμάτιο χρησιμοποιηθεί από δεύτερο άτομο, το μίσθωμα ανά δωμάτιο ανά ημέρα προσαυξάνεται κατά 30%· εξαίρεση για τους συγγενείς α' βαθμού μέχρι 10 ημέρες το χρόνο. Από 01.10.2023 και εφεξής το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους προσαυξημένο κατά 0,5% και θα παραμένει σταθερό αν ο Δ.Τ.Κ. μηδενικός ή αρνητικός.

Το ισόγειο του ακινήτου, επιφάνειας 105 τ.μ. με υπόγειο βοηθητικό χώρο 11 τ.μ., είναι εκμισθωμένο από τη ZONAS στην εταιρεία με την επωνυμία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ Ανώνυμη Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρεία.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης, με έναρξη την 01.10.2021 και λήξη την 30.09.2027 με δικαίωμα της μισθώτριας για μονομερή παράταση για 3 ακόμα έτη. Το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €1.400 πλέον Φ.Π.Α., ενώ από την 01.10.2022 και εφεξής το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους προσαυξημένο κατά 1% και θα παραμένει σταθερό αν ο Δ.Τ.Κ. μηδενικός ή αρνητικός. Η συμφωνημένη χρήση του μισθίου είναι αποκλειστικά ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος και συγκεκριμένα εστιατόριο – χώρος παροχής πλήρους γεύματος. Σχετικά σημειώνεται ότι η μισθώτρια «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ Ανώνυμη Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρεία» στις 10.11.2021 προέβη σε γνωστοποίηση λειτουργίας για την επιχείρηση μαζικής εστίασης που λειτουργεί στο μίσθιο.

17.2 Παπαστράτου 22-24, Πειραιάς (ZONAS)

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 230,83 τ.μ. – 234 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου – μετά του επ' αυτού πενταώροφου μεθ' υπογείου, ημιωρόφου και δώματος κτίσματος-ξενοδοχείου, κείμενο στη θέση «ΚΑΡΑΒΑ», της δημοτικής ενότητας Πειραιώς, του Δήμου Πειραιά, στη διασταύρωση των οδών Παπαστράτου 22-24 και Βάκχου 1, Ο.Τ. 177, κυριότητας ZONAS. Το κτίσμα συναποτελεί με το ανωτέρω ακίνητο, ξενοδοχειακό συγκρότημα δύο κτιρίων, τεσσάρων και έξι ορόφων με ένα υπόγειο, ισόγειο και δώμα αντίστοιχα, που αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα, με κύρια πρόσοψη επί της οδού Παπαστράτου και δευτερεύουσες επί των οδών

Βλαχάκου και Βάκχου, συνολικής επιφανείας 3.360 τ.μ. περίπου, που περιλαμβάνει 58 μονόκλινα ξενοδοχειακά δωμάτια.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο, από κοινού με το ανωτέρω ακίνητο της Top Realty με το οποίο συναποτελούν το ξενοδοχειακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 3.360 τ.μ., στην εταιρεία με την επωνυμία «ΥΠΗΡΕΣΙΑ 800 – ΤΕΛΕΠΕΡΦΟΡΜΑΝΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» δυνάμει σύμβασης ξενοδοχειακής μίσθωσης και παροχής υπηρεσιών διαμονής, με εγγυήτρια την Top Realty έναρξη την 01.10.2021 και λήξη την 30.09.2033. Το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €1.334 πλέον Φ.Π.Α ανά δωμάτιο επί το συνολικό αριθμό των 58 δωματίων του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Από 01.10.2023 και εφεξής το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους προσαυξημένο κατά 0,5% και θα παραμένει σταθερό αν ο Δ.Τ.Κ. μηδενικός ή αρνητικός.

3.4.2.1 Συνοπτικά στοιχεία αναφορικά με τις μισθώσεις

Όσον αφορά τις μισθώσεις, ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το έτος λήξης των μισθώσεων σε όρους Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων:

Έτος Λήξης Μισθώματος	% επί του Ετησιοποιημένου Μισθώματος ⁽¹⁾
2022	1%
2023	6%
2024	15%
2025	0%
2026	20%
>2027	58%
Επί του συνόλου	100%

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

⁽¹⁾ Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα υπολογίζεται ως μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο κατά την 30.06.2021 πολλαπλασιασμένο επί 12 χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή, συμπεριλαμβανομένου του αναπροσαρμοσμένου μισθώματος του μισθωτή SEAGUL S.A. (από €864 χιλ. διαμορφώνεται σε €1.296 χιλ. από 01.01.2022). Σημειώνεται, ότι στον υπολογισμό ανωτέρω λαμβάνεται υπόψιν το ετησιοποιημένο μίσθωμα ποσού €928.464 που αφορά στο ακίνητο εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων στον Πειραιά, το οποίο αποκτήθηκε μετά την 30.09.2021.

Συνοπτικά, η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («Weighted Average Lease Term – WALT» υπολογιζόμενη ως η άθροιση γινομένων διάρκειας μίσθωσης και μισθωμάτων κάθε μισθωτή ως προς το συνολικό έσοδο από μισθώματα) κατά την 31.12.2021, βάσει της συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων είναι (α) 6,0 έτη, λαμβάνοντας υπόψιν το ακίνητο εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων στον Πειραιά, και (β) 5,5 έτη κατά την 31.12.2020, εξαιρουμένου του ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων στον Πειραιά.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει πληροφορίες σχετικά με τους κυριότερους μισθωτές της Εταιρείας κατά την 30.09.2021:

Μισθωτής	Αριθμός εκμισθωμένων ακινήτων	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ⁽¹⁾ (ποσά σε χιλ. €)	% συνόλου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος (λαμβάνοντας υπόψιν το νέο ακίνητο)
Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε. και Ι.Σ.Σκλαβενίτης Α.Ε.	2	1.732,3	17%
Seagull SA	1	1.296	12,7%
Friesland Campina Hellas A.E.	1	1.135,3	11,1%
Teleperformance	1	928,5	9,1%
Diofantos (ITYE)	1	594,0	5,8%
Synergy	1	517,6	5,0%
Λοιποί	5	3.999,2	39,3
Σύνολο	12	10.202,9	100,0%

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

⁽¹⁾ Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα υπολογίζεται ως μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο κατά την 30.06.2021, πολλαπλασιασμένο επί 12 χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή, συμπεριλαμβανομένου του αναπροσαρμοσμένου μισθώματος του μισθωτή SEAGUL S.A. Σημειώνεται, ότι στον υπολογισμό ανωτέρω λαμβάνεται υπόψιν το ετησιοποιημένο μίσθωμα ποσού €928.464 που αφορά στο ακίνητο εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων στον Πειραιά, το οποίο αποκτήθηκε μετά την 30.09.2021.

3.4.3 Πληροφορίες για τη δραστηριότητα της JPA

Η JPA συστάθηκε στις 28.04.2014 στην Ελλάδα ως ανώνυμη εταιρεία ειδικού σκοπού, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, και αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη σύμβασης σύμπραξης με την Κτιριακές Υποδομές Α.Ε. («ΚΤΥπ» ή «Αναθέτουσα Αρχή») για την ανάληψη και εκτέλεση του έργου «Μελέτη, Χρηματοδότηση, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής με ΣΔΙΤ» (Σύμβαση ΣΔΙΤ) σύμφωνα με το Ν. 3389/2005 για τις Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα και την εκτέλεση του εν λόγω έργου δυνάμει της Σύμβασης Σύμπραξης.

Η κατασκευή του έργου καθώς και το κόστος δανεισμού αυτού χρηματοδοτήθηκαν αποκλειστικά από ίδια κεφάλαια και δάνεια από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Σύμφωνα με τη Σύμβαση ΣΔΙΤ, το έργο που έχει ανατεθεί στην ανάδοχο εταιρεία JPA, θα έχει συνολικό ορίζοντα 27 έτη, με προβλεπόμενες περιόδους κατασκευής και λειτουργίας 2 και 25 ετών, αντίστοιχα.

Στη διάρκεια της χρήσης 2017, ολοκληρώθηκε η κατασκευή των 10 σχολικών μονάδων και ξεκίνησε η φάση της λειτουργίας και συντήρησης. Το συνολικό κόστος κατασκευής για τις 10 σχολικές μονάδες σε 4 διαφορετικούς δήμους της Περιφέρειας Αττικής (Αθηναίων, Ωρωπού, Ν. Ηρακλείου και Μεγάρων), ανήλθε σε €35,2 εκατ., ενώ η αμοιβή της JPA λαμβάνει χώρα ετησίως μέσω πληρωμών διαθεσιμότητας. Σημειώνεται ότι η περίοδος της λειτουργίας και συντήρησης άρχισε αμέσως με την παράδοση της κάθε ολοκληρωμένης σχολικής μονάδας και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία μετά από 25 χρόνια, δηλαδή έως το 2041. Οι σχολικές μονάδες υπό διαχείριση της JPA είναι:

Σχολείο	Δήμος	τ.μ.
51 ^ο Γυμνάσιο	Αθηνών	4.730
50 ^ο Λύκειο	Αθηνών	3.574
61 ^ο Νηπιαγωγείο	Αθηνών	561
42 ^ο Λύκειο	Αθηνών	3.540
Μουσικό Γυμνάσιο/Λύκειο	Αθηνών	8.856
Νηπιαγωγείο	Ωρωπού	540
Δημοτικό	Ωρωπού	2.580
Γυμνάσιο	Ωρωπού	2.910
ΤΕΕ-ΣΕΚ	Μεγάρων	4.230
Ε.Ε.Ε.Ε.Κ.	Νέου Ηρακλείου	4.400
Σύνολο		35.921

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Τον Οκτώβριο του 2019, η Sterner Stenhus Greece απέκτησε το σύνολο των μετοχών της JPA, καθώς και 4.842.558 ομολογίες εκδόσεως της JPA, από την «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.», και ως εκ τούτου κατέστη μοναδική μέτοχος της JPA, και μεταβίβασε τα περιουσιακά στοιχεία αυτά στην Premia, στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας με εισφορές σε είδος στις 07.12.2020.

Κατά την 30.09.2021, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ ανέρχονται σε €39.532 χιλ.

Αναφορικά με τις συμβάσεις που αφορούν στη λειτουργία της JPA, βλ. σχετικά ενότητα 3.13.4 «Συμβάσεις JPA».

3.4.4 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις

Επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, τόσο η Εταιρεία, όσο και οι εταιρείες του Ομίλου παρέχουν εμπράγματες εξασφαλίσεις (προσημειώσεις υποθηκών επί ακινήτων τους) υπέρ του υφιστάμενου δανεισμού. Τα εμπράγματα βάρη επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου είναι τα ακόλουθα:

3.4.4.1 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου

- **27 χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα (Αποθήκη Logistics)**

Επί του ακινήτου υπάρχουν εγγεγραμμένα τα ακόλουθα βάρη:

(α) Υποθήκη ποσού €53.430.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, εγγραφείσα δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.235/2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Τσαγγάρη σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου.

(β) Υποθήκη ποσού €1.000.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, εγγραφείσα δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.235/2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Τσαγγάρη σε εξασφάλιση σχετικών με το Νέο Δάνειο απαιτήσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

- **Ακίνητο στη θέση Κύριλλος, Ασπρόπυργος Αττικής**

Επί του ακινήτου, υπάρχουν εγγεγραμμένες οι ακόλουθες προσημειώσεις υποθήκης, υπέρ της Εθνικής Τράπεζας:

(α) Πρώτης (α') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €7.600.000, συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 29474Σ/2009 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών στις 28-7-2009 στον τόμο 271 με αριθ. 80.

(β) Δεύτερης (β') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €3.220.000 συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 11867Σ/2011 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών στις 11-4-2011 στον τόμο 285 με αριθ. 13.

(γ) Τρίτης (γ') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €3.000.000 συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 11793Σ/2013 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών την 01.04.2014 στον τόμο 302 με αριθ. 181.

Οι παραπάνω προσημειώσεις υποθήκης έχουν εγγραφεί προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της NOE Α.Ε. Με την από 07.12.2020 επιστολή της, η Εθνική Τράπεζα δεσμεύθηκε να συναινέσει στην άρση των παραπάνω προσημειώσεων υποθήκης, εφόσον καταβληθεί σε αυτήν ποσό ίσο με το υπόλοιπο δανειακών υποχρεώσεων της NOE Α.Ε. Σχετικά με την εξόφληση του παραπάνω ποσού από το τίμημα της αγοράς ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου από την Εταιρεία, δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.220/29.12.2020 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη

Περαιτέρω, δυνάμει της υπ' αριθμ. 21.235/08.01.2021 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank τα ακόλουθα βάρη:

(α) υποθήκη ποσού €53.430.000, πλέον τόκων και εξόδων, σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου,

(β) υποθήκη ποσού €1.000.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, σε εξασφάλιση σχετικών με το Νέο Δάνειο απαιτήσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

- **Ακίνητο στη θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος Αττικής**

Επί του ακινήτου, δυνάμει της υπ' αριθμ. 21.235/08.01.2021 πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank τα ακόλουθα βάρη:

(α) υποθήκη ποσού €53.430.000, πλέον τόκων και εξόδων, σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου,

(β) υποθήκη ποσού €1.000.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, σε εξασφάλιση σχετικών με το Νέο Δάνειο απαιτήσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

- **Ακίνητο στη θέση Ήμερος Τόπος, Ασπρόπυργος Αττικής**

Επί του ακινήτου, δυνάμει της υπ' αριθμ. 21.325/21.04.2021 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank τα ακόλουθα βάρη:

(α) υποθήκη ποσού €53.430.000, πλέον τόκων και εξόδων, σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου,

(β) υποθήκη ποσού €1.000.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, σε εξασφάλιση σχετικών με το Νέο Δάνειο απαιτήσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

- **Ακίνητο στη Λεωφόρο Λαυρίου**

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €2.040.000 πλέον τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 26.555Σ/07.07.2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, για την εξασφάλιση απαιτήσεων από το εκδοθέν στις 29.06.2021 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου έως €1.700.000 (βλ. σχετικά ενότητα 3.13.1.1. «Δανειακές Συμβάσεις Premia» - «Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Ιούνιο 2021» του Ενημερωτικού Δελτίου).

- **Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος**

Επί του ακινήτου, υφίστανται εγγεγραμμένες τέσσερις υποθήκες σε βάρος της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ υπέρ της Τράπεζας Eurobank ως εκπροσώπου ομολογιούχων δανειστών, και συγκεκριμένα (α) υποθήκη ποσού €10.985.000 και (β) υποθήκη ποσού €50.000 ευρώ, εγγραφείσες δυνάμει της υπ' αρ. 8063/06.03.2020 συμβολαιογραφικής πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου και (γ) υποθήκη ποσού €3.250.000 και (δ) υποθήκη ποσού €40.000, δυνάμει της υπ' αρ. 8064/06.03.2020 συμβολαιογραφικής πράξης της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου, σε εξασφάλιση απαιτήσεων από Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020 και το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020, για τα οποία βλ. την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

- **Οδός Λούτσας, Θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ, ΒΙΠΑ Μάνδρας**

Επί του ακινήτου, υφίστανται εγγεγραμμένες δύο προσημειώσεις υποθηκών και συγκεκριμένα (α) εις βάρος του αγροτεμαχίου επιφανείας 36.413,63 τ.μ., προσημείωση υποθήκης υπέρ της KION CLO FINANCE NO ENA PLC και κατά της ΘΕΣΜΙΑ, ποσού €8.400.000, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 94.386Σ/21.12.2007 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, σε εξασφάλιση απαιτήσεων από Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΘΕΣΜΙΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2007, για το οποίο βλ. την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου, και (β) εις βάρος του αγροτεμαχίου επιφανείας 270 τ.μ., προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank και κατά της εταιρείας «ΚΟΜΒΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», ποσού €50.542,67, πλέον τόκων κι εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αρ. 10.020/2005 διαταγής πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, σε εξασφάλιση απαιτήσεων από την υπ' αρ.

318/11.08.1998 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, μεταξύ της ως άνω τράπεζας και της ως άνω αναφερόμενης εταιρείας, την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της οποίας είχε εγγυηθεί η ΘΕΣΜΙΑ.

- **Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος**

Επί του ακινήτου, υφίστανται εγγεγραμμένες τέσσερις υποθήκες σε βάρος της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υπέρ της Τράπεζας Eurobank, ως εκπροσώπου ομολογιούχων δανειστών, και συγκεκριμένα (α) υποθήκη ποσού €10.985.000 και (β) υποθήκη ποσού €50.000, εγγραφείσες δυνάμει της υπ'αρ. 8063/06.03.2020 συμβολαιογραφικής πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου και (γ) υποθήκη ποσού €3.250.000 και (δ) υποθήκη ποσού €40.000, δυνάμει της υπ'αρ. 8064/06.03.2020 συμβολαιογραφικής πράξης της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου, σε εξασφάλιση απαιτήσεων από Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020 και το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020, για τα οποία βλ. την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

- **Αγροτική Οδός Θέση Στρίφι, Ελευσίνα**

Επί του ακινήτου, υφίστανται δύο δουλείες για τη διέλευση αγωγών του εθνικού συστήματος φυσικού αερίου, συστηθείσες εκ του νόμου, και συγκεκριμένα (α) δουλεία για την εγκατάσταση και διαδρομή του αγωγού φυσικού αερίου στο Νομό Αττικής - κλάδος Λαυρίου, δυνάμει της από 30.01.1997 υπ' αρ. Δ3/1369 Υπουργικής Απόφασης, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 89B/12.02.1997 και (β) δουλεία για την εγκατάσταση και διαδρομή του αγωγού φυσικού αερίου στο Νομό Αττικής - κλάδος Κερατσινίου, δυνάμει της από 20.06.1995 υπ' αρ. Δ3/12215 Υπουργικής Απόφασης, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 582B/04.07.1995.

Επί του ακινήτου, έχει εγγραφεί υποθήκη ποσού €4.875.000 πλέον τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 8.496/29.11.2021 συμβολαιογραφικής πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου, υπέρ της Τράπεζας Eurobank Α.Ε., ως εκπροσώπου ομολογιούχων δανειστών, για την εξασφάλιση απαιτήσεων από το εκδοθέν στις 08.11.2021 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου έως €3.750.000 (βλ. σχετικά ενότητα 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia» του Ενημερωτικού Δελτίου).

- **Λαύριο (Οικιστικό ακίνητο - Οικόπεδο)**

Δεν υφίστανται εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη επί του ακινήτου.

- **Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα (Οικόπεδο)**

Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ARVEN, υπάρχει εγγεγραμμένη υποθήκη ποσού €9.490.000 πλέον τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει του υπ' αριθ. 19.255/2008 δανειστικού συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιορδάνας Μορφονιού και (β) προσημείωση υποθήκη ποσού €6.240.000, πλέον τόκων και εξόδων, δυνάμει της υπ' αριθ. 4075Σ/2013 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, αμφοτέρως υπέρ της Τράπεζας Eurobank για την εξασφάλιση απαιτήσεων από κοινό ομολογιακό δάνειο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό συνολικού υπολοίπου €361.480 κατά την 30.06.2020. Στις 29.08.2020 η Εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση των δύο πρώτων δόσεων πλέον τόκων, συνολικού ποσού €553.574. Υπολείπονται 3 ετήσιες δόσεις βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η τελευταία εκ των οποίων είναι καταβλητέα στις 29.08.2024.

- **Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη (Βιομηχανικό Ακίνητο)**

Δεν υφίστανται εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη επί του ακινήτου.

- **Ορφέως 166, Ελαιώνας (Αποθηκευτικοί χώροι)**

Δεν υφίστανται εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη επί του ακινήτου.

- **1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας (Αποθήκη Logistics)**

Επί του ακινήτου, υφίσταται εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης σε βάρος της ΑΔΑΜ ΤΕΝ υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, ποσού €10.680.000, εγγραφείσης δυνάμει της υπ'αρ. 964/26.07.2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, νομίμως μεταεγγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης την 29.07.2021 στον τόμο 2673, φύλλο 14, με αριθ. 1.

Η παραπάνω προσημείωση υποθήκης έχει εγγραφεί προς εξασφάλιση των δανειακών υποχρεώσεων της ΑΔΑΜ ΤΕΝ από το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΑΔΑΜ ΤΕΝ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Ιούλιο 2021 για το οποίο βλ. την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

- **Ακίνητο Παπαστράτου 22-24, Πειριάς (ZONAS)**

Επί του ακινήτου, υφίστανται εγγεγραμμένες τρεις προσημειώσεις υποθηκών σε βάρος της ZONAS και συγκεκριμένα

(α) προσημείωση υποθήκης ποσού €720.000, υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., εγγραφείσης δυνάμει της υπ'αρ. 4624Σ/30.12.2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών,

(β) προσημείωση υποθήκης ποσού €5.730.000, υπέρ της Τράπεζας OPTIMA BANK Α.Ε., εγγραφείσης δυνάμει της υπ'αρ. 2109Σ/11.06.2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών και

(γ) προσημείωση υποθήκης ποσού €3.240.000, υπέρ της Τράπεζας OPTIMA BANK Α.Ε., εγγραφείσης δυνάμει της υπ'αρ. 2108Σ/11.06.2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών.

Στο πλαίσιο της από 30.11.2021 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της Εκδότριας και της κυπριακής εταιρίας Oblinarium Holdings Limited για την απόκτηση των μετοχών εκδόσεως των ZONAS και TOP Realty, η εκεί πωλήτρια ανέλαβε την υποχρέωση να αποπληρώσει τα ανωτέρω δάνεια. Τα εν λόγω δάνεια έχουν αποπληρωθεί και η εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία άρσης των προσημειώσεων.

- **Ακίνητο Παπαστράτου 26, Πειριάς (TOP REALTY)**

Επί του ακινήτου, υφίστανται εγγεγραμμένες τρεις προσημειώσεις υποθηκών σε βάρος της TOP REALTY, και συγκεκριμένα

(α) προσημείωση υποθήκης ποσού €720.000, υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., εγγραφείσης δυνάμει της υπ'αρ. 4623Σ/30.12.2020 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών,

(β) προσημείωση υποθήκης ποσού €3.240.000, υπέρ της Τράπεζας OPTIMA BANK Α.Ε., εγγραφείσης δυνάμει της υπ'αρ. 2110Σ/11.06.2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών και

(γ) προσημείωση υποθήκης ποσού €5.730.000, υπέρ της Τράπεζας OPTIMA BANK Α.Ε., εγγραφείσης δυνάμει της υπ'αρ. 2107Σ/11.06.2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών.

Στο πλαίσιο της από 30.11.2021 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της Εκδότριας και της κυπριακής εταιρίας Oblinarium Holdings Limited για την απόκτηση των μετοχών εκδόσεως των ZONAS και TOP Realty, η εκεί πωλήτρια ανέλαβε την υποχρέωση να αποπληρώσει τα ανωτέρω δάνεια. Τα εν λόγω δάνεια έχουν αποπληρωθεί και η εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία άρσης των προσημειώσεων.

3.4.4.2 Εμπράγματα θάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις επί μετοχών των εταιρειών του Ομίλου

- **Μετοχές της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ**

Επί του συνόλου των μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ήτοι επί 1.600.000 μετοχών, υφίστανται:

(α) Ενέχυρο α' τάξης, εγγραφέν δυνάμει της από 06.03.2020 Σύμβασης Ενεχυράσεως Μετοχών, προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από το από 06.03.2020 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, ποσού κεφαλαίου €2.500.000, με εκδότρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και εγγυήτρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank και τη σχετική σύμβαση αντιστάθμισης (για το οποίο βλ. την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου), και

(β) ενέχυρο β' τάξης, εγγραφέν δυνάμει της από 06.03.2020 Σύμβασης Ενεχυράσεως Μετοχών, προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από το από 06.03.2020 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, ποσού κεφαλαίου €8.450.000, με εγγυήτρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και εκδότρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank και τη σχετική σύμβαση αντιστάθμισης (για το οποίο βλ. την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου).

- **Μετοχές της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ**

Επί του συνόλου των μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ήτοι επί 2.750.000 μετοχών, υφίστανται:

(α) Ενέχυρο α' τάξης, εγγραφέν δυνάμει της από 06.03.2020 Σύμβασης Ενεχυράσεως Μετοχών, προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από το από 06.03.2020 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, ποσού κεφαλαίου €8.450.000, με εκδότη την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και εγγυήτρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank και τη σχετική σύμβαση αντιστάθμισης (για το οποίο βλ. την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου), και

(β) ενέχυρο β' τάξης, εγγραφέν δυνάμει της από 06.03.2020 Σύμβασης Ενεχυράσεως Μετοχών, προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από το από 06.03.2020 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, ποσού κεφαλαίου €2.500.000, με εγγυήτρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και εκδότη την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank και τη σχετική σύμβαση αντιστάθμισης (για το οποίο βλ. την ενότητα 3.13.1.2 «Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου).

- **Μετοχές της ΑΔΑΜ ΤΕΝ**

Επί του συνόλου των μετοχών της ΑΔΑΜ ΤΕΝ ήτοι επί 8.000 μετοχών υφίσταται ενέχυρο α' τάξης δυνάμει της από 19.07.2021 Σύμβασης Ενεχυράσεως Μετοχών, προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από το από 19.07.2021 κοινό ομολογιακό δάνειο, ποσού κεφαλαίου €8.900.000, με εκδότη την ΑΔΑΜ ΤΕΝ το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς.

- **Μετοχές της TOP Realty**

Επί του συνόλου των μετοχών της TOP Realty ήτοι επί 34.300 μετοχών υφίσταται ενέχυρο α' τάξης δυνάμει της από 04.06.2021 ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΝΕΧΥΡΟΥ- ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΕΠΙ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ μεταξύ της TOP Realty, της ZONAS και της Τράπεζας OPTIMA BANK A.E., προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από α) το από 04.06.2021 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΚΟΙΝΟΥ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΣ ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΩΣ €2.700.000 ΜΕΤΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΟΡΙΣΜΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΚΑΙ ΕΠΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ με εκδότη την TOP Realty και β) το από 04.06.2021 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΚΟΙΝΟΥ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΣ ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΩΣ €4.775.000 ΜΕΤΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΟΡΙΣΜΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΚΑΙ ΕΠΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ με εκδότη την ZONAS, τα οποία καλύφθηκαν από την Τράπεζα OPTIMA BANK A.E.

- **Μετοχές της Zonas**

Επί του συνόλου των μετοχών της Zonas, ήτοι επί 39.820 μετοχών υφίσταται ενέχυρο α' τάξης δυνάμει της από 04.06.2021 ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΝΕΧΥΡΟΥ- ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΕΠΙ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ μεταξύ της TOP Realty, της ZONAS και της Τράπεζας OPTIMA BANK A.E., προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από α) το από 04.06.2021 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΚΟΙΝΟΥ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΣ ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΩΣ €2.700.000 ΜΕΤΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΟΡΙΣΜΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΚΑΙ ΕΠΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ με εκδότη την TOP Realty και β) το από 04.06.2021 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΚΟΙΝΟΥ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΣ ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΩΣ €4.775.000 ΜΕΤΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΟΡΙΣΜΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΚΑΙ ΕΠΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ με εκδότη την ZONAS, τα οποία καλύφθηκαν από την Τράπεζα OPTIMA BANK A.E.

Στο πλαίσιο της από 30.11.2021 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της Εκδότριας και της κυπριακής εταιρίας Oblinarium Holdings Limited για την απόκτηση των μετοχών εκδόσεως των ZONAS και TOP Realty, η εκεί πωλήτρια ανέλαβε την υποχρέωση να αποπληρώσει τα ανωτέρω δάνεια, τα οποία έχουν αποπληρωθεί και οι εταιρείες είναι στην διαδικασία άρσης των ενεχύρων.

3.4.5 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα

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

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

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά του Ομίλου συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση των ακινήτων αυτών από αυτόν. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στις εταιρείες του Ομίλου από δημόσια αρχή και η Εταιρεία δεν γνωρίζει, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

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

3.5 Ασφαλιστική πολιτική

Η Εταιρεία ασφαλίζει τα ακίνητα της, κατά μίας πληθώρας κατονομαζόμενων κινδύνων, για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της, ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με το πλήρες κόστος ανοικοδόμησης των κτιριακών εγκαταστάσεων του ακινήτου σε αξία καινούριου. Επιπρόσθετα, διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, που καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες σε τρίτους, καθώς και ασφάλιση για απώλεια ενοικίων συνεπεία καλυπτόμενων κινδύνων για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την επισκευή, μέχρι το ασφαλιστικό ποσό που προβλέπεται στην αντίστοιχη ασφαλιστική σύμβαση το οποίο αντιστοιχεί σε μισθώματα περίοδο δώδεκα (12) τουλάχιστον μηνών.

Σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρείας καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης πιθανής ζημιάς συνεπεία ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής). Επιπλέον, ορισμένες ασφαλιστικές συμβάσεις της Εταιρείας καλύπτουν την απώλεια μισθωμάτων συνεπεία φωτιάς για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα (12) μηνών.

Τέλος, τα ασφαλιστήρια συμβόλαια της Εταιρείας, καλύπτουν την αστική ευθύνη ως ιδιοκτήτη των ακινήτων λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους όπου τρίτοι θεωρούνται οι μισθωτές και οι υπάλληλοι τους. Τόσο για τις υλικές ζημιές όσο και για τις σωματικές βλάβες, η κάλυψη η οποία παρέχεται περιλαμβάνει μια σειρά ευρύτατων επεκτάσεων. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία διατηρεί ασφάλιση που καλύπτει την αστική ευθύνη των στελεχών της διοίκησής της, καθώς και ομαδικό ασφαλιστήριο υγείας των εργαζομένων της.

Αναφορικά με τα εν ισχύ ασφαλιστήρια συμβόλαια των μισθωμένων ακινήτων, βλ. σχετικά Ενότητα 3.13.3 «Λοιπές Συμβάσεις». Σημειώνεται ότι ο Όμιλος εξετάζει να προχωρήσει σε ευθυγράμμιση της ασφάλισης των ακινήτων των Εισφερθεισών Εταιρειών και των εταιρειών Zonas και Top Realty με την ανωτέρω πολιτική.

3.6 Πληροφορίες για τις Τάσεις

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν υφίσταται, (α) από την ημερομηνία των τελευταίων δημοσιευμένων Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου σημαντική αρνητική μεταβολή που να επηρέασε τις προοπτικές του Ομίλου, ούτε (β) από την ημερομηνία των τελευταίων δημοσιευμένων και επισκοπημένων Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου 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, πλην των κάτωθι:

A. Πανδημία του κορωνοϊού (Covid-19)

Ο κλάδος των ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από τις τρέχουσες μακροοικονομικές εξελίξεις, συμπεριλαμβανομένης της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) που ξέσπασε το Μάρτιο 2020 και των ακόλουθων μέτρων περιορισμού της εξάπλωσης αυτής που επιβλήθηκαν και στην ελληνική επικράτεια.

Ακόμα και σήμερα, οποιεσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της (παρά την εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού του πληθυσμού, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο λόγω πιθανών εξάρσεων), ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων

(συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν.

Ωστόσο, σημειώνεται ότι το επίπεδο έντασης των πιθανών επιπτώσεων διαφοροποιείται ανά τομέα του κλάδου ακινήτων, δηλαδή είναι διαφορετικής έντασης για τον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) και των σχολικών κτιρίων, στον οποίο δραστηριοποιείται κυρίως ο Όμιλος, σε σχέση με τον κλάδο του τουρισμού και του λιανικού εμπορίου/πολυκαταστημάτων. Δεδομένου ότι δεν μπορεί να εκτιμηθεί ο αντίκτυπος της πανδημίας Covid-19 στη ζήτηση για ακίνητα logistics, επισημαίνονται οι ακόλουθοι παράγοντες οι οποίοι θα έχουν αντίκτυπο στην εν λόγω κατηγορία ακινήτων: το ηλεκτρονικό εμπόριο, το οποίο σημείωσε επιταχυνόμενη ανάπτυξη κατά τη διάρκεια της πανδημίας, και τα επίπεδα αποθέματος στις αλυσίδες εφοδιασμού, τα οποία θεωρείται πιθανό να αυξηθούν για να βελτιώσουν την ανθεκτικότητα των αλυσίδων εφοδιασμού και να μετριαστούν από μελλοντικές πιθανές απότομες διακυμάνσεις.

Ειδικότερα, ως προς την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στον Όμιλο, αναφέρεται ότι:

- τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής σημαντικά από τις πρόσφατες εξελίξεις με την πανδημία κορωνοϊού και τα μέτρα που έχουν ανακοινωθεί από την ελληνική κυβέρνηση. Σε κάθε περίπτωση, το περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό καθώς τα δεδομένα για την ένταση και τη διάρκεια της πανδημίας μεταβάλλονται διαρκώς καθιστώντας οποιασδήποτε ποσοτικές εκτιμήσεις αναφορικά με την μελλοντική επίδραση στα έσοδα του Ομίλου, ιδιαίτέρως δυσχερείς καθώς και ότι,
- οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υπόκεινται στο σχολιασμό περί εκτιμητικής αβεβαιότητας «subject to material valuation uncertainty» κατά την τελευταία ημερομηνία εκτίμησης (30.06.2021) εκτός ενός ακινήτου που ανήκει στον κλάδο των εμπορικών (big-boxes) ακινήτων.

Αναλυτικότερα, για την περίοδο 01.01-30.09.2021, η επίδραση των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας Covid-19, που αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων, είχε ως αποτέλεσμα την απώλεια εσόδων από μισθώματα κατά ποσό περίπου €232 χιλ. για τα ακίνητα που κατείχε η Εταιρεία την 30.09.2021. Η Διοίκηση δηλώνει ότι από 01.10.2021 έως και το τέλος του 2021 δεν υπήρξε μείωση των εσόδων από μισθώματα λόγω της πανδημίας Covid-19.

Σε κάθε περίπτωση, το περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό καθώς τα δεδομένα για την ένταση και τη διάρκεια της πανδημίας μεταβάλλονται διαρκώς καθιστώντας οποιασδήποτε ποσοτικές εκτιμήσεις αναφορικά με την μελλοντική επίδραση στα έσοδα του Ομίλου, ιδιαίτέρως δυσχερείς (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο 2.1.1.1 «Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών (συμπεριλαμβανομένων όσων προκαλούνται από την πανδημία Covid-19), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την εύλογη αξία των ακινήτων καθώς και την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις λειτουργικές ταμειακές ροές, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.»)

B. Ενεργειακή Κρίση

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων, στους μισθωτές του Ομίλου και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Με τα μέχρι τώρα διαθέσιμα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν ιδιαίτερες επιπτώσεις ως απόρροια της ενεργειακής κρίσης στον Όμιλο έως το τέλος του 2021, ωστόσο η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Γ. Πρόσφατες Εξελίξεις στη Δραστηριότητα του Ομίλου

Πρόσφατες Εξελίξεις και Στόχευση

Κατόπιν της υλοποίησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης και έπειτα από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις οποίες έχει προχωρήσει η Εταιρεία κατά την περίοδο 2020-2021, η Εταιρεία έχει ενισχυθεί με την παρουσία των Sterner Stenhus Greece, Fastighets AB Balder και NOE A.E. στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής και έχουν δημιουργηθεί οι προϋποθέσεις για την υγιή ανάπτυξη του Ομίλου. Αναλυτικότερα, κατά την 30.09.2021, ο Όμιλος έχει διευρύνει σημαντικά το χαρτοφυλάκιο του διαθέτοντας 16 επενδυτικά ακίνητα, ενώ έχει αναλάβει τη λειτουργία και συντήρηση 10 ακινήτων κοινωνικού χαρακτήρα (σχολεία) δυνάμει Σύμβασης ΣΔΙΤ (μέσω της 100% θυγατρικής JPA), καθώς και έχει στη διάθεσή του κεφάλαια για τη χρηματοδότηση της περαιτέρω ανάπτυξης του. Σημειώνεται επιπλέον ότι, μετά την 30.09.2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά ενός (1) αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των Zonas και Top Realty, ιδιοκτητριών εταιρειών του ακινήτου (βλ. κατωτέρω «Συμφωνία Συνεργασίας με Dimand A.E.»).

Ως απόρροια της ενίσχυσης του χαρτοφυλακίου και της δραστηριότητας του Ομίλου από την 07.12.2020 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

- Τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων αναμένεται να παρουσιάσουν αύξηση εντός της χρήσης 2021, λόγω της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου από την 07.12.2020 έως την 30.09.2021 με την ένταξη 11 πλήρως μισθωμένων ακινήτων με συνολικά ετησιοποιημένα μισθώματα ποσού περίπου €7.291 χιλ. κατά την 30.06.2021 (ή €7.723 χιλ. εάν ληφθεί υπόψη η αλλαγή στο ετήσιο μίσθωμα που αφορά το μισθωτή «Seagull S.A.» από 01.01.2022). Σημειώνεται ότι τα αποτελέσματα του Ομίλου θα ενσωματώνουν από την ημερομηνία απόκτησης του εκάστοτε ακινήτου ή της εταιρείας στην οποία ανήκει το ακίνητο και έπειτα τα μισθώματα και τα έξοδα που σχετίζονται με το εκάστοτε ακίνητο. Συγκεκριμένα, δύο ακίνητα (Θέση Κύριλλος, Ασπρόπυργος και Θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος) αποκτήθηκαν στις 29.12.2020 και έχουν μερικώς ενσωματωθεί στα αποτελέσματα της χρήσης 2020, ένα ακίνητο (Λ. Λαυρίου 76, Παιανία) αποκτήθηκε την 28.01.2021, ένα ακίνητο logistics στις 06.04.2021 (Θέση Ήμερος Τόπος (Λάκκα), Ασπρόπυργος) και επτά (7) ακίνητα που ανήκουν στις Εισφερθείσες Εταιρείες στο πλαίσιο της πρόσφατης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ενσωματώνονται μέσω της ολικής ενοποίησης των Εισφερθεισών Εταιρειών από την 29.06.2021 (ημερομηνία υπογραφής συμβάσεων μεταβίβασης μετοχών) και έπειτα. Αναφορικά με την απόκτηση ακινήτων μετά την 30.09.2021 (εταιρείες Zonas και Top Realty), βλ. κατωτέρω «Συμφωνία Συνεργασίας με Dimand A.E.».
- Η JPA, το σύνολο των μετοχών της οποίας αποκτήθηκε στις 07.12.2020, έχει συνεισφέρει ποσό €37 χιλ. στα καθαρά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2020, δηλαδή την αναλογία για την περίοδο 07.12-31.12.2020. Τα αποτελέσματα του Ομίλου για τη χρήση 2021 θα ενσωματώνουν πλήρως το αποτέλεσμα της δραστηριότητας της JPA.

Τα αντληθέντα κεφάλαια που προήλθαν από την τελευταία αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο του 2021, καθώς και τα κεφάλαια που αναμένονται από την επικείμενη έκδοση του ΚΟΔ, τα οποία θα διατεθούν κυρίως για νέες επενδύσεις, αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω τα έσοδα από μισθώματα αλλά και το χαρτοφυλάκιο ακινήτων.

Ο στόχος της Εταιρείας είναι να ενισχύσει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων κυρίως στους ακόλουθους τομείς: στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics, βιομηχανικά ακίνητα), στον τομέα εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων, στον τομέα των εμπορικών ακινήτων (big boxes), σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης, της υγειονομικής περίθαλψης και δημόσιων υπηρεσιών (όπως ενδεικτικά σχολεία, χώρους περίθαλψης τρίτης ηλικίας), και να εξετάσει επιλεκτικά την είσοδό της σε άλλους τομείς του κλάδου ακινήτων, όπως ενδεικτικά, ακίνητα γραφείων με εξαιρετικά λειτουργικά χαρακτηριστικά και εμπορικές προοπτικές όπως ακίνητα που πιστοποιούνται ενδεικτικά κατά LEED, WELL, BREEAM, EDGE, κλπ. Ειδικότερα, η Εταιρεία σκοπεύει να δώσει ιδιαίτερη έμφαση στην ενίσχυση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του χαρτοφυλακίου της επιδιώκοντας την υιοθέτηση αρχών Περιβαλλοντικών, Κοινωνικών και Εταιρικής Διακυβέρνησης (Environmental, Social and Governance «ESG»).

Η επενδυτική πολιτική της Εταιρείας στοχεύει στη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων εισοδήματος, υψηλής ποιότητας, με χαμηλή μεταβλητότητα και επαρκή διασπορά κινδύνου.

Οι επενδύσεις ακινήτων εισοδήματος αφορούν ποιοτικά ακίνητα που συνδυάζουν:

- ✓ Τοποθεσία και φυσικά χαρακτηριστικά επαρκή και κατάλληλα για τον τύπο και την βέλτιστη χρήση τους.
- ✓ Τίμημα που συνάδει με τις συνθήκες της αγοράς και σε συνδυασμό με το μισθωτικό εισόδημα επιτρέπει ελκυστικές και ανταγωνιστικές μισθωτικές και χρηματοοικονομικές αποδόσεις.
- ✓ Μισθωτικές συμβάσεις που συγκεντρώνουν τα ακόλουθα θετικά χαρακτηριστικά:
 - Μίσθωμα που συνάδει με τις συνθήκες της αγοράς
 - Υγιείς και φερέγγυες επιχειρήσεις ως μισθωτές
 - Διαφανείς και μακροχρόνιες μισθωτικές συμβάσεις
 - Προστασία από πληθωριστικές πιέσεις
 - Ελαχιστοποίηση του λειτουργικού κόστους διακράτησης και διαχείρισης
- ✓ Προοπτικές δημιουργίας μελλοντικών υπεραξιών
- ✓ Στοχευμένη ανάγκη βελτιώσεων και επεκτάσεων

Το πεπερασμένο επίπεδο προσφοράς, σε συνδυασμό με την αυξανόμενη ζήτηση ακινήτων με τα παραπάνω χαρακτηριστικά, οδηγεί την Εταιρεία στην χρηματοδοτική συμμετοχή στην ανάπτυξη νέων ακινήτων σε συνεργασία με γνωσμένου κύρους εξειδικευμένους συνεργάτες/συν-επενδυτές για την επίτευξη του βέλτιστου αποτελέσματος και κατανομή του επενδυτικού κινδύνου. Σε αυτές τις περιπτώσεις τα κριτήρια συμμετοχής περιλαμβάνουν την εκ των προτέρων εξασφάλιση:

- ✓ του κόστους κατασκευής και της καταβολής του σύμφωνα με την πρόοδο της κατασκευής
- ✓ του μελλοντικού μισθωτικού εισοδήματος και επαρκών σχετικών εγγυήσεων και ετήσιων αναπροσαρμογών

Απόκτηση ακινήτων μετά την 30.09.2021 και προσύμφωνα απόκτησης ακινήτων

- Την 03.12.2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της εξαγοράς αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments) στον Πειραιά (περιοχή Αγ. Διονυσίου), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των ιδιοκτητριών εταιρειών του ακινήτου (Zonas και Top Realty). Πρόκειται για δύο οικόπεδα επί των οποίων έχει ανεγερθεί κτίσμα, αποτελούμενο από 58 πλήρως εξοπλισμένα διαμερίσματα, συνολικού εμβαδού 3.600 τ.μ., τα οποία είναι εκμισθωμένα στην εταιρεία Teleperformance Hellas, ενώ η διάρκεια της μίσθωσης λήγει την 31.09.2033.

Η Εταιρεία σκοπεύει μέχρι τέλους του 2026 να έχει στην ιδιοκτησία της ένα χαρτοφυλάκιο αντιστοίχων ακινήτων συνολικής δυναμικότητας της τάξεως των 1.000 διαμερισμάτων.

Η Εταιρεία, σκοπεύει να επενδύσει με συνέπεια σε ποιοτικά ακίνητα στον τομέα των εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων με ισχυρούς εταιρικούς μισθωτές και μακροχρόνιες μισθώσεις.

- Επιπλέον, την 15.12.2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου στο οποίο θα αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Το ακίνητο βρίσκεται εντός της Βιομηχανικής Περιοχής Παιανίας και έχει έκταση περίπου 23.000 τ.μ., εντός του οποίου υπάρχουν κτίρια γραφείων και αποθηκών 4.180 τ.μ., τα οποία θα ανακατασκευασθούν και επαναχρησιμοποιηθούν, ενώ πρόκειται να αναπτυχθούν και νέα κτίρια συνολικής επιφανείας 16.000 τ.μ. Μισθωτής του ακινήτου και φορέας λειτουργίας του πάρκου θα είναι κοινοπρακτικό σχήμα ελληνικής και αμερικανικής εταιρείας βιοτεχνολογίας με εξειδίκευση στον τομέα των κυτταρικών θεραπειών, μετά του οποίου έχει υπογραφεί προσύμφωνο κλειστής μίσθωσης διάρκειας 20 ετών.
- Επιπλέον, την 10.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση από την Εταιρεία του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», η οποία έχει συνάψει σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης για τη μίσθωση ενός κτιρίου στη Θεσσαλονίκη. Η σύναψη της οριστικής σύμβασης μεταβίβασης τελεί υπό την προϋπόθεση ολοκλήρωσης ικανοποιητικού για την Εταιρεία ελέγχου δέουσας

επιμέλειας (τεχνικού, οικονομικού, φορολογικού και νομικού) και του τερματισμού υφιστάμενων συμβάσεων υπομίσθωσης του ακινήτου και ενεργοποίησης και θέσης σε ισχύ νέας.

- Επιπλέον, την 21.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε δύο (2) προσύμφωνα για την απόκτηση από την Εταιρεία του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών δύο πολυκατοικιών κείμενων στην Κυψέλη του δήμου Αθηναίων και στην Πάτρα, αντιστοίχως. Τα οριστικά αγοραπωλητήρια συμβόλαια θα υπογραφούν το αργότερο έως την 31.03.2022, με δυνατότητα της Εταιρείας να παρατείνει μονομερώς την προθεσμία μέχρι την 30.04.2022.

Για την πληροφόρηση του σημείου αυτού την εν λόγω ενότητα έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 όπως περιγράφονται στην από 12.01.2022 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

Σχεδιασμός για την αδειοδότηση της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ

Σε συνέχεια σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η Εταιρεία υπέβαλε στις 23.11.2021 στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αίτηση αδειοδότησης της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) καθώς και αίτηση αδειοδότησης ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.), και αναμένει απάντηση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Στις 10.12.2021 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την από 18.11.2021 σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Εταιρεία στοχεύει στην μετατροπή της σε ΑΕΕΑΠ εντός του πρώτου εξαμήνου του 2022, ωστόσο δε δύναται να διασφαλιστεί ότι η εν λόγω μετατροπή θα λάβει χώρα εν γένει ή ότι θα πραγματοποιηθεί εντός του ανωτέρου χρονικού διαστήματος.

3.7 Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου. Σύμφωνα με τα άρθρα 19 και 20 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι έχει συμμορφωθεί πλήρως με τις διατάξεις των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020.

Σε συμμόρφωση με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία εφαρμόζει με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΕΣΕΔ (έκδοση 2021), ο οποίος λαμβάνει υπόψη τις σχετικές τροποποιήσεις των νομοθετικού πλαισίου, τους κανονισμούς, τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως εκάστοτε ισχύουν και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας⁶.

Η Εταιρεία διαθέτει επικαιροποιημένο Κανονισμό Λειτουργίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του Ν. 4706/2020, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της στην από 07.07.2021 συνεδρίασή του και τροποποιήθηκε με την από 09.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η περίληψή του είναι δημοσιοποιημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας (https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/PREMIA_Perilipsi_Kanonismou_Leitourgias_14072021.pdf).

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της όργανα και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη είναι (α) τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, (β) τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων και της Επιτροπής Επενδύσεων, και (γ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρείας.

3.7.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 19.05.2021 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 19.05.2024, παρατεινόμενη αυτοδικαίως, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 19.05.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται συνολικά από οκτώ μέλη, τρία εκτελεστικά και πέντε μη εκτελεστικά, τρία εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

Επομένως, το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Frank Roseen του Αναστασίου	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Gustav III 5Boulevard 43 , Στοκχόλμη Σουηδία
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Βας. Σοφίας 59, Αθήνα
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος	Ιπποκράτους 48, Διόνυσος
Δημήτριος Τσίγκλος του Ηλία	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Θέση Κύριλλος, Ασπρόπυργος
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Εθνικής Αντιστάσεως 9- 11, Χαλάνδρι
Ρεβέκκα Πιτσόκα του Γεωργίου Ταξιάρχη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Παραδείσου 17, Μαρούσι

⁶ <http://www.premia.gr/kodikas-etairikis-diakyvernisis/>

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 από την ημερομηνία εκλογής τους και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι σύμφωνη με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020, εγκρίθηκε με την από 27.04.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 καθώς και με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<http://www.premia.gr/dioikitiko-symvouliao-2/>).

Κατά τη χρήση 2020, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 27 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2021 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 35 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

3.7.2 Επιτροπές της Εκδότριας

(Α) Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος αρχικά εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 13.01.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ στη συνέχεια, τροποποιήθηκε και επικαιροποιήθηκε με την από 25.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και περαιτέρω με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο ισχύων Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/KANONISMOS_LEITOURGIAS_EPITROPHS_ELEGXOU_09_07_2021.pdf).

Η Γενική Συνέλευση στην από 19.05.2021 συνεδρίασή της, αποφάσισε την εκλογή τριμελούς Επιτροπής Ελέγχου με τριετή θητεία, η οποία είναι επιτροπή του Δ.Σ. αποτελούμενη από δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και ένα μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 19.05.2021 συνεδρίασή του, σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, όρισε τα πρόσωπα που καταλαμβάνουν τις θέσεις των μελών της Επιτροπής Ελέγχου. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίαση της στις 19.05.2021 συγκροτήθηκε σε σώμα και αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Παναγιώτη Βρουστούρη, ως Προέδρου αυτής.

Επομένως, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κατωτέρω πρόσωπα:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Πρόεδρος	Εθνικής Αντιστάσεως 9-11, Χαλάνδρι
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής
Frank Roseen του Αναστασίου	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Gustav Ills Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, καθώς η πλειονότητα των μελών της Επιτροπής Ελέγχου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα ακίνητης περιουσίας που δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Επιπλέον ένα τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Βρουστούρης διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική, καθώς είναι Ορκωτός Λογιστής Ελεγκτής, μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12921) και από το 1984 έως σήμερα αποτελεί Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ελεγκτικής εταιρείας MPI HELLAS SA. Επιπλέον, έχει

διατελέσει επί σειρά ετών ελεγκτής καθώς και σύμβουλος σε θέματα Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς σε διάφορες εταιρείες.

Κατά τη χρήση 2020, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 13 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2021 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 14 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Ελέγχου. Η έκθεση της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2020 είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (https://www.premia.gr/genikes-synelefsis/?_page=2).

(B) Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων, αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα στην πλειονότητά τους μέλη του Δ.Σ. Συγκεκριμένα, αποτελείται από τρία μέλη, δύο εκ των οποίων ανεξάρτητα μη εκτελεστικά και ένα μη εκτελεστικό, και προεδρεύεται από ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Η Επιτροπή Αποδοχών Υποψηφιοτήτων, συνέρχεται τουλάχιστον μία φορά ετησίως και οποτεδήποτε άλλοτε το απαιτήσουν οι περιστάσεις.

Ο ρόλος, η διαδικασία σύγκλησης καθώς και τα καθήκοντα και αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών και - Υποψηφιοτήτων περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 07.07.2021. Ειδικότερα, τα κύρια καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής περιγράφονται ως εξής:

Σε σχέση με την ανάδειξη υποψηφιοτήτων:

- Ο προσδιορισμός των απαιτήσεων της Εταιρείας ως προς το μέγεθος και τη σύνθεση του Δ.Σ. και η υποβολή προτάσεων αλλαγών – βελτιώσεων όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο.
- Ο καθορισμός των κριτηρίων ανάδειξης των υποψηφιοτήτων και η διατύπωση των αρμοδιοτήτων και των ικανοτήτων κάθε θέσης στο Δ.Σ.
- Η διεκπεραίωση της διαδικασίας ανάδειξης υποψηφίων μελών και πρότασης προς τη Γενική Συνέλευση για την εκλογή τους.

Σε σχέση με τις αποδοχές:

- Η διατύπωση προτάσεων προς το Δ.Σ. ως προς την πολιτική αποδοχών που υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση καθώς και σχετικά με τις αποδοχές προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών.
- Η εξέταση των παρεχόμενων πληροφοριών δια της ετήσιας έκθεσης αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Δ.Σ. πριν την υποβολή της έκθεσης στη Γενική Συνέλευση.

Η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τα εξής μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ρεβέκκα Πιτσικά του Γεωργίου Ταξιάρχη	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	Πρόεδρος	Παραδείσου 17, Μαρούσι
Frank Roseen του Αναστασίου	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Gustav Ills Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν με την από 19.05.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων κατά τη συνεδρίαση της στις 19.05.2021 αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κας Ρεβέκκας Πιτσικά, ως Προέδρου αυτής και συγκροτήθηκε σε σώμα.

Σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών Υποψηφιοτήτων πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 10 παρ. 3 του Ν. 4706/2020.

Επίσης, η Πολιτική Αποδοχών που ακολουθεί η Εταιρεία έχει εγκριθεί από την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και τροποποιήθηκε με την από 10.12.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Κατά τη χρήση 2020, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 5 συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2021 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 5 συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων.

(Γ) Επιτροπή Επενδύσεων

Η Επιτροπή Επενδύσεων, αποτελείται από τρία μέλη που εκλέγονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Επενδύσεων συνέρχεται όποτε κρίνεται αναγκαίο, κατόπιν πρόσκλησης του Προέδρου της.

Η σύνθεση, η διαδικασία ορισμού των μελών της Επιτροπής Επενδύσεων, οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 09.11.2021. Ειδικότερα, τα κύρια καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής περιγράφονται ως εξής:

- Έλεγχος προτάσεων νέων επενδύσεων ακινήτων ή εταιρειών ειδικού σκοπού (SPV), κατόπιν σχετικής εισήγησης της Διεύθυνσης Επενδύσεων Ακινήτων και με αποκλειστικό κριτήριο την συμμόρφωση των προτεινόμενων επενδύσεων με την εκάστοτε Πολιτική Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Έλεγχος προτάσεων πώλησης ακινήτων ή εταιρειών ειδικού σκοπού (SPV), κατόπιν σχετικής εισήγησης της Διεύθυνσης Επενδύσεων Ακινήτων και με αποκλειστικό κριτήριο την συμμόρφωση των προτεινόμενων από-επενδύσεων με την εκάστοτε Πολιτική Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την συμμόρφωση ή μη των εξετασθέντων προτάσεων νέων επενδύσεων ή από-επενδύσεων με την εκάστοτε Πολιτική Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Επισκόπηση των συνθηκών της επενδυτικής αγοράς ακινήτων και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την πιθανή ανάγκη επικαιροποίησης της Επενδυτικής Πολιτικής της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Επενδύσεων αποτελείται από τα εξής μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος, εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Πρόεδρος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος	Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα
Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης του Σταύρου	Διευθυντής Επενδύσεων Ακινήτων	Μέλος	Βασ. Σοφίας 59, τ.κ. 11521, Αθήνα

Τα μέλη της Επιτροπής Επενδύσεων ορίστηκαν με την από 09.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Επενδύσεων κατά τη συνεδρίαση της στις 10.11.2021 αποφάσισε τον ορισμό του κ. Γεωργιάδη, ως Προέδρου αυτής και συγκροτήθηκε σε σώμα.

Από τη σύστασή της στις 09.11.2021 μέχρι την 31.12.2021 πραγματοποιήθηκαν 2 συνεδριάσεις της Επιτροπής Επενδύσεων. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Επενδύσεων.

3.7.3 Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου - Εσωτερικός Ελεγκτής

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του 23.10.2020, όρισε την κα. Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου ως Εσωτερικό Ελεγκτή, η οποία ανέλαβε καθήκοντα από την 24.10.2020. Είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και αντικειμενική κατά την άσκηση των καθηκόντων της και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και τη σχετική επαγγελματική εμπειρία. Η επαγγελματική διεύθυνση του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας είναι η Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, ο οποίος περιλαμβάνει τους απαραίτητους κανόνες και ρυθμίζει τις απαιτούμενες διαδικασίες ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου

της Εταιρείας, εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 παρ. 1(γ) του Ν. 4706/2020, και σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενημερώνεται κατ' ελάχιστο σε τριμηνιαία βάση για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο.

3.7.4 Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας δηλώνουν τα ακόλουθα:

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους ή/και τη θέση τους στην Εταιρεία και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και αναφέρονται παρακάτω στο σημείο 2 της παρούσας ενότητας, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες, εκτός της Εταιρείας και του Ομίλου, που να είναι σημαντικές για την Εταιρεία.
2. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν διατελούν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, ούτε είναι μέτοχοι ή εταίροι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένης της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου - Πρόεδρος και εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. της Εταιρείας είναι Πρόεδρος, μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρίες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο	Μέτοχος	Είδος συμμετοχής
1	Sterner Stenhus Holding AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Άμεση
2	Sterner Stenhus Greece AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
3	Sterner Stenhus Greece Managment AB	-	70%	Έμμεση
4	Sterner Global Invest AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
5	Marbel Songs AB	Μέλος Δ.Σ.	35%	Έμμεση
6	AP Records AB	Μέλος Δ.Σ.	35%	Έμμεση
7	Storsätra Intressenter AB	-	7%	Έμμεση
8	Pallas Athena Group AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
9	Rotnivå AB	Μέλος Δ.Σ.	42%	Έμμεση
10	Sterner Stenhus Entreprenad AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
11	Fasadgruppen Group AB	Μέλος Δ.Σ.	3,36%	Έμμεση
12	Strukturen AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
13	Stenhus Fastigheter i Norden AB	Μέλος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	37,45%	Έμμεση
14	Stenhus Projekt i Norden AB	Μέλος Δ.Σ.	37,45%	Έμμεση

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο	Μέτοχος	Είδος συμμετοχής
15	Xrosspoint Invest AB	Μέλος Δ.Σ.	70,00%	Έμμεση
16	Stenhus Fastigheter 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
17	Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
18	Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
19	Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
20	Stenhus Tumba Samariten 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
21	Stenhus Norsborg Alby Kvarn	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
22	Stenhus Köping Våghagen 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
23	Stenhus Köping Montören 1 AB	Αναπληρωματικό Μέλος Δ.Σ.	37,45%	Έμμεση
24	Stenhus Vimmerby 3:314 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
25	Stenhus Kumla Radion 1 & 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
26	Stenhus Linköping Glaskulan 17 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
27	Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
28	Stenhus Fastigheter 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
29	Stenhus Sigtuna Märsta 21:73 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
30	Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
31	Stenhus Sigtuna Steninge 1:66 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
32	Stenhus Huddinge Rektangeln 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
33	Stenhus Uppsala Boländerna 32:7 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
34	Stenhus Huddinge Slipskivan 1&2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
35	Stenhus Miljöhuset AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
36	Stenhus Fastigheter 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
37	Stenhus Hässleholm Kuggen 18 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
38	Stenhus Hörby Borrestad 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
39	Stenhus Nybro Ängen 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
40	Stenhus Växjö Österled 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο	Μέτοχος	Είδος συμμετοχής
41	Stenhus Fastigheter 4 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
42	Stenhus Burlöv Tågarp Holding AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
43	Stenhus TEOP AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
44	Stenhus Sigtuna Steninge 1:217 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
45	Stenhus Burlöv Tågarp 16:38 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
46	Stenhus JV-Holding AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
47	Sterner Stenhus Förvaltning AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Άμεση
48	Sterner Stenhus Fastigheter AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
49	Stenhus Köping Förvaltning AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
50	Stenhus Förvaltning Stockholm AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
51	Botkyrka Kornet 6 & 15 AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
52	Sterner Trygg Bostad AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
53	Stenhus Tumba Läkarhuset AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
54	Sterner Stenhus Services AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Άμεση
55	Uppsala F. 14:2 Hold-ing AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	70%	Έμμεση
56	Via Futura Managment MON AE	-	70%	Έμμεση
57	Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB	Μέλος Δ.Σ.	35%	Έμμεση
58	Via Futura Holding AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Άμεση
59	Via Futura AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
60	Via Marina Mon AE	-	70%	Έμμεση
61	Via Futura Helios AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
62	Via Futura Greece Mon IKE	-	70%	Έμμεση
63	HSTR Hus av Tra AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	42%	Έμμεση
64	Stenhus Koping Spinnaren 4 och 6 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
65	Areim Orebro Kardanen AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
66	Stenhus Sandaker AB	-	37,45%	Έμμεση

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο	Μέτοχος	Είδος συμμετοχής
67	Stenhus Muttern AB	-	37,45%	Έμμεση
68	Stenhus Ivalo 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
69	Stenhus Sodertalje Sextanden 5 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
70	JSR Invest AB	-	18,72%	Έμμεση
71	J.S. Logistikfastigheter A	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	18,72%	Έμμεση
72	Tyreso F.4 Holding AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	70%	Έμμεση
73	Tyreso F.4 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	70%	Έμμεση
74	MaxFastigheter Eskilstuna Valhalla AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
75	MaxFastigheter Uppsala Berthaga AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
76	MaxFastigheter Katrineholm AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
77	MaxFastigheter Folkesta AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
78	MaxFastigheter Vasteras AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
79	MaxFastigheter Borlange AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
80	MaxFastigheter Hallsberg AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
81	MaxFastigheter Osthrammar AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
82	MaxFastigheter Karlstad AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
83	MaxFastigheter Fanfaren 5 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
84	MaxFastigheter Torshalla AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
85	MaxFastigheter Norrtalje AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
86	MaxFastigheter G avle AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
87	MaxFastigheter Sadviken AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
88	MaxFastigheter Halla AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
89	MaxFastigheter Rondellen AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
90	MaxFastigheter Torsby AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
91	MaxFastigheter Hagfors AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
92	MaxFastigheter Saffle AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο	Μέτοχος	Είδος συμμετοχής
93	MaxFastigheter Arvika AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
94	MaxFastigheter Blandaren AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
95	MaxFastigheter Uppsala AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
96	MaxFastigheter Fagersta Dagny 4 AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
97	MaxFastigheter Laxa AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
98	MaxFastigheter Fanfaren 3 AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
99	MaxFastigheter Fanfaren 1 AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
100	MaxFastigheter Fagestra L9 AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
101	MaxFastigheter I ngelsta AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
102	MaxFastigheter G rasvallen AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
103	MaxFastigheter Norrkoping AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
104	MaxFastigheter Finspang AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
105	MaxFastigheter Eskilstuna Slagsta AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
106	MaxFastigheter Vissberga AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
107	MaxFastigheter Kjula AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
108	MaxFastigheter Filipstad AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
109	MaxFastigheter Edsvala AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
110	MaxFastigheter Sunne AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
111	MaxFastigheter Bro AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
112	MaxFastigheter Orebro AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
113	MaxFastigheter Malung AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
114	MaxFastigheter Hedemora AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
115	MaxFastigheter Fanfaren 2 AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
116	MaxFastigheter G rums AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
117	MaxFastigheter Fagersta AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
118	MaxFastigheter Slaggan AB	Μέλος Δ.Σ.,Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο	Μέτοχος	Είδος συμμετοχής
119	MaxFastigheter Ludvika AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
120	MaxFastigheter Linköping AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
121	MaxFastigheter Eskilstuna AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
122	MaxFastigheter Skövde AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
123	MaxFastigheter Koping AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
124	MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
125	Max Fastigheter 2 AB	-	37,45%	Έμμεση
126	Isolve AB	-	35,70%	Έμμεση
127	A-P Group AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
128	Delta Invest AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
129	A-P Tech AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
130	Stenhus Gavle Andersberg 14:50 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
131	Stenhus Vasteras Magnetfaltet 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
132	Stenhus Eskilstuna Torshälla 5:43 AB	-	37,45%	Έμμεση
133	Uppsala F. 14:2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	70%	Έμμεση
134	Stenhus Fastigheter 5 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
135	Stenhus Fastigheter 6 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
136	Vestum AB	Μέλος Δ.Σ.	3,07%	Έμμεση

Ο κ. Frank Roseen - Αντιπρόεδρος και Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ., μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και μέλος της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, είναι μέλος Δ.Σ. στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	AROUNDTOWN SA	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
2	TLG IMMOBILIEN GMBH	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
3	STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
4	BONAVA AB	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Ο κ. Κωνσταντίνος Μαρκάζος - Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι εταίρος στην κάτωθι εταιρεία:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Εταίρος
1	BEST BIKES IKE	Εταίρος (1600 εταιρικά. Μερίδια/38,9%)

Ο κ. Δημήτριος Τσίγκλος- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. είναι μέλος Δ.Σ. ή/και Πρόεδρος ή Νόμιμος εκπρόσωπος ή διαχειριστής ή εταίρος ή μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	Μέτοχος/ Εταίρος
1	ENGINEERIA A.E.	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	50% Άμεση συμμετοχή
2	DIEL IKE	Νόμιμος Εκπρόσωπος-Διαχειριστής	38% Άμεση συμμετοχή
3	ΜΥΚΟΝΟΣ 18 IKE	Διαχειριστής	66% Άμεση συμμετοχή
4	ZAMIDI E.E	Ετερόρρυθμος Εταίρος	33% Άμεση συμμετοχή
5	VIBORA PADEL ACAD-EMY EE	-	16,6% Έμμεση συμμετοχή
6	EDGE FLOORINGS E.E.	-	25% Έμμεση συμμετοχή
7	NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΛΕΥΑΙ Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	
8	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 2 Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	
9	ΜΑΡΓΑΡΙΤΗΣ ΤΣΙΡΙΒΗΣ Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	
10	NOE ΕΡΓΟΛΑΒΙΕΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος	

Ο κ. Βασίλειος Ανδρικόπουλος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ., μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. στην κάτωθι εταιρεία:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	ΚΑΡΑΜΟΛΕΓΚΟΣ Α.Ε.	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Ο κ. Παναγιώτης Βρουστούρης – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας είναι Πρόεδρος. ή/και Διευθύνων Σύμβουλος ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο	Μέτοχος
1	MPI HELLAS SA	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	50%

Η κα. Ρεβέκκα Πιτσικά- Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ ή Νόμιμη Εκπρόσωπος ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	Μέτοχος
1	Οργανισμός Ασφάλισης Εξαγωγικών Πιστώσεων (ΟΑΕΠ)	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ	-
2	People for Business	Νόμιμη Εκπρόσωπος	90%

Η κα. Αικατερίνη Λοΐζου - Εσωτερικό Ελεγκτής της Εταιρείας είναι εταίρος στην κάτωθι εταιρεία:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Μέτοχος/Εταίρος
1	ΓΙΟΥΝΙΚΟΝ ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	Εταίρος (20 εταιρικά Μερίδια/ 11,11%)

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη θέση τους δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή άλλες υποχρεώσεις τους.

3.8 Κύριοι Μέτοχοι

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 05.1.2022

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο
Sterner Stenhus Greece	36.264.824	41,62 %
Fastighets AB Balder	15.000.000	17,22%
Nequiter	9.325.176	10,70%
NOE	6.846.505	7,86%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	1.703.300	1,95%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	17.987.357	20,64%
Σύνολο	87.127.162	100,00%

Πηγή: Εταιρεία.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία κατέχει 32.977 ίδιες μετοχές. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

Η τελευταία γνωστοποίηση, στην οποία έχουν προβεί οι υπόχρεοι μέτοχοι στο πλαίσιο του Ν. 3556/2007 και η οποία δημοσιοποιήθηκε την 30.07.2021 από την Εταιρεία στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. στο πλαίσιο εφαρμογής του Ν. 3556/2007 σε σχέση με τα δικαιώματα ψήφου σε αυτήν, έχει ως εξής:

«Η εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρία»), ανακοινώνει, σύμφωνα με τον Ν. 3556/2007, κατόπιν σχετικών ενημερώσεων που έλαβε (α) την 29.07.2021 από τους Sterner Stenhus Holding AB, την Nequiter Invest AB, τον κ. Ηλία Γεωργιάδη και τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg, και (β) την 30.07.2021 από τους Sterner Stenhus Holding AB, την Nequiter Invest AB, τον κ. Ηλία Γεωργιάδη, τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg, την NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, τον κ. Ηλία Τσίγκλο, την Erik Selin Fastigheter AB, και τον κ. Erik Selin, επήλθαν οι ακόλουθες μεταβολές επί των δικαιωμάτων ψήφου επί των μετοχών της Εταιρίας:

(Α) Οι από 29.07.2021 ενημερώσεις αναφέρουν τα εξής: Την 27.07.2021 η σουηδική εταιρία με την επωνυμία Sterner Stenhus Greece AB μεταβίβασε εκτός χρηματιστηρίου στη σουηδική εταιρία με την επωνυμία Nequiter Invest AB, 1.721.238 μετοχές της Εταιρίας που αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,91% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Κατόπιν της παραπάνω μεταβίβασης ο αριθμός των μετοχών που κατείχε άμεσα η Sterner Stenhus Greece AB στην Εταιρία διαμορφώθηκε σε 18.225.636 μετοχές που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 52% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας έναντι 19.946.874 μετοχών πριν τη συναλλαγή που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 56,919% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας, ενώ η Nequiter Invest AB κατείχε άμεσα 7.936.287 μετοχές που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 22,65% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας έναντι 6.215.049 μετοχών πριν τη συναλλαγή που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 17,735% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Περαιτέρω, σημειώνεται ότι δυνάμει της από 20.07.2020 προκαταρκτικής συμφωνίας (και της από 27.07.2020 οριστικής συμφωνίας) που υπεγράφη μεταξύ της Sterner Stenhus Greece AB και της Nequiter Invest AB, συμφωνήθηκε, μεταξύ άλλων, ότι η τελευταία θα ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρία υπέρ της εκλογής των προσώπων που ορίζονται από την Sterner Stenhus Greece AB στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας καθώς και ότι εν γένει θα ασκεί τα δικαιώματά ψήφου που κατέχει στην Εταιρία κατά τρόπο συνεπή προς τις προτάσεις της Sterner Stenhus Greece AB. Επομένως, συνεπεία των παραπάνω συμφωνιών, το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε ή ήλεγχε η Sterner Stenhus Greece AB σε συνδυασμό με τη Nequiter Invest AB (η οποία ελέγχεται από τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg και ο οποίος κατ' επέκταση ελέγχει τα δικαιώματα ψήφου της τελευταίας) σύμφωνα με το αρ. 10 στοιχείο α) του Ν. 3556/2007, παρέμεινε στο 74,65% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Επιπλέον, σημειώνεται ότι ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει την Sterner Stenhus Holding AB, η οποία ελέγχει την Sterner Stenhus Greece AB. Ο αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που ήλεγχε έμμεσα ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης μέσω των ανωτέρω ελεγχόμενων από εκείνον εταιριών, παρέμεινε αμετάβλητο στο ποσοστό 74,65% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας.

(Β) Την 28.07.2021 εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στη ρυθμιζόμενη αγορά του Χ.Α. 52.083.331 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές που προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (η «Αύξηση»).

(Γ) Σύμφωνα με τις από 30.07.2021 γνωστοποιήσεις: - Από τις 52.083.331 νέες μετοχές της Αύξησης, 17.383.355 μετοχές καλύφθηκαν από την Sterner Stenhus Greece AB και 1.388.990 μετοχές από την εταιρία Nequiter Invest AB. Κατόπιν της ολοκλήρωσης της Αύξησης, ο αριθμός των μετοχών που κατέχει άμεσα η Sterner Stenhus Greece AB στην Εταιρία διαμορφώθηκε σε 35.608.991 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 40,87% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας, ενώ η Nequiter Invest AB κατέχει άμεσα 9.325.176 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 10,70% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας.

Περαιτέρω, σημειώνεται ότι δυνάμει της από 20.07.2020 προκαταρκτικής συμφωνίας και της από 27.07.2020 οριστικής συμφωνίας που υπεγράφη μεταξύ της Sterner Stenhus Greece AB και της Nequiter Invest AB, συμφωνήθηκε, μεταξύ άλλων, ότι η τελευταία θα ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρία υπέρ της εκλογής των προσώπων που ορίζονται από την Sterner Stenhus Greece AB στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας καθώς και ότι εν γένει θα ασκεί τα δικαιώματά ψήφου που κατέχει στην Εταιρία κατά τρόπο συνεπή προς τις προτάσεις της Sterner Stenhus Greece AB.

Επομένως, συνεπεία των παραπάνω συμφωνιών, το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει ή ελέγχει η Sterner Stenhus Greece AB σε συνδυασμό με τη Nequiter Invest AB (η οποία ελέγχεται από τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg και ο οποίος κατ' επέκταση ελέγχει τα δικαιώματα ψήφου της τελευταίας) σύμφωνα με το αρ. 10 στοιχείο α) του Ν. 3556/2007, ανέρχεται στο 51,57% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει την Sterner Stenhus Holding AB, η οποία ελέγχει την Sterner Stenhus Greece AB. Έτσι, ο αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που ελέγχει έμμεσα ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης μέσω των ανωτέρω ελεγχόμενων από εκείνον εταιριών ανέρχεται σε ποσοστό 51,57% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας.

Σύμφωνα με την τελευταία γνωστοποίηση, η Sterner Stenhus Greece AB κατείχε άμεσα 18.225.636 μετοχές που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 52% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας και η Nequiter Invest AB κατείχε άμεσα 7.936.287 μετοχές που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 22,65% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας και ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ήλεγχε έμμεσα το 74,65%, ήτοι 26.161.923 μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρίας.

Η εταιρία NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δεν απέκτησε νέες μετοχές της Αύξησης. Επομένως, ο αριθμός των μετοχών που κατέχει άμεσα η NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην Εταιρία παρέμεινε αμετάβλητος σε 6.846.505 μετοχές, ενώ το ποσοστό του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας στο οποίο αντιστοιχούν οι μετοχές αυτές μειώθηκε σε 7,86% από 19,54%. Η εταιρία Elias Tsiklos Holdings LTD απέκτησε 1.703.300 νέες μετοχές της Αύξησης που αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,95% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Ο κ. Ηλίας Τσίκλος ελέγχει την εταιρία NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την εταιρία Elias Tsiklos Holdings LTD.

Επομένως, ο αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που ελέγχει έμμεσα ο κ. Ηλίας Τσίκλος μέσω των παραπάνω ελεγχόμενων από εκείνον εταιριών, ανέρχεται σε ποσοστό 9,81% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Σύμφωνα με την τελευταία γνωστοποίηση ο κ. Ηλίας Τσίκλος ήλεγχε έμμεσα μέσω της ελεγχόμενης από αυτόν εταιρίας NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ το 19,54%, ήτοι 6.846.505 μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρίας.

Από τις 52.083.331 νέες μετοχές της Αύξησης, 15.000.000 μετοχές καλύφθηκαν από την εταιρία Fastighets AB Balder που αντιστοιχούν σε ποσοστό 17,22% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Ο κ. Erik Selin ελέγχει την εταιρία Erik Selin Fastigheter AB, η οποία ελέγχει την εταιρία Fastighets AB Balder. Έτσι, ο αριθμός των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου που ελέγχει ο κ. Erik Selin μέσω των παραπάνω ελεγχόμενων από εκείνον εταιριών στην Εταιρία, ανέρχεται σε 15.000.000 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 17,22% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Πριν την Αύξηση, ο Erik Selin, η Erik Selin Fastigheter AB και η Fastighets AB Balder δεν κατείχαν μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στην Εταιρία.

Συνοψίζοντας τις ανωτέρω ενημερώσεις που έλαβε η Εταιρεία, κατόπιν της Αύξησης, τα ποσοστά συμμετοχής των ανωτέρω στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, διαμορφώνονται ως εξής: Sterner Stenhus Greece (40,87%), Fastighets AB Balder (17,22%), Nequiter Invest AB (10,70%), NOE Μεταλλικάι Κατασκευαί ΑΕ (7,86%). Σημειώνεται ότι, συνεπεία των παραπάνω αναφερομένων συμφωνιών μεταξύ της Sterner Stenhus Greece και της Nequiter Invest AB, το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου

που κατέχει ή ελέγχει η Sterner Stenhus Greece σε συνδυασμό με τη Nequiter Invest AB ανέρχεται στο 51,57% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Τέλος, σημειώνεται ότι η εταιρεία Elias Tsiklos Holdings LTD, η οποία αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με το μέτοχο NOE Μεταλλικά Κατασκευαί, συμμετέχει με 1,95%.»

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας και βάσει σχετικής ενημέρωσης που έχει λάβει δυνάμει του Ν. 3556/2007, μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπάρχει άλλος Μέτοχος, πέραν αυτών που παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα, ο οποίος να κατέχει άνω του 5% των Κοινών Μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Κάθε Κοινή Μετοχή της Εταιρείας παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας σημειώνει ότι υφίσταται ειδική συμφωνία ως προς την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές μεταξύ των μετόχων Sterner Stenhus Greece και Nequiter. Σύμφωνα με τη συμφωνία αυτή, η οποία έχει υπογραφεί την 27.07.2020, μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι:

- Η Nequiter υποχρεούται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία υπέρ της εκλογής των προσώπων που προτείνονται από τη Sterner Stenhus Greece το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, καθώς και εν γένει να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία κατά τρόπο συνεπή προς τις προτάσεις και οδηγίες της Sterner Stenhus Greece.
- Εάν, οποιοσδήποτε εκ της Sterner Stenhus Greece ή της Nequiter, μετά την πάροδο της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης, επιθυμεί να μεταβιβάσει μετοχές του σε τρίτο, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης (right of first refusal) για την απόκτηση των προς μεταβίβαση Μετοχών από τον έτερο συμβαλλόμενο στην εν λόγω συμφωνία, με όρους όμοιους με αυτούς που θα αποκτούσε ο τρίτος.
- Εάν, οποιοσδήποτε εκ της Sterner Stenhus Greece ή της Nequiter μετά την πάροδο της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης επιθυμεί να μεταβιβάσει μετοχές του σε τρίτο, και ο έτερος συμβαλλόμενος στην εν λόγω συμφωνία δεν ασκήσει το δικαίωμα προτίμησης (right of first refusal) κατά τα ανωτέρω, έχει δικαίωμα συμμεταβίβασης των Μετοχών του στον τρίτο (tag along) με όρους ίδιους με αυτούς που έχουν συμφωνηθεί μεταξύ του προσφέροντα μετόχου και του τρίτου.
- Η ισχύς της εν λόγω συμφωνίας θα παύσει σε περίπτωση που λάβει χώρα λύση και εκκαθάριση της Εταιρείας ή σε περίπτωση που η συμμετοχή της Nequiter στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειωθεί σε ποσοστό μικρότερο του 5%.

Πέραν αυτού, οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρείας δεν κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου.

Ο βασικός μέτοχος Sterner Stenhus Greece έχει τον έλεγχο της Εταιρείας με οποιαδήποτε από τις έννοιες ελέγχου που καθορίζονται στις διατάξεις των άρθρων 3 και 10 του Ν. 3556/2007, καθώς διαθέτει: (i) την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου και (ii) τον αναγκαίο αριθμό δικαιωμάτων ψήφου προς επίτευξη της προβλεπόμενης στα άρθρα 130 επ. του Ν. 4548/2018 απαρτίας και πλειοψηφίας για τον διορισμό ή ανάκληση της πλειοψηφίας των μελών του διοικητικού συμβουλίου και είναι συγχρόνως μέτοχος της Εταιρείας. Πέραν της Sterner Stenhus Greece, κανείς εκ των λοιπών μετόχων της Εταιρείας δεν μπορεί να θεωρηθεί, βάσει της συμμετοχής του στο μετοχικό της κεφάλαιο, ως ασκών τον άμεσο ή έμμεσο έλεγχο της Εταιρείας. Στο βαθμό που η Εταιρεία δύναται να γνωρίζει, ο έλεγχος που ασκείται από τη Sterner Stenhus Greece, δεν ασκείται κατά τρόπο καταχρηστικό, προς διασφάλιση δε αυτού, η Εταιρεία φροντίζει να τηρεί όλους τους μηχανισμούς που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία περί εισηγμένων εταιριών και περί εταιρικής διακυβέρνησης. Σημειώνεται ότι ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει την Sterner Stenhus Holding AB, η οποία ελέγχει την Sterner Stenhus Greece.

Επιπρόσθετα, μεταξύ της Sterner Stenhus Greece και της NOE έχει συναφθεί συμφωνία μετόχων, με βάση την οποία η NOE έχει το δικαίωμα να ορίζει ένα μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αποδοχής της Sterner Stenhus Greece, για όσο χρόνο διατηρεί ποσοστό ανώτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

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.

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

3.9.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσης 2019 και 2020

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις χρήσεις 2019 και 2020, όπως αυτές αποτυπώνονται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2019 που παρατίθενται στην ενότητα αυτή, είναι εκείνες που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις.

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020 έχουν εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 29.06.2021. Η έκθεση ελέγχου της ΣΟΛ για τη χρήση 2020, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2020 και θα πρέπει να διαβάζεται συναρτήσει αυτών, βρίσκεται διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Ethsia_Oikonomiki_Ekthesh_31_12_2020_09032021-3.pdf).

3.9.1.1 Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.568	1.545
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	74	160
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(5.605)	566
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(947)	(340)
Αποσβέσεις ενσωμάτων και αύλων παγίων	(7)	(92)
Λοιπά έξοδα	(1.319)	(927)
Λοιπά έσοδα	214	31
Λειτουργικό κέρδος/ (ζημία)	(6.022)	942
Χρηματοοικονομικά έσοδα	–	177
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.420)	(651)
Κέρδος/ (ζημία) από συνήθεις δραστηριότητες	(7.442)	469
Κέρδος από διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης Εξυγίανσης	46.945	–
Κέρδη από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6	18
Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	31	150
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	–	746
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών Στοιχείων	(44)	–
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	–	–
Κέρδος/(ζημία) προ φόρων	39.495	1.383
Φόρος εισοδήματος	2.215	1.026
Κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	41.710	2.409
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες Δραστηριότητες	–	(318)

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020
Κέρδη χρήσης	41.710	2.090
Κέρδη από διακοπές δραστηριότητες	4.403	25.552
Καθαρό κέρδος χρήσης	46.113	27.642
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	46.113	27.642

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

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

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

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
Μη κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία		
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055	65.920
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	–	34.305
Ενσώματα πάγια	3	66
Δικαιώματα χρήσης παγίων	–	86
Άυλα πάγια	–	16
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	334	–
Λοιπές απαιτήσεις	2	8
Σύνολο	31.394	100.401
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία		
Εμπορικές απαιτήσεις	–	291
Λοιπές απαιτήσεις	359	146
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	–	6.079
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.685	2.401
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	417	1.864
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	2.461	10.781
Στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	30.060	–
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	63.915	111.181
Καθαρή θέση		
Αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής		
Μετοχικό Κεφάλαιο	935	17.522
Ίδιες Μετοχές	–	(1)
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	19.455	32.687
Αποθεματικά	46.087	52.842
Αποτελέσματα εις νέο	(86.027)	(65.198)

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020
Σύνολο	(19.550)	37.852
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	274	331
Σύνολο καθαρής θέσης	(19.276)	38.183
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμα δάνεια	1.084	41.397
Υποχρεώσεις μισθώσεων	–	50
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	–	192
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	695	–
Προβλέψεις	949	949
Λοιπές υποχρεώσεις	248	1.106
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.975	43.694
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	116	20.117
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	23.956	8.611
Υποχρεώσεις μισθώσεων	–	42
Λοιπές υποχρεώσεις	417	534
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	24.489	29.305
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση	55.726	–
Σύνολο Υποχρεώσεων	83.191	72.998
Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων	63.915	111.181

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

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.9.1.3 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
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	39.495	1.383
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	7	92
Προβλέψεις	1.392	(695)
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	5.613	(1.657)
Κέρδος από διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης	(46.945)	–
Χρεωστικοί τόκοι	1.420	651
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης:		
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	259	104
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	(241)	1.416
Μείωση/ αύξηση χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	–	2.093
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(1)	(631)
Καταβλημένοι φόροι	–	–
Λειτουργικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(549)	129
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	451	2.886
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	–	(5)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(3)	(7.253)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων και λοιπών επενδύσεων	53	–
Τόκοι εισπραχθέντες	–	–
Επενδυτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(76)	(3)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(27)	(7.262)
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	–	10.029
Αναληφθέντα / πληρωθέντα δάνεια	–	(6.521)
Εξόφληση από υποχρεώσεις μίσθωσης	(1)	(31)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	(1.685)	920
Χρηματοδοτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	590	(58)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(1.096)	4.339
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	(672)	(37)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης	1.129	457
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης νέας θυγατρικής	–	1.551
Ταμειακά διαθέσιμα διακοπεισών δραστηριοτήτων	(40)	(107)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στη λήξη της χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	417	1.864

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

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

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

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων									
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών μητρικής	Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		
Υπόλοιπα 01.01.2019	7.484	19.633	5.897	(98.606)	(65.591)	381	(65.210)		
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	46.219	46.219	(107)	46.113		
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(178)	-	-	(178)	-	(178)		
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(6.548)	-	-	6.548	-	-	-		
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων (άρθρο 62 Ν.4389/2016)	-	-	40.189	(40.189)	-	-	-		
Υπόλοιπα 31.12.2019	935	19.455	46.087	(86.027)	(19.550)	274	(19.276)		
Υπόλοιπα 01.01.2020	935	19.455	46.087	(86.027)	(19.550)	274	(19.276)		
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	27.644	27.644	(2)	27.642		
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(236)	-	-	(236)	-	(236)		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16.586	13.468	-	(59)	29.995	59	30.054		
Ίδιες μετοχές	(1)	-	-	-	(1)	-	(1)		
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων (άρθρο 62 Ν.4389/2016)	-	-	6.756	(6.756)	-	-	-		
Υπόλοιπα 31.12.2020	17.521	32.687	52.842	(65.198)	37.852	331	38.183		

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

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.9.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Περιόδου 01.01-30.09.2021 και συγκριτικά της αντίστοιχης περιόδου του 2020

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο 01.01.2021 – 30.09.2021 και την αντίστοιχη περίοδο του 2020 (01.01-30.09.2020), όπως αυτές αποτυπώνονται στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι τα ποσά της περιόδου 01.01.2020 – 30.09.2020 που παρατίθενται στην ενότητα αυτή, είναι εκείνα που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις. Επιπλέον, ορισμένα κονδύλια των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 01.01 – 30.09.2020 αναταξινομήθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 01.01 – 30.09.2021 όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Περιόδου	Όμιλος		
	Δημοσιευμένα	Αναταξινόμηση	Αναταξινομηθέντα
Λοιπά έξοδα	(527)	221	(306)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	(221)	(221)
Εταιρεία			
Λοιπά έξοδα	(506)	221	(285)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	(221)	(221)

Σημείωση: Η εν λόγω αναταξινόμηση συμπεριλαμβάνεται στην Σημείωση 7.29 των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων.

Οι Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01.2021 – 30.09.2021 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 18.11.2021. Η έκθεση επισκόπησης της ΣΟΛ για τη περίοδο 01.01.2021 – 30.09.2021, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων και θα πρέπει να διαβάζεται συναρτήσει αυτών, βρίσκεται διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/11/PREMIA_Synoptikes_Endiameses_Oik_Kat_Enniaminou_19.11.2021.pdf)

3.9.2.1 Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Περιόδου Ομίλου		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-30.09.2020	01.01-30.09.2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.156	4.273
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	10	2.244
Σύνολο εσόδων	1.166	6.517
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	715	2.628
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(221)	(789)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(208)	(556)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(57)	(138)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(306)	(2.915)
Άλλα έσοδα	20	275
Λειτουργικά κέρδη	1.110	5.021
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	1.808
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(384)	(3.055)
Κέρδη από συνήθεις δραστηριότητες	726	3.773

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Περιόδου Ομίλου		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-30.09.2020	01.01-30.09.2021
Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	150	-
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	-	150
Κέρδη προ φόρων	876	3.924
Φόρος εισοδήματος	1.147	(972)
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.024	2.951
Ζημιές περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	(318)	-
Κέρδη περιόδου	1.705	2.951
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	25.870	-
Καθαρά κέρδη περιόδου	27.575	2.951

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021 επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.9.2.2 Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2020	30.09.2021
Περιουσιακά στοιχεία		
Μη κυκλοφορούντα		
Επενδύσεις σε ακίνητα	65.920	131.566
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	-	2.044
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	34.305	33.416
Ενσώματα πάγια	66	797
Δικαιώματα χρήσης παγίων	86	979
Άυλα πάγια	16	16
Συμμετοχές σε θυγατρικές	-	-
Υπεραξία (Goodwill)	-	4.411
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	8	38
Σύνολο	100.401	173.266
Κυκλοφορούντα		
Εμπορικές απαιτήσεις	291	1.589
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.079	6.117
Λοιπές απαιτήσεις	146	846
Δεσμευμένες καταθέσεις	2.401	7.572
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.864	43.848
Σύνολο	10.781	59.971
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	111.181	233.238
Καθαρή θέση		
Αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής		
Μετοχικό Κεφάλαιο	17.522	43.564
Ίδιες μετοχές	(1)	(24)
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπερ το άρτιο	32.687	80.106
Αποθεματικά	52.842	52.842
Αποτελέσματα εις νέο	(65.198)	(62.248)
Σύνολο	37.852	114.239
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	331	333
Σύνολο καθαρής θέσης	38.183	114.572
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες		
Μακροπρόθεσμα δάνεια	41.397	91.850

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2020	30.09.2021
Υποχρεώσεις μισθώσεων	50	5.418
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	192	6.043
Προβλέψεις	949	949
Λοιπές υποχρεώσεις	1.106	2.381
Σύνολο	43.694	106.642
Βραχυπρόθεσμες		
Προμηθευτές	20.117	3.788
Τρέχον φόρος εισοδήματος	-	88
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	8.611	5.053
Υποχρεώσεις μισθώσεων	42	253
Λοιπές υποχρεώσεις	534	2.842
Σύνολο	29.305	12.024
Σύνολο υποχρεώσεων	72.998	118.665
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		
	111.181	233.238

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021 επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.9.2.3 Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	01.01-30.09.2020	01.01-30.09.2021
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	876	3.924
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	57	138
Προβλέψεις	(695)	-
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	(865)	(4.586)
Χρεωστικοί τόκοι	384	3.055
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</i>		
Μείωση/ αύξηση απαιτήσεων	235	1.799
Μείωση/ αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	601	3.796
Μείωση / (αύξηση) Χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	-	2.659
<i>Μείον:</i>		
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(377)	(2.480)
Διακοπείσες δραστηριότητες	129	-
Σύνολο ροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	344	8.305
Επενδυτικές δραστηριότητες		

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	01.01-30.09.2020	01.01-30.09.2021
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(11)	(1.023)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(1.601)	(33.775)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	79
Τόκοι εισπραχθέντες	-	157
Διακοπείσες δραστηριότητες	(3)	-
Σύνολο ροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(1.614)	(34.562)
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.029	46.420
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου νέων θυγατρικών	-	386
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου νέων θυγατρικών	-	(4.000)
Αναληφθέντα/πληρωθέντα δάνεια	(9.974)	28.293
Εξόφληση από υποχρεώσεις μίσθωσης	(10)	(354)
Μεταβολή Δεσμευμένων καταθέσεων	1.271	(5.171)
Διακοπείσες δραστηριότητες	(58)	-
Σύνολο ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	1.258	65.574
Αύξηση / μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(12)	39.317
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	457	1.864
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου νέων θυγατρικών	-	2.667
Ταμειακά διαθέσιμα από διακοπείσες δραστηριότητες	(107)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	337	43.848

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021 επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.9.3 Απόκτηση Θυγατρικών

Σε συνέχεια της από 03.06.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, την 29.06.2021 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών των πιο κάτω εταιρειών με αντάλλαγμα τη διάθεση 16.358.565 νέων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και με τιμή διάθεσης €1,44 εκάστη πλέον τη καταβολή μετρητών ποσού €999.883. Οι εταιρείες που αποκτήθηκαν, με εισφορά των μετοχών τους στην Εταιρεία ενσωματώθηκαν στις Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα κατωτέρω:

- Η «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που αποκτήθηκε κατά ποσοστό 71,04% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά από τρίτους και κατά ποσοστό 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου με αγορά με μετρητά (€999.883) περιλήφθηκε σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3 με τη «μέθοδο της απόκτησης» (Acquisition method).
- Οι εταιρείες «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που αποκτήθηκαν από την Premia κατά ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά από την μητρική «STERNER STENHUS GREECE AB» αποτελούν τόσο πριν όσο και μετά την εισφορά εταιρείες υπό κοινό έλεγχο, δηλαδή υπό τον έλεγχο της «STERNER STENHUS GREECE AB».

Το Δ.Π.Χ.Α. 3 (παράγραφος 3) εξαιρεί από το εύρος εφαρμογής του τις συνενώσεις επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο. Απουσία ειδικής πρόβλεψης στο σχετικό πρότυπο (Δ.Π.Χ.Α. 3) εφαρμόστηκαν όσα αναφέρονται στο Δ.Λ.Π. 8 (παρ. 10-12) και η διοίκηση έκρινε πως η «μέθοδος της απόκτησης» (Acquisition method) είναι η καταλληλότερη λογιστική μέθοδος για να παρουσιασθεί στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Premia η ανωτέρω συνένωση επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο.

Η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν είναι:

	ΘΕΣΜΙΑ	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥ ΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥ ΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	ΕΠΕΝΔΥΤΙ ΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥ ΡΓΟΥ 1	ΑΔΑΜ ΤΕΝ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚ Α ΑΚΙΝΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ
(ποσά σε € χιλ.)*							
Περιουσιακά στοιχεία							
Μη κυκλοφορούντα							
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.600	4.420	15.350	6.670	14.800	7.366	55.206
Ενσώματα πάγια στοιχεία	–	5	–	–	–	–	5
Δικαιώματα χρήσης παγίων	–	4	6	–	–	–	10
Λοιπές απαιτήσεις	1	–	1	–	–	–	2
Σύνολο	6.601	4.429	15.357	6.670	14.800	7.366	55.223
Κυκλοφορούντα							
Απαιτήσεις από πελάτες	203	–	–	216	103	–	522
Λοιπές απαιτήσεις	75	3	7	508	74	–	666
Δεσμευμένες καταθέσεις	74	89	456	–	–	–	618
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19	167	560	169	401	131	1.446
Σύνολο	371	259	1.022	893	577	131	3.253
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	6.972	4.688	16.379	7.563	15.377	7.497	58.475

	ΘΕΣΜΙΑ	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥ ΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥ ΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	ΕΠΕΝΔΥΤΙ ΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥ ΡΓΟΥ 1	ΑΔΑΜ ΤΕΝ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚ Α ΑΚΙΝΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>							
Υποχρεώσεις							
Μακροπρόθεσμες							
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	3.291	2.188	7.409	–	–	102	12.989
Υποχρεώσεις μισθώσεων	–	2	3	–	–	4.393	4.397
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.353	162	1.113	716	1.311	270	4.925
Λοιπές υποχρεώσεις	460	56	227	43	114	79	980
Σύνολο	5.104	2.407	8.752	759	1.425	4.843	23.291
Βραχυπρόθεσμες							
Προμηθευτές	–	–	–	2.806	5	356	3.167
Τρέχων φόρος εισοδήματος	40	–	–	6	–	–	46
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	165	138	450	–	8.760	–	9.512
Υποχρεώσεις μισθώσεων	–	3	3	–	–	303	309
Λοιπές υποχρεώσεις	63	81	410	1.194	101	7	1.855
Σύνολο	268	221	863	4.005	8.867	666	14.889
Σύνολο Υποχρεώσεων	5.372	2.628	9.614	4.764	10.292	5.509	38.180
Σύνολο καθαρής θέσης							
Σύνολο καθαρής θέσης	1.600	2.060	6.764	2.799	5.085	1.988	20.296
Μετοχές που εκδόθηκαν, στην εύλογη αξία τους	2.932	1.909	7.506	2.453	6.754	2.002	23.556
Μετρητά που καταβλήθηκαν	–	–	–	1.000	–	–	1.000
Υπεραξία (Goodwill)	(1.332)	–	(741)	(654)	(1.669)	(14)	(4.411)
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	–	150	–	–	–	–	150

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021 επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημειώνεται ότι η υπεραξία προέκυψε κυρίως από τις προοπτικές που σχετίζονται με την αναμενόμενη ανάπτυξη του κλάδου των ακινήτων στο οποίο δραστηριοποιούνται οι εξαγοραζόμενες εταιρείες και την αποδοτικότερη εκμετάλλευση των πόρων τους.

Οι ταμειακές εισροές / εκροές κατά την εξαγορά των εταιρειών έχουν ως ακολούθως:

<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	ΡΙΚΙΑ ΑΕ	ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	ΣΥΝΟΛΟ
Καθαρά μετρητά που αποκτήθηκαν με τη θυγατρική	19	167	560	169	401	131	1.446
Μετρητά που καταβλήθηκαν	–	–	–	(1.000)	–	–	(1.000)
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές	19	167	560	(831)	401	131	446

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021 επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Συνεισφορά στα αποτελέσματα του Ομίλου

Από την ημερομηνία της εξαγοράς τους, οι θυγατρικές έχουν συνεισφέρει ποσό € 574χιλ. στα καθαρά κέρδη του Ομίλου.

Εάν οι εξαγορές είχαν πραγματοποιηθεί από την 01.01.2021, τότε τα αποτελέσματα του Ομίλου θα είχαν διαμορφωθεί ως ακολούθως:

	Ομιλος PREMIA χωρίς νέες θυγατρικές	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	ΡΙΚΙΑ ΑΕ	ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	ΣΥΝΟΛΟ
(ποσά σε €χιλ.)* Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	3.263	383	207	702	173	490	275	5.493
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.244	-	-	-	-	-	-	2.244
Σύνολο εσόδων	5.507	383	207	702	173	490	275	7.736
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.606	216	144	138	3.250	(66)	162	6.450
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(683)	(25)	(12)	(50)	-	(28)	(46)	(844)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(556)	-	-	-	-	-	-	(556)
Αποσβέσεις ενσώματων & άυλων παγίων	(138)	-	(1)	(2)	-	-	-	(141)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(2.834)	(110)	(88)	(224)	(12)	(175)	(55)	(3.498)
Λοιπά έσοδα	94	-	-	-	-	11	291	395
Λειτουργικά κέρδη	3.995	464	251	564	3.411	231	627	9.542
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.808	-	4	11	-	-	-	1.823
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.804)	(35)	(58)	(187)	-	(273)	(132)	(3.489)
Κέρδη /(ζημιές) από συνήθεις δραστηριότητες	2.999	429	197	387	3.411	(43)	495	7.876
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικών	150	-	-	-	-	-	-	150
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων	3.149	429	197	387	3.411	(43)	495	8.026
Φόρος εισοδήματος	(772)	11	(47)	(11)	(750)	29	(168)	(1.707)
Καθαρά κέρδη (ζημιά) περιόδου	2.377	440	150	377	2.661	(14)	327	6.319

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2021 επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Οι ανωτέρω απεικονίσεις αποτελούν μια υποθετική κατάσταση και έχουν παρουσιαστεί μόνο για επεξηγηματικούς σκοπούς και δεν είναι απαραίτητα ενδεικτικές της πραγματικής χρηματοοικονομικής θέσης ή οικονομικής απόδοσης του Ομίλου εάν είχε ολοκληρωθεί η απόκτηση των εν λόγω εταιρειών την 1η Ιανουαρίου 2021, δεν έχουν σκοπό να παρουσιάσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου και δεν είναι ενδεικτικές της αναμενόμενης οικονομικής θέσης ή των μελλοντικών αποτελεσμάτων του Ομίλου. Οι ανωτέρω απεικονίσεις δεν αντικατοπτρίζουν καμία αναμενόμενη εξοικονόμηση κόστους, συνεργίες, επαναλαμβανόμενα στοιχεία ή δαπάνες που σχετίζονται με μια συναλλαγή που αναμένεται να προκύψουν ή να δημιουργηθούν. Επιπλέον, δεν πρέπει να συγχέονται με την τρέχουσα χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου για την περίοδο που έληξε στις 30.09.2021, η οποία εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε στις 30.09.2021.

3.10 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα, ο Όμιλος παρουσιάζει τους 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 αποτελεί 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 τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου. Καθώς τα μεγέθη αυτά δεν υπολογίζονται από όλες τις εταιρείες κατά τον ίδιο τρόπο, η παρουσίαση των μεγεθών αυτών μπορεί να μην είναι συνεπής με παρόμοια μεγέθη που χρησιμοποιούνται από άλλες εταιρείες. 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 Οικονομικές Καταστάσεις και στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και η αναλυτική παρουσίαση του τρόπου υπολογισμού τους:

Δείκτες Μόχλευσης

Ως Δείκτη συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Loan to Value και εφεξής «LTV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το ύψος των συνολικών επενδύσεων της εταιρείας. Το χρηματοοικονομικό χρέος είναι ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια, πλέον βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων μισθώσεων) όπως εμφανίζονται στον ενοποιημένο ισολογισμό. Οι συνολικές επενδύσεις υπολογίζονται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος, των δικαιωμάτων χρήσης παγίων, των ενσώματων & άυλων παγίων.

Ως Δείκτη καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Net Loan to Value και εφεξής «Net LTV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το χρηματοοικονομικό καθαρό χρέος διαιρούμενο με το ύψος των συνολικών επενδύσεων της εταιρείας. Το χρηματοοικονομικό χρέος είναι ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια, πλέον βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων μισθώσεων) όπως εμφανίζονται στον ενοποιημένο ισολογισμό, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις. Οι συνολικές επενδύσεις υπολογίζονται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος, των δικαιωμάτων χρήσης παγίων, των ενσώματων & άυλων παγίων.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του Δείκτη Δανεισμού προς το σύνολο επενδύσεων (Loan to Value – LTV) και του Δείκτη Καθαρού Δανεισμού προς το σύνολο επενδύσεων (Net Loan to Value – Net LTV):

(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Μακροπρόθεσμα δάνεια	1.084	41.397	91.850
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	23.956	8.611	5.053
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	-	50	5.418
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	-	42	253
Συνολικός Δανεισμός (α)	25.040	50.100	102.574
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (β)	417	1.864	43.848
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (γ)	1.686	2.401	7.572
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	22.937	45.835	51.154
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055	65.920	131.566
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	-	-	2.044
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	40.384	39.532
Ενσώματα πάγια στοιχεία	3	66	797
Δικαιώματα χρήσης παγίων	-	86	979
Άυλα πάγια	-	16	16
Σύνολο επενδύσεων (ε)	31.058	106.472	174.934
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) (α/ε)	80,6%	47,1%	58,6%
Καθαρός Συντελεστής μόχλευσης (Net Loan to Value) (δ/ε)	73,9%	43,0%	29,2%

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία από τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και τις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις,

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του Δείκτη καθαρού χρηματοοικονομικού χρέους προς την καθαρή θέση του Ομίλου:

(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Σύνολο καθαρής θέσης	(19.276)	38.183	114.572
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος	22.937	45.835	51.154
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος / Σύνολο καθαρής θέσης	(1,19)	1,20	0,45

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία από τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και τις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις,

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο της καθαρής θέσης (προ των δικαιωμάτων που δεν ασκούν έλεγχο).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του NAV:

(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2020	30.09.2021
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ⁽¹⁾ (α)	37.851	114.239
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης ⁽²⁾ (σε χιλ.) (β)	35.044	87.111
Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή (α/β)	1,08	1,31

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία από τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και τις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις

(1) προ δικαιωμάτων που δεν ασκούν έλεγχο

(2) μετά την αφαίρεση των ιδίων μετοχών

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 όπως περιγράφονται στην από 12.01.2022 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.11 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 Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01 – 30.09.2021, ήτοι από την 01.10.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου πλην των κάτωθι:

- Στις 08.11.2021 η εταιρεία ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €3,8 εκ. η εκταμίευση του οποίου πραγματοποιήθηκε στις 15.11.2021 με σκοπό την αποπληρωμή υφιστάμενων υποχρεώσεων.
- Στις 18.11.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την υποβολή αίτησης για την αδειοδότηση της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»).
- Την 03.12.2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της εξαγοράς αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments) στον Πειραιά (περιοχή Αγ. Διονυσίου), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των ιδιοκτητριών εταιρειών του ακινήτου.
- Την 15.12.2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου στο οποίο θα αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας.
- Την 23.12.2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση δύο αυτοτελών ακινήτων και του δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ενός τρίτου, τα οποία βρίσκονται στην Αθήνα, Πάτρα και Θεσσαλονίκη και λειτουργούν ως φοιτητικές εστίες.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 όπως περιγράφονται στην από 12.01.2022 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.12 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι κατά τους 12 μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου ούτε η Εταιρεία ούτε οποιαδήποτε άλλη εταιρεία του Ομίλου εμπλέκεται σε οποιαδήποτε διοικητική, δικαστική ή διαιτητική διαδικασία (συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε διαδικασιών που εκκρεμούν ή επαπειλούνται σε γνώση της Εταιρείας ή/και του Ομίλου), που θα μπορούσε να έχει ή είχε προσφάτως σημαντική αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εταιρείας ή/και του Ομίλου.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 όπως περιγράφονται στην από 12.01.2022 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.13 Σημαντικές Συμβάσεις

3.13.1 Δανειακές Συμβάσεις

Κατά την 30.09.2021, ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου, λαμβανομένων υπόψιν των προσαρμογών κατά ΔΛΠ και συμπεριλαμβανομένων των χρηματοδοτικών μισθώσεων, ανήλθαν σε €102.574 χιλ. Το μέσο σταθμισμένο πραγματικό επιτόκιο του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου κατά την 30.09.2021 ανέρχεται σε 2,92%.

Παρακάτω παρατίθεται η περιγραφή των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών.

3.13.1.1 Δανειακές Συμβάσεις *Premia*

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2020 (Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank)**

Η Εταιρεία την 10.12.2020 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου ύψους έως €41.100.000 διαιρούμενο σε 41.100.000 ονομαστικές ομολογίες, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank, ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 11.12.2020 Προγράμματος Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 11.12.2020 Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της Εταιρείας, ως εκδότριας, της Alpha Bank, ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων, όπως τροποποιήθηκαν με το από 22.12.2021 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης (το «Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank»).

Η εκταμίευση μέρους του δανείου, ποσού €35.998 χιλ. πραγματοποιήθηκε στις 18.01.2021, ενώ στις 27.04.2021 εκταμιεύτηκε το υπόλοιπο ποσό του δανείου €5.102 χιλ., για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος.

Σκοπός του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank ήταν:

(α) η μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά ποσοστού 77,89898% εξ αδιαίρετου της κυριότητας των δύο ακινήτων από τη NOE και των εξόδων της συναλλαγής αυτής,

(β) η μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος και των εξόδων της συναλλαγής αυτής,

(γ) η αποπληρωμή και ολοσχερής προεξόφληση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €13.800.000 το οποίο έχει εκδώσει η Εταιρεία και έχει καλύψει η Alpha Bank, δυνάμει του από 04.08.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €13.800.000, και

(δ) η χρηματοδότηση τραπεζικών λογαριασμών επί των οποίων έχει συσταθεί ενέχυρο ως εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Εταιρείας από το Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της Εταιρείας, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, απαγορεύεται η μεταβολή ελέγχου της Εταιρείας, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί, η λήψη δανείων από την Εταιρεία (πέραν ορισμένων δανείων που χορηγούνται στην Εταιρεία από την Sterner Stenhus Greece ή/και δανείων που δεν οδηγούν σε παραβίαση συγκεκριμένου χρηματοοικονομικού δείκτη της Εταιρείας), και η διανομή μερισμάτων (πέραν του ελάχιστου μερίσματος ή περαιτέρω μερίσματος, μόνο εφόσον υφίσταται σχετικό υπόλοιπο σε λογαριασμό της Εταιρείας ο οποίος δύναται να τροφοδοτείται με ποσά εφόσον και κατά την έκταση που έτερος, ενεχυριασμένος λογαριασμός της Εταιρείας στο πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank, έχει υπόλοιπο τουλάχιστον ίσο με τα συμφωνηθέντα όρια, καθώς επίσης εφόσον τηρούνται συγκεκριμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, υφίστανται υπόλοιπα σε λογαριασμούς της Εταιρείας ανώτερα ορισμένων συμφωνηθέντων ορίων, η Εταιρεία δύναται να συνεχίσει μετά τη διανομή να καλύπτει κάθε φύσης τρέχουσες δαπάνες της, δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας και συναινέσει ο εκπρόσωπος των ομολογιούχων). Επιπλέον, στους όρους του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank προβλέπεται υποχρέωση, καθ' όλη τη διάρκεια αυτού, η Sterner Stenhus Greece να κατέχει τουλάχιστον 60% του κεφαλαίου και των

δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και να ελέγχει αυτήν, καθώς και λουπές υποχρεώσεις για τη συμμετοχή του κ. Ηλία Γεωργιάδη στη Sterner Stenhus Greece και στην Εταιρεία.

Επιπλέον, στο πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank, έχει συναφθεί η από 11.12.2020 σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (ISDA) μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank, ως αντισυμβαλλομένου αντιστάθμισης (η «Σύμβαση Αντιστάθμισης»).

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του δανείου και της σύμβασης αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία έχει παράσχει υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων και του αντισυμβαλλόμενου αντιστάθμισης, τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) ενέχυρο επί τραπεζικών λογαριασμών της Εταιρείας,

(β) υποθήκη επί τριών (3) ακινήτων της Εταιρείας στις θέσεις Κύριλλος, Ψάρι και Ήμερος Τόπος στον Ασπρόπυργο Αττικής, και του ακινήτου της Εταιρείας στο 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα,

(γ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από τις συμβάσεις ασφάλισης των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,

(δ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από μισθωτικές συμβάσεις των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,

(ε) εκχώρηση απαιτήσεων της Εταιρείας από τις συμβάσεις αγοραπωλησίας για την αγορά ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των ακινήτων στις θέσεις Κύριλλος και Ψάρι του Ασπροπύργου Αττικής καθώς και για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος Ασπροπύργου Αττικής από τη ΝΟΕ, και

(στ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων της Εταιρείας από τη Σύμβαση Αντιστάθμισης.

Την 22.06.2021 η ομολογιούχος Alpha Bank μεταβίβασε το 34% του συνόλου των Ομολογιών Σειράς Α και Σειράς Β στην Τράπεζα Πειραιώς.

Το λογιστικό υπόλοιπο του εν λόγω δανείου κατά την 04.01.2022 ανέρχεται σε €39.250,47 χιλ. και σύμφωνα με την Εταιρεία θα αποπληρωθεί, εντός 120 ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης 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)).

• Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Ιούνιο 2021

Η Εταιρεία την 29.06.2021 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου έως €1.700.000 διαιρούμενο σε έως ένα εκατομμύριο επτακόσιες χιλιάδες (1.700.000) ονομαστικές ομολογίες ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς, ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 29.06.2021 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 29.06.2021 Σύμβασης Κάλυψης μεταξύ της Εταιρείας, ως εκδότριας, και της Τράπεζας Πειραιώς, ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων (εφεξής το «Δάνειο PREMIA 1,7m»).

Σκοπός του Δανείου PREMIA 1,7m είναι η από το προϊόν έκδοσης των ομολογιών αποπληρωμή του υφιστάμενου δανεισμού που έχει χορηγηθεί στην Εταιρεία.

Το κεφάλαιο του Δανείου PREMIA 1,7m θα εξοφληθεί σε 20 διαδοχικές ανισόποσες τριμηνιαίες δόσεις, με τελευταία δόση καταβλητέα την 60 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε άσκηση δικαιώματος παράτασης και σε αυτή την περίπτωση η εξόφληση θα πραγματοποιηθεί σε 28 διαδοχικές ανισόποσες τριμηνιαίες δόσεις, με τελευταία δόση καταβλητέα 84 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της Εταιρείας, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, απαγορεύονται οι μεταβολές της νομικής μορφής, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί, η μεταβολή του ελέγχου και η λήψη δανείων, πέραν ορισμένων εξαιρέσεων, από την Εταιρεία, όπως οι παραπάνω όροι ορίζονται στη Σύμβαση Κάλυψης και στο Πρόγραμμα Έκδοσης του Δανείου PREMIA 1,7m.

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του Δανείου PREMIA 1,7m η Εταιρεία έχει παράσχει/ θα παράσχει υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) εκχώρηση λόγω ενέχυρου επί τραπεζικών λογαριασμών της Εταιρείας (αποθεματικού λογαριασμού εγγυήσεων, λογαριασμού ασφαλιστικών αποζημιώσεων, λογαριασμού εξυπηρέτησης δανειακών υποχρεώσεων, λογαριασμού εσόδων, λογαριασμού λειτουργικών εξόδων και λογαριασμού διανομών,

(β) προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας επί της Λ. Λαυρίου 76, Παιανία,

(γ) εκχώρηση αιτία ενέχυρου επί απαιτήσεων από τις συμβάσεις ασφάλισης του παραπάνω υπό (β) ακινήτου και τέλος

(δ) εκχώρηση των απαιτήσεων της Εταιρείας από συμβάσεις μίσθωσης του παραπάνω υπό (β) ακινήτου.

3.13.1.2 Δανειακές Συμβάσεις εταιρειών του Ομίλου

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΑΔΑΜ TEN με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Ιούλιο 2021**

Η ΑΔΑΜ TEN την 19.07.2021 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €8.900.000 διαιρούμενο 8.900.000 ονομαστικές ομολογίες, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1€) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς, ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 19.07.2021 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 19.07.2021 Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της ΑΔΑΜ TEN, ως εκδότριας, της Τράπεζα Πειραιώς, ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων.

Σκοπός του δανείου είναι η αποπληρωμή του υφιστάμενου δανεισμού της εκδότριας προς τις εταιρείες TEN BRINKE HELLAS, TEN BRINKE HOLDINGS και την TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., συνολικού ποσού €8.760.000.

Το κεφάλαιο του δανείου θα αποπληρωθεί σε 5 έτη από την ημερομηνία υπογραφής. Σε περίπτωση που η ΑΔΑΜ TEN προβεί σε άσκηση δικαιώματος παράτασης, ΑΔΑΜ TEN το δάνειο θα εξοφληθεί σε 7 έτη από την ημερομηνία υπογραφής.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της ΑΔΑΜ TEN, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, η ΑΔΑΜ TEN είναι υποχρεωμένη να μην επιτρέπει τη μεταβολή του ιδιοκτησιακού της καθεστώτος, τη διανομή μερίσματος και την επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους της, υπό την επιφύλαξη των προβλεπόμενων στο νόμο, να διατηρεί ασφαλισμένα τα περιουσιακά της στοιχεία και να μην προβαίνει, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων σε παραχώρηση εμπράγματων ασφαλειών επί του παγίου ενεργητικού της, χορήγηση δανείων, εταιρικούς μετασχηματισμούς και πώληση ή εκμίσθωση πάγιων περιουσιακών της στοιχείων.

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του Δανείου ΑΔΑΜ TEN, η ΑΔΑΜ TEN έχει παράσχει /θα παράσχει υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) ενέχυρο επί τραπεζικών λογαριασμών της ΑΔΑΜ TEN,

(β) προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου κυριότητας της ΑΔΑΜ TEN,

(γ) εκχώρηση αιτία ενέχυρου επί απαιτήσεων από τη σύμβαση ασφάλισης του παραπάνω υπό (β) ακινήτου,

(δ) εκχώρηση αιτία ενέχυρου των απαιτήσεων της ΑΔΑΜ TEN από συμβάσεις μίσθωσης κι από εγγυητικές επιστολές που τυχόν εκδίδονται στο πλαίσιο των συμβάσεων μίσθωσης του παραπάνω υπό (β) ακινήτου, και

(ε) ενέχυρο επί των μετοχών εκδόσεως της ΑΔΑΜ TEN.

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020**

Η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ εξέδωσε την 6.03.2020 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €8.450.000 διαιρούμενο σε οκτώ εκατομμύρια τετρακόσιες πενήντα χιλιάδες (8.450.000) ομολογίες στον κομιστή (ανώνυμες) ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank, ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 6.03.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 6.03.2020 Σύμβασης Κάλυψης μεταξύ της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ως εκδότριας, της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ως εγγυήτριας, και της Τράπεζας Eurobank, ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων (το «Δάνειο Stenhus Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα»).

Σκοπός του Δανείου STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ είναι η αναχρηματοδότηση από το προϊόν έκδοσης των ομολογιών του υφιστάμενου δανεισμού της εκδότριας που έχει χορηγηθεί από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. στην STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ.

Το κεφάλαιο του Δανείου STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ θα εξοφληθεί σε 26 δόσεις, με τελευταία δόση καταβλητέα την 20.04.2026.

Ως εγγυητής της εμπρόθεσμης και προσηκούσας εξόφλησης των κάθε φύσης απαιτήσεων κατά του εκδότη, έχει συμβληθεί η εταιρεία STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, απαγορεύονται η μεταβολή ελέγχου της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί και η λήψη δανείων από την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ. Την 24.05.2021 παρασχέθηκε από την Τράπεζα Eurobank συναίνεση για τη μεταβίβαση των μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ στην Εταιρεία.

Επιπλέον, στο πλαίσιο του Δανείου STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, έχει συναφθεί η από 6.03.2020 σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (ISDA) μεταξύ της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της Τράπεζας Eurobank, ως αντισυμβαλλομένου αντιστάθμισης (η «Σύμβαση Αντιστάθμισης STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ»).

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του Δανείου STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της Σύμβασης Αντιστάθμισης STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ έχουν παράσχει/ θα παράσχουν υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) Ενέχυρο επί τραπεζικών λογαριασμών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ,

(β) Υποθήκη επί των ακινήτων κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ,

(γ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από τις συμβάσεις ασφάλισης των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,

(δ) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ από συμβάσεις μίσθωσης κι από εγγυητικές επιστολές που τυχόν εκδίδονται στο πλαίσιο των συμβάσεων μίσθωσης των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,

(ε) ενέχυρο επί των μετοχών εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ,

(στ) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ από τις Συμβάσεις Αντιστάθμισης Stenhus (όπως ορίζεται κατωτέρω),

(ζ) σύσταση ενεχύρου επί δευτερογενών ομολογιακών δανείων STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ,

(η) εκχώρηση απαιτήσεων από την εγγύηση μισθωμάτων που έχει συνολοκληρωθεί στο από 04.03.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της εταιρείας με την επωνυμία «Ν. ΚΑΡΠΑΘΙΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» υπό την ιδιότητα του πωλητή και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υπό την ιδιότητα του αγοραστή.

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020**

Η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ εξέδωσε την 06.03.2020 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €2.500.000 διαιρούμενο σε δυο εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες (2.500.000) ομολογίες στον κομιστή (ανώνυμες) ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 06.03.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 06.03.2020 Σύμβασης Κάλυψης μεταξύ της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ως εκδότριας, της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ως εγγυήτριας, και της Τράπεζας Eurobank, ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων (το «Δάνειο Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια»).

Σκοπός του Δανείου Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια είναι η αναχρηματοδότηση από το προϊόν έκδοσης των ομολογιών του υφιστάμενου δανεισμού της εκδότριας που έχει χορηγηθεί από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. στην STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ.

Το κεφάλαιο του Δανείου Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια θα εξοφληθεί σε 26 δόσεις με τελευταία δόση καταβλητέα την 10.06.2026.

Ως εγγυητής της εμπρόθεσμης και προσήκουσας εξόφλησης των κάθε φύσης απαιτήσεων κατά της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, έχει συμβληθεί η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ.

Στους όρους του Δανείου Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, απαγορεύονται η μεταβολή ελέγχου της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί, η λήψη δανείων από την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ. Την 24.05.2021 παρασχέθηκε από την Τράπεζα Eurobank συναίνεση για τη μεταβίβαση των μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ στην Εταιρεία.

Επιπλέον, στο πλαίσιο του Δανείου Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια, έχει συναφθεί η από 06.03.2020 σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (ISDA) μεταξύ της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της Τράπεζας Eurobank, ως αντισυμβαλλομένου αντιστάθμισης (η «Σύμβαση Αντιστάθμισης Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια» και από κοινού με τη Σύμβαση Αντιστάθμισης Stenhus Ασπρόπυργος Δυο Πεύκα οι «Συμβάσεις Αντιστάθμισης Stenhus»).

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του Δανείου Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια και της Σύμβαση Αντιστάθμισης Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια, η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ έχουν παράσχει/θα παράσχουν υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

- (α) Ενέχυρο επί τραπεζικών λογαριασμών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ,
- (β) υποθήκη των ακινήτων ακινήτων κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ,
- (γ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από τις συμβάσεις ασφάλισης των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,
- (δ) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ από συμβάσεις μίσθωσης κι από εγγυητικές επιστολές που τυχόν εκδίδονται στο πλαίσιο των συμβάσεων μίσθωσης των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,
- (ε) ενέχυρο επί μετοχών εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ,
- (στ) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ από τις Συμβάσεις Αντιστάθμισης Stenhus,
- (ζ) ενέχυρο επί δευτερογενών ομολογικών δανείων STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ,

(η) εκχώρηση απαιτήσεων από την εγγύηση μισθωμάτων που έχει συνολογηθεί στο από 04.03.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της εταιρείας με την επωνυμία «Ν. ΚΑΡΠΑΘΙΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» υπό την ιδιότητα του πωλητή και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υπό την ιδιότητα του αγοραστή.

• **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΘΕΣΜΙΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2007**

Η ΘΕΣΜΙΑ την 24.12.2007 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €7.000.000 διαιρούμενο αρχικά σε εκατόν σαράντα (140) ονομαστικές ομολογίες ονομαστικής αξίας πενήντα χιλιάδων ευρώ (€50.000) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Millennium»), ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 17.12.2007 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 17.12.2007 Σύμβασης Κάλυψης και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών/ Εκπροσώπου των ομολογιούχων μεταξύ της ΘΕΣΜΙΑ, ως εκδότριας, και της Millennium, ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων (το «Δάνειο Θέσμια»). Το Πρόγραμμα τροποποιήθηκε με το από 04.12.2013 ιδιωτικό συμφωνητικό, την από 18.03.2016 Πράξη Τροποποίησης- Κωδικοποίησης και τις από 10.10.2016, από 31.03.2017 και από 20.12.2019 πράξεις τροποποίησης.

Την 19.12.2018 η Τράπεζα Πειραιώς, καθολική διάδοχος της Millennium και μεταξύ άλλων η ΘΕΣΜΙΑ προέβησαν σε υπογραφή γενικής συμφωνίας εξυγίανσης, την οποία επικύρωσε το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών με την υπ' αριθ. 695/2019 απόφασή του.

Δυνάμει της 12.09.2019 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων μεταξύ της Τράπεζας Πειραιώς, και της εταιρείας Piraеus SNF Designated Activited Company (η «Piraеus SNF»), το Δάνειο Θέσμια μεταβιβάστηκε στην τελευταία, η οποία κατέστη έτσι ομολογιούχος του δανείου. Ακόμη, δυνάμει της από 12.09.2019 σύμβασης διαχείρισης απαιτήσεων, ως ισχύει, μεταξύ της τράπεζας, της Piraеus SNF και της εταιρείας Intrum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις, η τελευταία ανέλαβε την διαχείριση κι είσπραξη των απαιτήσεων που μεταβιβάστηκαν στην ομολογιούχο.

Σύμφωνα με την πλέον πρόσφατη τροποποίηση του Δανείου Θέσμια, το ποσό κεφαλαίου του Δανείου συμφωνήθηκε σε €3.792.572 διαιρούμενο σε 3.792.572 ονομαστικές ομολογίες, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή εκδόσεως στο άρτιο.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της ΘΕΣΜΙΑ, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, η ΘΕΣΜΙΑ είναι υποχρεωμένη να μην επιτρέπει τη μεταβολή του ιδιοκτησιακού της καθεστώτος, τη διανομή μερίσματος και την επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους της, υπό την επιφύλαξη των προβλεπόμενων στο νόμο, να διατηρεί ασφαλισμένα τα περιουσιακά της στοιχεία και να μην προβαίνει, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων σε παραχώρηση εμπράγματων ασφαλειών επί του παγίου ενεργητικού της, χορήγηση δανείων, εταιρικούς μετασχηματισμούς και πώληση ή εκμίσθωση πάγιων περιουσιακών της στοιχείων. Την 09.06.2021 παρασχέθηκε συναίνεση για τη μεταβίβαση των μετοχών της ΘΕΣΜΙΑ στην Εταιρεία.

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του Δανείου Θέσμια, η ΘΕΣΜΙΑ έχει παράσχει/θα παράσχει υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) Ενέχυρο επί των απαιτήσεων της ΘΕΣΜΙΑ από χρηματική της κατάθεση στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων και του εκάστοτε ύψους και των τόκων αυτής και οποιαδήποτε μορφή κι ανλάβει η κατάθεση αυτή.

(β) Προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου της ΘΕΣΜΙΑ,

(γ) Εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από τη σύμβαση ασφάλισης του παραπάνω ακινήτου και

(δ) Ενέχυρο επί των απαιτήσεων της ΘΕΣΜΙΑ, ως εκμισθώτριας, από το από 16.12.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την εταιρεία HENKEL HELLAS Α.Β.Ε.Ε. ως μισθώτριας, δυνάμει της από 18.12.2007 Σύμβασης Ενεχύρασης κι Εκχώρησης Δικαιωμάτων κι Απαιτήσεων, ως ισχύει.

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Νοέμβριο 2021**

Η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 την 08.11.2021 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €3.750.000 διαιρούμενο σε 3.750.000 ονομαστικές ομολογίες, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1€) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank A.E., ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 08.11.2021 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 08.11.2021 Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, ως εκδότριας, και της Τράπεζα Eurobank A.E., ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων.

Σκοπός του δανείου είναι η αποπληρωμή του τιμήματος αγοραπωλησίας του στη θέση Στρίφι Ελευσίνας και λοιπών υφιστάμενων υποχρεώσεων προς την εταιρία «ΝΟΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» και την εταιρία «ΝΟΕ ΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», συνολικού ποσού €3.750.000.

Το κεφάλαιο του δανείου θα αποπληρωθεί σε 6 έτη από την ημερομηνία υπογραφής.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 είναι υποχρεωμένη να μην επιτρέπει τη μεταβολή του ιδιοκτησιακού της καθεστώτος, να διατηρεί ασφαλισμένα τα περιουσιακά της στοιχεία και να μην προβαίνει, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων σε παραχώρηση εμπράγματων ασφαλειών επί του παγίου ενεργητικού της, χορήγηση δανείων και πώληση ή εκμίσθωση πάγιων περιουσιακών της στοιχείων.

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του Δανείου ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 έχει παράσχει /θα παράσχει υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

- (α) ενέχυρο επί τραπεζικών λογαριασμών της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1,
- (β) υποθήκης επί του ακινήτου κυριότητας της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1,
- (γ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από τη σύμβαση ασφάλισης του παραπάνω υπό (β) ακινήτου,
- (δ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 από συμβάσεις μίσθωσης κι από εγγυητικές επιστολές που τυχόν εκδίδονται στο πλαίσιο των συμβάσεων μίσθωσης του παραπάνω υπό (β) ακινήτου, και
- (ε) ενέχυρο επί των μετοχών εκδόσεως της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1.

3.13.2 Προσύμφωνα για αγορά μετοχών / ακινήτων

- **IQ KARELA**

Την 10.12.2021 υπογράφηκε μεταξύ της Εταιρείας και της εταιρείας με την επωνυμία «ARCELA INVESTMENTS LIMITED» που ανήκει στον όμιλο εταιρειών «Dimand A.E.», προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας «IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» υπό την προϋπόθεση ολοκλήρωσης ικανοποιητικού για την Εταιρεία ελέγχου δέουσας επιμέλειας (τεχνικού, οικονομικού, φορολογικού και νομικού). Η εταιρεία «IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» έχει την κυριότητα ένα (1) ακίνητο που βρίσκεται στη θέση ΠΟΥΣΙ ΛΕΔΗ της κτηματικής περιφέρειας της δημοτικής ενότητας Παιανίας, του δήμου Παιανίας, της περιφερειακής ενότητας Ανατολικής Αττικής, της περιφέρειας Αττικής, εντός Βιομηχανικής Περιοχής Παιανίας και εντός Γ.Π.Σ. Παιανίας, επί της Λεωφόρου Παιανίας – Μαρκοπούλου, 2^ο χλμ. με έκταση 23.019,11 τ.μ. επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και πρώτο πάνω από το ισόγειο όροφο. Το συνολικό τίμημα για την εξαγορά των μετοχών θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής η οποία εκτιμάται να πραγματοποιηθεί έως τον Ιούνιο 2022.

- **Valor Properties**

Την 10.12.2021 υπογράφηκε μεταξύ της Εταιρείας και της εταιρείας με την επωνυμία «VALOR PROPERTIES LTD», προσύμφωνο για την απόκτηση από την Εταιρεία του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «VALOR PROPERTIES

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» υπό την προϋπόθεση ολοκλήρωσης ικανοποιητικού για την Εταιρεία ελέγχου δέουσας επιμέλειας (τεχνικού, οικονομικού, φορολογικού και νομικού). Η εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης για τη μίσθωση του ακινήτου που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία αποτελούμενη από 85 διαμερίσματα στη Θεσσαλονίκη.

- **Προσύμφωνα για αγορά ακινήτων**

Η Εταιρεία την 21.12.2021 υπέγραψε τα εξής προσύμφωνα αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών:

(α) το υπ'αρ. 8.205/21.12.2021 προσύμφωνο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Μπάη, με την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΚΥΨΕΛΗ STUDENT STUDIOS ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για την απόκτηση από την Εταιρεία του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών μιας πολυκατοικίας που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία αποτελούμενη από 19 διαμερίσματα. Το οριστικό πωλητήριο συμβόλαιο θα υπογραφεί το αργότερο έως την 31.03.2022, με δυνατότητα της Εταιρείας να παρατείνει μονομερώς την προθεσμία μέχρι την 30.04.2022.

(β) το υπ'αρ. 8.206/21.12.2021 προσύμφωνο της ως άνω Συμβολαιογράφου, με την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΠΑΤΡΑ STUDENT STUDIOS ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για την απόκτηση από την Εταιρεία του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών μιας πολυκατοικίας που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία αποτελούμενη από 49 διαμερίσματα. Το οριστικό πωλητήριο συμβόλαιο θα υπογραφεί το αργότερο έως την 31.03.2022, με δυνατότητα της Εταιρείας να παρατείνει μονομερώς την προθεσμία μέχρι την 30.04.2022.

3.13.3 Λοιπές Συμβάσεις

- **Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Το μέσο σταθμισμένο πραγματικό επιτόκιο του συνόλου των χρηματοδοτικών μισθώσεων του Ομίλου κατά την 30.09.2021 ανέρχεται σε 2,95%.

Η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ έχει υπογράψει, ως μισθώτρια, με αντισυμβαλλόμενη την εταιρεία με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ως εκμισθώτρια τις παρακάτω συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης:

(α) την υπ'αρ. 49.365/08.08.2008 Πράξη Συμβάσεως Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Ακινήτου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Στασινόπουλου, ως έχει τροποποιηθεί με την υπ'αρ. 49.366/08.08.2008 πρόσθετη πράξη του ιδίου και τις υπ'αρ. 10.426/03.04.2012, 10.633/07.11.2012, 11.312/20.10.2014, 12.940/03.08.2017 και 17.684/19.07.2021 πράξεις τροποποίησης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευσταθίας Ζούβελου, αναφορικά με το υπό 7 ακίνητο της υποενότητας 3.4.2 (7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα) του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σύμφωνα με την ως άνω σύμβαση, ως τροποποιηθείσα ισχύει, η οριστική αξία του μίσθιου ορίστηκε σε €7.204.444,77. Η διάρκεια της σύμβασης ορίστηκε σε 22 έτη, με λήξη την 07.08.2030. Το σύνολο των μισθωμάτων ορίστηκε σε 264. Μετά την ήδη γενόμενη τιμολόγηση των 151 μισθωμάτων, τα μισθώματα ορίζονται κυμαινόμενα και ανέρχονται σε 4,8272€/1000€ της αξίας του μισθίου για το 152ο μίσθωμα, σε 2,379502€/1000€ της αξίας του μισθίου έκαστο από το 153ο μίσθωμα έως και 180ο, σε 3,400678€/1000€ έκαστο από το 181ο έως και το 263ο, ενώ το τελευταίο 264ο μίσθωμα ανέρχεται σε 311,654480€/1000€ της αξίας του μισθίου. Για τον υπολογισμό τους χρησιμοποιείται ως μέτρο αναφοράς ο μηνιαίος μέσος όρος Euribor τριμήνου. Σε περίπτωση που αυτός είναι αρνητικός, συμφωνήθηκε ως ελάχιστη τιμή υπολογισμού η μηδενική. Στο μεταβαλλόμενο ανά μήνα Euribor τριμήνου προστίθεται επιτοκιακό περιθώριο 2,95%. Η εκμισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε αλλαγή του μέτρου αναφοράς, ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες. Η μισθώτρια επιβαρύνεται με τα διαχειριστικά έξοδα της σύμβασης, καθώς και με όλους τους φόρους, τέλη, εισφορές, ΦΑΠ, τακτοποιήσεις και λουιές οφειλές που αφορούν το ακίνητο. Σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, η μισθώτρια υποχρεούται είτε να συνεχίσει να καταβάλει το μίσθωμα είτε να καταβάλει το τίμημα εξαγοράς.

Η μισθώτρια, εφόσον τηρήσει τους όρους της ανωτέρω σύμβασης, έχει δικαίωμα, με μονομερή έγγραφη δήλωση προ 30 ημερών τουλάχιστον πριν τη λήξη της μίσθωσης, να προβεί είτε στην ανανέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με μίσθωμα που θα έχει συνομολογηθεί μεταξύ των συμβαλλομένων βάσει της αξίας του μισθίου, ή στην εξαγορά του μισθίου αντί τιμήματος €10, πλέον εξόδων. Δικαίωμα εξαγοράς πριν τη λήξη της μίσθωσης, έχει η μισθώτρια εφόσον είναι ενήμερη ως προς τις οφειλές της. Το τίμημα για αυτή την περίπτωση ορίζεται ίσο με το προεξόφλημα των μελλοντικώς καταβλητέων

μισθωμάτων, πλέον εξόδων, και ως επιτόκιο προεξοφλήσεως ορίζεται ο μέσος όρος Euribor τριμήνου του προηγούμενου ημερολογιακού μήνα.

Απαγορεύεται η υπομίσθωση ή παραχώρηση χρήσης χωρίς την έγγραφη συμφωνία της εκμισθώτριας. Βάσει όρου της σύμβασης, η εκμισθώτρια έχει δικαίωμα καταγγελίας σε περίπτωση μεταβιβάσεως της επιχειρήσεως από τη μισθώτρια κατά ποσοστό που υπερβαίνει το 50% ή μετατροπής της εταιρικής μορφής της μισθώτριας. Στο πλαίσιο αυτό και για τους σκοπούς της Αύξησης, η εκμισθώτρια την 08.04.2021 χορήγησε τη συναίνεσή της για την εισφορά των μετοχών της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στην Εταιρεία. Δικαίωμα καταγγελίας έχει η εκμισθώτρια και σε περίπτωση καθυστέρησης δύο μισθωμάτων, ή άλλης οφειλής από τη σύμβαση, ενώ οι ως άνω συμβολαιογραφικές πράξεις έχουν συμφωνηθεί ως τίτλος εκτελεστός κατά της μισθώτριας για την περίπτωση καθυστέρησης δύο μισθωμάτων ή ποσού άνω των €10.000. Σε περίπτωση καταγγελίας για αυτούς ή τους λοιπούς στη σύμβαση αναφερόμενους λόγους, η εκμισθώτρια μπορεί - διαζευκτικά ή σωρευτικά - είτε να αποβάλει τη μισθώτρια από το ακίνητο ή να εισπράξει τα ληξιπρόθεσμα μισθώματα και το ανεξόφλητο κεφάλαιο με το νόμιμο τόκο.

(β) την υπ'αρ. 9.816/29.12.2010 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευσταθίας Ζούβελου, ως έχει τροποποιηθεί με τις υπ'αρ. 10.427/03.04.2012, 12.939/03.08.2017, 17.683/19.07.2021 πράξεις της ίδιας, αναφορικά με το υπό 12 ακίνητο της υποενότητας 3.4.3 (Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη).

Σύμφωνα με την ως άνω σύμβαση, ως τροποποιηθείσα ισχύει, η οριστική αξία του μίσθιου ορίστηκε σε €2.035.044,05. Η διάρκεια της σύμβασης ορίστηκε σε 17 έτη, με λήξη την 28.12.2027. Το σύνολο των μισθωμάτων ορίστηκε σε 204. Μετά την ήδη γενόμενη τιμολόγηση των 123 μισθωμάτων, τα μισθώματα ορίζονται κυμαινόμενα και ανέρχονται σε 4,6051€/1000€ της αξίας του μισθίου για το 124ο μίσθωμα, σε 3,681817€/1000€ έκαστο από το 125ο έως και το 152ο μίσθωμα, σε 5,675553€/1000€ έκαστο από το 153ο έως και το 203ο, ενώ το τελευταίο 204ο μίσθωμα ανέρχεται σε 94,390050€/1000€ της αξίας του μισθίου. Για τον υπολογισμό τους χρησιμοποιείται ως μέτρο αναφοράς ο μηνιαίος μέσος όρος Euribor τριμήνου. Σε περίπτωση που αυτός είναι αρνητικός, συμφωνήθηκε ως ελάχιστη τιμή υπολογισμού η μηδενική. Στο μεταβαλλόμενο ανά μήνα Euribor τριμήνου προστίθεται επιτοκιακό περιθώριο 2,95%. Η εκμισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε αλλαγή του μέτρου αναφοράς, ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες. Η μισθώτρια επιβαρύνεται με τα διαχειριστικά έξοδα της σύμβασης, καθώς και με όλους τους φόρους, τέλη, εισφορές, ΦΑΠ, τακτοποιήσεις και λοιπές οφειλές που αφορούν το ακίνητο.

Σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, η μισθώτρια υποχρεούται είτε να συνεχίσει να καταβάλει το μίσθωμα είτε να καταβάλει το τίμημα εξαγοράς.

Η μισθώτρια, εφόσον τηρήσει τους όρους της ανωτέρω σύμβασης, έχει δικαίωμα, με μονομερή έγγραφη δήλωση προ 30 ημερών τουλάχιστον πριν τη λήξη της μίσθωσης, να προβεί είτε στην ανανέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με μίσθωμα που θα έχει συνομολογηθεί μεταξύ των συμβαλλομένων βάσει της αξίας του μισθίου, ή στην εξαγορά του μισθίου αντί τιμήματος €10, πλέον εξόδων. Δικαίωμα εξαγοράς πριν τη λήξη της μίσθωσης, έχει η μισθώτρια εφόσον είναι ενήμερη ως προς τις οφειλές της. Το τίμημα για αυτή την περίπτωση ορίζεται ίσο με το προεξόφλημα των μελλοντικώς καταβλητέων μισθωμάτων, πλέον εξόδων, και ως επιτόκιο προεξοφλήσεως ορίζεται ο μέσος όρος Euribor τριμήνου του προηγούμενου ημερολογιακού μήνα. Σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, η μισθώτρια υποχρεούται είτε να συνεχίσει να καταβάλει το μίσθωμα είτε να καταβάλει το τίμημα εξαγοράς.

Απαγορεύεται η υπομίσθωση ή παραχώρηση χρήσης χωρίς την έγγραφη συμφωνία της εκμισθώτριας.

Βάσει όρου της σύμβασης, η εκμισθώτρια έχει δικαίωμα καταγγελίας σε περίπτωση μεταβιβάσεως της επιχειρήσεως από τη μισθώτρια κατά ποσοστό που υπερβαίνει το 50% ή μετατροπής της εταιρικής μορφής της μισθώτριας. Στο πλαίσιο αυτό και για τους σκοπούς της Αύξησης, η εκμισθώτρια την 08.04.2021 χορήγησε τη συναίνεσή της για την εισφορά των μετοχών της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στην Εταιρεία. Δικαίωμα καταγγελίας έχει η εκμισθώτρια και σε περίπτωση καθυστέρησης δύο μισθωμάτων, ή άλλης οφειλής από τη σύμβαση, ενώ οι ως άνω συμβολαιογραφικές πράξεις έχουν συμφωνηθεί ως τίτλος εκτελεστός κατά της μισθώτριας για την περίπτωση καθυστέρησης δύο μισθωμάτων ή ποσού άνω των €10.000. Σε περίπτωση καταγγελίας για αυτούς ή τους λοιπούς στη σύμβαση αναφερόμενους λόγους, η εκμισθώτρια μπορεί - διαζευκτικά ή σωρευτικά - είτε να αποβάλει τη μισθώτρια από το ακίνητο ή να εισπράξει τα ληξιπρόθεσμα μισθώματα και το ανεξόφλητο κεφάλαιο με το νόμιμο τόκο.

- **Συμβάσεις ασφάλισης ακινήτων του Ομίλου**

Η Εταιρεία έχει συνάψει τις παρακάτω συμβάσεις ασφάλισης των ακινήτων της:

Αναφορικά με το κείμενο στο 27ο Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ελευσίνας ακίνητο της Εταιρείας (αναφορικά με το εν λόγω ακίνητο βλ. Ενότητα 3.4.2 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου), υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο πυρός και συμπληρωματικών κινδύνων, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (60% της ασφαλιστικής κάλυψης) και «INTERAMERICAN ΕΕΑΖ» (40% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 31.01.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €23.400.000 και κατανέμεται σε ποσό €20.400.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις και ποσό €3.000.000 για απώλεια ενοικίων που θα προκύψει συνεπεία φωτιάς. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από την εν λόγω ασφαλιστική σύμβαση έχουν εκχωρηθεί υπέρ της Alpha Bank (βλ. σχετικά ανωτέρω ενότητα 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia»).

Αναφορικά με το κείμενο επί της Λεωφόρου Λαυρίου 76 της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Παιανίας, ακινήτου της Εταιρείας (αναφορικά με το εν λόγω ακίνητο βλ. ενότητα 3.4.2 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου), υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας και συμπληρωματικών κινδύνων, με ασφαλιστική κάλυψη από την «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η διάρκεια του οποίου λήγει την 29.01.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €1.500.000 και κατανέμεται σε ποσό €1.300.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις και ποσό €200.000 για απώλεια ενοικίων που θα προκύψει συνεπεία φωτιάς. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από την παραπάνω μίσθωση έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Πειραιώς ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Κοινού Ομολογιακού Δανείου εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέντος τον Ιούνιο 2021. (βλ. σχετικά 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia», του Ενημερωτικού Δελτίου).

Αναφορικά με το ακίνητο στη θέση Κύριλλος και το ακίνητο στη θέση Ψάρι της Εταιρείας (αναφορικά με τα εν λόγω ακίνητα βλ. Ενότητα 3.4.2 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου) υφίσταται κοινό ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας και συμπληρωματικών κινδύνων, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (70% της ασφαλιστικής κάλυψης), «GROUPAMA ΦΟΙΝΙΞ Α.Ε.Α.Ε.» (20% της ασφαλιστικής κάλυψης) και «GENERALI HELLAS Α.Α.Ε.» (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 01.02.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €28.319.000 και κατανέμεται σε (i) ποσό €23.400.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις για το ακίνητο στη θέση Κύριλλος (το ποσό κατανέμεται, περαιτέρω, στα τρία κτίρια του ακινήτου), (ii) ποσό €2.150.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις για το ακίνητο στη θέση Ψάρι, και (iii) ποσό €5.538.000 για απώλεια μισθωμάτων συνεπεία φωτιάς, η οποία θεωρείται ότι καλύπτει απώλεια ενοικίων της ασφαλισμένης Εταιρείας, που θα προκύψει συνεπεία επέλευσης καλυπτόμενου από το ασφαλιστήριο κινδύνου. Αναλυτικότερα, για το ακίνητο στη θέση Ψάρι η κάλυψη ανέρχεται σε συνολικό ποσό €410.000, ενώ για τα Κτίρια 1, 2 και 3 του ακινήτου στη θέση Κύριλλος σε συνολικό ποσό €5.128.000.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από την εν λόγω ασφαλιστική σύμβαση έχουν εκχωρηθεί υπέρ της Alpha Bank (βλ. σχετικά ανωτέρω ενότητα 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia»).

Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Ήμερος Τόπος» του Ασπρόπυργου Αττικής ακίνητο κυριότητας της Εταιρείας υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας με ασφαλιστική κάλυψη από την «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η διάρκεια του οποίου λήγει την 20.05.2022. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται κίνδυνοι από φωτιά, φωτιά από κεραυνό, έκρηξη συσκευών, πτώση αεροσκαφών και άλλες πρόσθετες καλύψεις (ενδεικτικά βραχυκύκλωμα, σεισμός, τρομοκρατία κι αστική ευθύνη), ενώ καλύπτεται κι απώλεια μισθωμάτων ιδιοκτήτη λόγω φωτιάς. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε €4.320.000 και κατανέμεται σε €3.500.000 για ασφάλιση των κτιριακών εγκαταστάσεων και €820.000 για απώλεια μισθωμάτων ιδιοκτήτη συνεπεία επέλευσης ζημιάς από ασφαλιζόμενο κίνδυνο, η οποία περιλαμβάνεται στη βασική κάλυψη του ασφαλιστηρίου και κατέστησε το κτίριο ακατάλληλο προς χρήση, λειτουργία ή κατοίκηση. Το ασφάλισμα για την απώλεια μισθωμάτων συνεπεία επέλευσης κάποιου ασφαλιζόμενου κινδύνου υπολογίζεται βάσει του ετήσιου μισθώματος και καταβάλλεται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την επισκευή, μέχρι το ασφαλιστικό ποσό που προβλέπεται ανωτέρω. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €5.750 χιλ. κατά την 30.06.2021.

Περαιτέρω, υφίστανται οι παρακάτω συμβάσεις ασφάλισης για τα επενδυτικά ακίνητα που ανήκουν σε λουπές εταιρείες του Ομίλου:

ΑΔΑΜ ΤΕΝ: Αναφορικά με το κείμενο στο 1ο χλμ Επαρχιακής Οδού Σίνδου – Χαλάστρας στη Θεσσαλονίκη, ακίνητο κυριότητας της ΑΔΑΜ ΤΕΝ υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «ΕΡΓΟ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (51% της ασφαλιστικής κάλυψης ως ηγέτιδα εταιρία), «ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΠΙΣΤΗ Ανώνυμος Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων» (15% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΕΥΡΟΛΙΦΕ FFH ΑΕΓΑ» (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΟΡΙΖΩΝ Α.Ε. Γενικών Ασφαλίσεων» (9% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΙΝΤΕΡΛΑΪΦ (INTERLIFE) Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων» (5% της ασφαλιστικής κάλυψης) και INTERAMERICAN Ε.Ε.Α.Ζ. Α.Ε. (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 31.12.2022. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται κίνδυνοι από φωτιά (φωτιά από κεραυνό, έκρηξη συσκευών, πτώση αεροσκαφών) και άλλες πρόσθετες καλύψεις (ενδεικτικά βραχυκύκλωμα, σεισμός, τρομοκρατία κι αστική ευθύνη). Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €10.296.000 και διακρίνεται σε ασφαλισμένο κεφάλαιο υλικών ζημιών με ανώτατο όριο ευθύνης ποσό €9.000.000 και ποσό €1.296.000 για κάλυψη απώλειας μισθωμάτων συνεπεία φωτιάς, η οποία θεωρείται ότι καλύπτει απώλεια ενοικίων της ασφαλισμένης Εταιρείας, που θα προκύψει συνεπεία επέλευσης καλυπτόμενου από το ασφαλιστήριο κινδύνου. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €14.800 χιλ. κατά την 30.06.2021.

STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ: Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Δύο Πεύκα» του Ασπρόπυργου Αττικής ακίνητο κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ υφίσταται κοινό συνασφαλιστήριο περιουσίας με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «ΕΡΓΟ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (51% της ασφαλιστικής κάλυψης ως ηγέτιδα εταιρία), «ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΠΙΣΤΗ Ανώνυμος Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων» (15% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΕΥΡΟΛΙΦΕ FFH ΑΕΓΑ» (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΟΡΙΖΩΝ» Α.Ε. Γενικών Ασφαλίσεων» (9% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΙΝΤΕΡΛΑΪΦ (INTERLIFE) Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων» (5% της ασφαλιστικής κάλυψης) και INTERAMERICAN Ε.Ε.Α.Ζ. Α.Ε. (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 31.12.2022. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται κίνδυνοι από φωτιά, φωτιά από κεραυνό, έκρηξη συσκευών, πτώση αεροσκαφών και άλλες πρόσθετες καλύψεις (ενδεικτικά βραχυκύκλωμα, σεισμός, τρομοκρατία κι αστική ευθύνη), ενώ καλύπτεται κι απώλεια μισθωμάτων ιδιοκτήτη λόγω φωτιάς. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε €9.380.036 και κατανέμεται σε €8.000.000 για ασφάλιση κτιρίων (συμπεριλαμβανομένων κτιριακών βελτιώσεων, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, και ψυκτικών θαλάμων) και €1.380.036 για απώλεια μισθωμάτων ιδιοκτήτη συνεπεία επέλευσης ζημιάς από φωτιά, η οποία περιλαμβάνεται στη βασική κάλυψη του ασφαλιστηρίου και κατέστησε το κτίριο ακατάλληλο προς χρήση, λειτουργία ή κατοίκηση. Το ασφάλισμα για την απώλεια μισθωμάτων συνεπεία φωτιάς υπολογίζεται βάσει του ετήσιου μισθώματος και καταβάλλεται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την επισκευή, μέχρι το ασφαλιστικό ποσό που προβλέπεται ανωτέρω. Σημειώνεται ότι δικαιούχος του ασφαλίσματος ως ενυπόθηκος δανειστής είναι η Τράπεζα Eurobank. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €15.350 χιλ. κατά την 30.06.2021.

STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ: Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Ρίκια» του Ασπρόπυργου Αττικής ακίνητο κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «ΕΡΓΟ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (51% της ασφαλιστικής κάλυψης ως ηγέτιδα εταιρία), «ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΠΙΣΤΗ Ανώνυμος Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων» (15% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΕΥΡΟΛΙΦΕ FFH ΑΕΓΑ» (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΟΡΙΖΩΝ» Α.Ε. Γενικών Ασφαλίσεων» (9% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΙΝΤΕΡΛΑΪΦ (INTERLIFE) Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων» (5% της ασφαλιστικής κάλυψης) και INTERAMERICAN Ε.Ε.Α.Ζ. Α.Ε. (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 31.12.2022. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται ενδεικτικά κίνδυνοι από φωτιά, κεραυνό, πτώση αεροσκάφους, βραχυκύκλωμα, σεισμό, τρομοκρατία κι αστική ευθύνη έναντι γειτόνων, ενώ καλύπτεται κι απώλεια μισθωμάτων συνεπεία των ανωτέρω κινδύνων. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €3.150.000 και διακρίνεται σε ασφάλιση κεφαλαίου υλικών ζημιών με ανώτατο όριο ευθύνης ποσό €2.800.000 και κίνδυνο απώλειας ενοικίων με ανώτατο όριο ευθύνης ποσό €350.000. Σημειώνεται ότι για την ασφάλιση των κτιριακών εγκαταστάσεων δικαιούχος του ασφαλίσματος, ως ενυπόθηκος δανειστής είναι η Τράπεζα Eurobank. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €4.420 χιλ. κατά την 30.06.2021.

ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ: Αναφορικά με το κείμενο στο 7ο χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας – Τρίπολης στη θέση «Θουρία», στην Καλαμάτα Μεσσηνίας το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ μισθώνει από την «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας για κινδύνους πυρός, κεραυνού, συμπληρωματικών καλύψεων και σεισμού, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «EUROLIFE FFH ΑΕΓΑ» (30% της ασφαλιστικής κάλυψης ως ηγέτιδα εταιρεία), «ΑΙΓ» (15% της ασφαλιστικής κάλυψης), «INTERAMERICAN ΖΗΜΙΩΝ Α.Ε.» (21% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΠΙΣΤΗ Α.Ε.Γ.Α.» (21% της ασφαλιστικής κάλυψης) και «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (13% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 01.01.2023. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €3.000.000. Δικαιούχος της ασφαλιστικής αποζημίωσης είναι η κυρία του ακινήτου «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €5.050 χιλ. κατά την 30.06.2021.

Αναφορικά με το κείμενο στη συμβολή των οδών Δημοτικού Σταδίου και Α' Παρόδου Δημοτικού Σταδίου στη δημοτική ενότητα Κατερίνης του δήμου Κατερίνης, το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ μισθώνει από την «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (51% της ασφαλιστικής κάλυψης ως ηγέτιδα εταιρεία), «ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΠΙΣΤΗ Ανώνυμος Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων» (15% της ασφαλιστικής κάλυψης), «EUROLIFE FFH ΑΕΓΑ» (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΟΡΙΖΩΝ» Α.Ε. Γενικών Ασφαλίσεων» (9% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΙΝΤΕΡΛΑΪΦ (INTERLIFE) Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων» (5% της ασφαλιστικής κάλυψης) και INTERAMERICAN Ε.Ε.Α.Ζ. Α.Ε. (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 31.12.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε €1.657.000 και διακρίνεται σε ασφαλισμένο κεφάλαιο υλικών ζημιών (καλύπτει μεταξύ άλλων τους κινδύνους πυρκαγιάς, κεραυνού, τρομοκρατικές ενέργειες, κ.α.) με ανώτατο όριο ευθύνης ποσό €1.455.000 και κίνδυνο απώλειας ενοικίων με ανώτατο όριο ευθύνης ποσό €202.000. Δικαιούχος της ασφαλιστικής αποζημίωσης είναι η κυρία του ακινήτου «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €2.316 χιλ. κατά την 30.06.2021.

ΘΕΣΜΙΑ: Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Ξεροπήγαδο» της Μάνδρας Αττικής συγκρότημα τεσσάρων κτιρίων κυριότητας της ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε. υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας με ασφαλιστική κάλυψη από την «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η διάρκεια του οποίου λήγει την 15.02.2022. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται κίνδυνοι από φωτιά, φωτιά από κεραυνό, έκρηξη συσκευών και εγκαταστάσεων, πτώση αεροσκαφών και άλλες πρόσθετες καλύψεις (ενδεικτικά πλημμύρα, θύελλα, σεισμός, τρομοκρατία κι αστική ευθύνη), ενώ καλύπτεται κι απώλεια μισθωμάτων ιδιοκτήτη λόγω φωτιάς. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε €7.000.000. Το ασφάλισμα για την απώλεια μισθωμάτων συνεπεία επέλευσης ζημίας από ασφαλιζόμενο κίνδυνο υπολογίζεται βάσει του ετήσιου μισθώματος και καταβάλλεται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την επισκευή, μέχρι το ασφαλιστικό ποσό που προβλέπεται ανωτέρω. Σημειώνεται ότι δικαιούχος του ασφάλισματος, ως ενυπόθηκος δανειστής είναι η Τράπεζα Πειραιώς. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €6.600 χιλ. κατά την 30.06.2021.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1: Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Στρίφι» στην Ελευσίνα Αττικής ακίνητο, το οποίο η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 μισθώνει στην εταιρία «SYNERGY IN SUPPLY CHAIN ΑΕ» υφίσταται κοινό ασφαλιστήριο συμβόλαιο πυρός & συμπληρωματικών κινδύνων με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (51% της ασφαλιστικής κάλυψης ως ηγέτιδα εταιρεία), «ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΠΙΣΤΗ Ανώνυμος Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων» (15% της ασφαλιστικής κάλυψης), «EUROLIFE FFH ΑΕΓΑ» (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΟΡΙΖΩΝ» Α.Ε. Γενικών Ασφαλίσεων» (9% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΙΝΤΕΡΛΑΪΦ (INTERLIFE) Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρία Γενικών Ασφαλίσεων» (5% της ασφαλιστικής κάλυψης) και INTERAMERICAN Ε.Ε.Α.Ζ. Α.Ε. (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 31.12.2022. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται κίνδυνοι από πυρκαγιά, άμεση πτώση κεραυνού, έκρηξη και άλλες πρόσθετες καλύψεις, ενώ καλύπτεται κι απώλεια μισθωμάτων. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €5.018.000 και κατανέμεται σε ποσό €4.500.000 για ασφάλιση κεφαλαίου υλικών ζημιών και ποσό €518.000 για απώλεια μισθωμάτων. Το ασφάλισμα για την απώλεια μισθωμάτων, συνεπεία επέλευσης κάποιου ασφαλιζόμενου κινδύνου, υπολογίζεται βάσει του ετήσιου μισθώματος και καταβάλλεται μέχρι το ασφαλιστικό ποσό που προβλέπεται ανωτέρω. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €6.670 χιλ. κατά την 30.06.2021.

Τέλος για τα κείμενα ακίνητα στις θέσεις «Δύο Πεύκα» και «Ρίκια» του Ασπρόπυργου Αττικής και του κείμενου στη θέση «Στρίφι» στην Ελευσίνα Αττικής ακίνητο, υφίσταται, μεταξύ άλλων ασφαλιζόμενων διευθύνσεων, ασφαλιστήριο συμβόλαιο αστικής ευθύνης θεματοφύλακα από την «GENERALI HELLAS Α.Α.Ε.», η διάρκεια του οποίου λήγει την

31.12.2022, για την κάλυψη της γενικής ασφαλιστικής ευθύνης της Εταιρείας με ανώτατο ποσό ευθύνης €1.000.000 ανά ζημιολόγο γεγονός και ανώτατο όριο ευθύνης €1.000.000 αθροιστικά για όλη τη διάρκεια ασφάλισης.

Zonas: Αναφορικά με την υπό ανακατασκευή οικοδομή επί της οδού Παπαστράτου 24 στον Πειραιά, ιδιοκτησίας της Zonas, υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο πυρός και πρόσθετων κινδύνων, με ασφαλιστική κάλυψη από την Groupama Φοίνιξ Ανώνυμη Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρία, η διάρκεια του οποίου ισχύει έως την 27.02.2022. Στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο, που αφορά υπό ανακατασκευή οικοδομή συνολικού εμβαδού 1.200 τ.μ. επί της οδού Παπαστράτου 24 στον Πειραιά, ως ασφαλιζόμενος ορίζεται η ZONAS. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €600.000 και αφορά ζημιές από σεισμό και λοιπούς κινδύνους (ενδεικτικά πυρκαγιά, τρομοκρατικές ενέργειες, έκρηξη κ.ά.) στην υπό ανακατασκευή οικοδομή.

Αναφορικά με το ακίνητο στη διασταύρωση των οδών Παπαστράτου 22-26 & Βλαχάκου στον Πειραιά υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο πυρός και πρόσθετων κινδύνων, με ασφαλιστική κάλυψη από την Groupama Φοίνιξ Ανώνυμη Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρία, η διάρκεια του οποίου ισχύει έως την 01.10.2022. Στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο, που αφορά ξενοδοχειακό συγκρότημα αποτελούμενο από δυο ενοποιημένα κτίρια συνολικής επιφάνειας 3.420 τ.μ. στη διασταύρωση των οδών Παπαστράτου 22-26 & Βλαχάκου στον Πειραιά, ως ασφαλιζόμενος ορίζεται η Zonas. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €5.200.000 και κατανέμεται στο ποσό των €4.270.000 για ζημιές από σεισμό και λοιπούς κινδύνους (ενδεικτικά πυρκαγιά, τρομοκρατικές ενέργειες, πλημμύρα κ.ά.) και στο ποσό των €930.000 για απώλεια ενοικίου που θα προκύψει συνεπεία επέλευσης καλυπτόμενου από το ασφαλιστήριο κινδύνου στο ασφαλισμένο ξενοδοχείο 62 κλινών. Από τις 62 κλίνες, οι 38 κλίνες βρίσκονται σε κτίριο που ανήκει στην εταιρία TOP Realty αλλά η διαχείρισή της γίνεται από την ZONAS. Σημειώνεται ότι δικαιούχος του ασφαλισματος ως ενυπόθηκος δανειστής είναι η Τράπεζα OPTIMA BANK Α.Ε..

Αναφορικά με το ακίνητο επί της οδού Παπαστράτου 22- 26 στον Πειραιά υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο γενικής αστικής ευθύνης, με ασφαλιστική κάλυψη από την Groupama Φοίνιξ Ανώνυμη Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρία, η διάρκεια του οποίου ισχύει έως την 08.10.2022. Στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο, που αφορά ξενοδοχειακά συγκροτήματα (Ξενοδοχεία- Πανσίων) επί της οδού Παπαστράτου 22- 26 στον Πειραιά, ως ασφαλιζόμενος ορίζεται η ZONAS, ενώ καλύπτεται η γενική αστική ευθύνη έναντι τρίτων για θάνατο, σωματικές βλάβες ή/ και υλικές ζημιές που μπορεί να προκύψουν από την ιδιοκτησία και λειτουργία ξενοδοχείου 62 κλινών, εφόσον οφείλονται σε αποκλειστική υπαιτιότητα του ασφαλιζόμενου. Να σημειωθεί ότι από τις 62 κλίνες, οι 38 κλίνες βρίσκονται σε κτίριο που ανήκει στην εταιρία TOP REALTY PIRAEUS M. A.E. αλλά η διαχείρισή της γίνεται από τον ασφαλιζόμενο. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €1.200.000, ενώ το ανώτατο όριο ευθύνης για σωματικές βλάβες κατ' άτομο ανέρχεται σε ποσό €400.000, για ομαδικές σωματικές βλάβες (ομαδικό ατύχημα) σε ποσό €800.000 και τέλος για υλικές ζημιές σε ποσό €400.000.

3.13.4 Συμβάσεις JPA

1. Πρόγραμμα Κοινού Εμπραγμάτως Εξασφαλισμένου Ομολογιακού Δανείου που ενσωματώνει Σύμβαση Εκπροσώπου Ομολογιούχων και Σύμβαση Λογαριασμών (Programme)

Δυνάμει του 24.06.2021 Προγράμματος Κοινού Εμπραγμάτως Εξασφαλισμένου Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της JPA ως Εκδότριας (Issuer), της Premia ως Επενδυτή και Μετόχου (Sponsor and Shareholder) και της Alpha Bank υπό τις ιδιότητες της ως Αρχικού Ομολογιούχου (Original Bondholder), Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent), Εκπροσώπου Διαχείρισης (Facility Agent), Εντεταλμένου Κύριου Διοργανωτή (Mandated Lead Arranger), Τράπεζας Λογαριασμών (Account Bank), Αρχικού Αντισυμβαλλομένου Συμβάσεων Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου (Original Hedging Counterparty), και της με ίδια ημερομηνία Σύμβασης Κάλυψης Ομολογίων μεταξύ των ως άνω αντισυμβαλλόμενων, η JPA εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού έως €35.800.000 (το «Ομολογιακό Δάνειο JPA»). Το εν λόγω δάνειο καλύφθηκε κατά ποσό €35.600.000 από την Alpha Bank και διαφείτται σε 35.600.000 ομολογίες ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) ευρώ εκάστη (οι «Ομολογίες», οι οποίες φέρουν τόκο με επιτόκιο ίσο με Euribor πλέον περιθωρίου 2,70% ετησίως και πλέον Υποχρεωτικών Εξόδων (όπως ορίζονται στο Πρόγραμμα), εάν υπάρχουν.

2. Σύμβαση Μεταξύ Δανειστών (Intercreditor Agreement)

Δυνάμει της από 24.06.2021 Συμφωνίας Μεταξύ Δανειστών μεταξύ της JPA ως Εκδότριας (Issuer), της Premia ως Δευτερογενούς Πιστωτή (Subordinated Creditor) και της Alpha Bank υπό τις ιδιότητές της ως Αρχικού Ομολογιούχου (Original Bondholder and Original Subscriber), Εκπροσώπου των Ομολογιούχων (Bondholder Agent), Εκπροσώπου Διαχείρισης (Facility Agent), Εντεταλμένου Κύριου Διοργανωτή (Mandated Lead Arranger), Τράπεζας Λογαριασμών (Account Bank), Εκπροσώπου στη Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Agent) και Αρχικού Αντισυμβαλλομένου Συμβάσεων Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου (Original Hedging Counterparty) συμφωνήθηκε η κατάταξη των δανείων της JPA και ρυθμίστηκαν οι σχέσεις μεταξύ των εκεί συμβαλλόμενων δανειστών της.

3. Σύμβαση Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου (Hedging Agreement)

Υπογράφηκε μεταξύ της JPA και της Alpha Bank η από 24.06.2021 Σύμβασης Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου σχετικά με την αντιστάθμιση των κινδύνων που απορρέουν από τη διακύμανση του επιτοκίου του Ομολογιακού Δανείου JPA.

4. Τροποποιημένη και Επαναδιατυπωμένη Σύμβαση Κάλυψης Δεσμευτικής Επένδυσης (Equity Subscription Amendment and Restatement Agreement)

Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος και της Σύμβασης Κάλυψης Ομολογιών υπογράφηκε μεταξύ της JPA ως Εκδότριας, της Premia ως Μετόχου και Δευτερογενούς Ομολογιούχου Δανειστή (Shareholder and Subordinated Bondholder) και της Alpha Bank υπό τις ιδιότητές της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων (Bondholder Agent), Εκπροσώπου Διαχείρισης (Facility Agent) και Εκπροσώπου στη Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Agent) η από 24.06.2021 Τροποποίηση και Επαναδιατύπωση της Σύμβασης Κάλυψης Δεσμευτικής Επένδυσης (Equity Subscription Amendment and Restatement Agreement), καθώς και την Τροποποιημένη και Επαναδιατυπωμένη της Σύμβαση Κάλυψης Δεσμευτικής Επένδυσης (Amended and Restated Equity Subscription Agreement), η οποία ρυθμίζει τις υποχρεώσεις της Premia ως Μετόχου και Δευτερογενούς Ομολογιούχου Δανειστή της JPA έναντι της Alpha Bank υπό τις ανωτέρω ιδιότητες. Ειδικότερα η Premia αποδέχεται την πληρωμή του Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται στο Ομολογιακό Δάνειο JPA και στη Σύμβαση Μεταξύ Δανειστών και αναλαμβάνει να διατηρεί ενέχυρο στο Δευτερογενές Ομολογιακό Δάνειο υπέρ της Alpha Bank. Περαιτέρω η Premia αναλαμβάνει την υποχρέωση να απέχει από τη μεταβίβαση των μετοχών JPA με τρόπο που θα παραβιάζει τα προβλεπόμενα της Σύμβασης Σύμπραξης καθώς και να διατηρεί ενέχυρο επί των μετοχών JPA υπέρ της Alpha Bank υπό την ιδιότητα του ομολογιούχου δανειστή.

5. Τροποποιημένη και Επαναδιατυπωμένη Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Amendment and Restatement Agreement)

Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος και της Σύμβασης Κάλυψης Ομολογιών υπογράφηκε μεταξύ της JPA ως Εκδότριας (Issuer), της Premia ως Δευτερογενούς Ομολογιούχου Δανειστή (Subordinated Bondholder) και της Alpha Bank υπό τις ιδιότητές της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων (Bondholder Agent), Εκπροσώπου Διαχείρισης (Facility Agent), Εκπροσώπου στη Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Agent) και Τράπεζας Λογαριασμών (Account Bank) η από 24.06.2021 Τροποποίηση και Επαναδιατύπωση της Σύμβασης Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Amendment and Restatement Agreement) καθώς και την Τροποποιημένη και Επαναδιατυπωμένη Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Amended and Restated Terms and Conditions of the Subordinated Bonds ("Programme") the Subscription Agreement and Subordinated Bond Loan Agent Appointment).

6. Συμβάσεις Εξασφάλισης

Προς εξασφάλιση της εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της JPA, που απορρέουν από το Ομολογιακό Δάνειο έχουν υπογραφεί οι κάτωθι συμβάσεις εξασφάλισης:

(α) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τη Σύμβαση Σύμπραξης (Pledge of Partnership Agreement) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(β) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τις Συμβάσεις Έργου (Project Documents), όπως ορίζονται στο Πρόγραμμα, μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(γ) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από το Λογαριασμό Εσόδων που τηρεί η JPA στην Τράπεζα Λογαριασμών (Pledge of Proceeds Account) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(δ) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από το Λογαριασμό Ασφαλιστικών Εσόδων ΟΣΚ που τηρεί η JPA στην Τράπεζα Λογαριασμών, (Pledge of OSK Insurance Proceeds Account) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(ε) η από 02.07.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τους Λογαριασμούς Έργου, που τηρεί η JPA στην Τράπεζα Λογαριασμών (Pledge of Project Accounts) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(στ) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από την Απευθείας Σύμβαση Ι (Pledge of Direct I Agreement) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(ζ) η από 24.06.2021 σύμβαση εκχώρησης των απαιτήσεων που απορρέουν από τις Συμβάσεις Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου (Pledge of Hedging Agreements) μεταξύ της JPA ως Εκχωρητή (Assignor) και της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(η) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου επί / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από το σύνολο των μετοχών έκδοσης της JPA (Pledge of Issuer Shares) μεταξύ της Premia ως Ενεχυράζοντος (Pledgor), της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent) και της JPA,

(θ) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τις Ασφαλιστικές Συμβάσεις (Pledge of Insurances) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(ι) η από 24.06.2021 σύμβαση εκχώρησης των απαιτήσεων που απορρέουν από την Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης της Σύμβασης Διαχείρισης (Pledge of FM Performance Bond) μεταξύ της JPA ως Εκχωρητή (Assignor) και της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(ια) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου επί / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τις Δευτερογενείς Ομολογίες (Pledge of Subordinated Bonds) μεταξύ της Premia ως Ενεχυράζοντος (Pledgor), της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent) και Εκπροσώπου στη Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Agent) και της JPA,

(ιβ) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τους Υφιστάμενους Λογαριασμούς Β' που η JPA τηρεί στην Τράπεζα HSBC (Pledge of Existing B Accounts) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της Alpha Bank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

7. Σύμβαση Σύμπραξης για τη Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ (Partnership Agreement):

Η JPA στις 09.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική (το «Έργο»), μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΟΣΚ») και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρείας με την επωνυμία «J&P-ABAE Α.Ε.» (η «Σύμβαση Σύμπραξης»).

Αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η ανάληψη εκ μέρους του JPA εκτέλεσης του έργου «Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ» έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε Μηνιαίες Ενιαίες Πληρωμές, οι οποίες υπολογίζονται βάσει ορισμένων προβλεπόμενων στη Σύμβαση Σύμπραξης παραμέτρων.

Η διάρκεια της Σύμβαση Σύμπραξης είναι 27 έτη από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της.

Βάσει των όρων της Σύμβαση Σύμπραξης, η JPA υποχρεούται να ασφαλίζει το Έργο κατά παντός κινδύνου περιουσίας, απώλειας εσόδων λόγω διακοπής λειτουργίας, και αστικής ευθύνης έναντι τρίτων.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Σύμπραξης, για την έγκυρη εξωχρηματιστηριακή μεταβίβαση μετοχών της JPA ή άλλη πράξη με την οποία μεταβιβάζονται τα δικαιώματα ψήφου επί μετοχών του, εφόσον αυτές λαμβάνουν χώρα μέχρι και ένα έτος μετά την Ημερομηνία Διαθεσιμότητας Υπηρεσιών (ήτοι την ημερομηνία που και το τελευταίο τμήμα του Έργου θα παραδοθεί, σύμφωνα με την προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης), ήτοι ένα έτος μετά την 29.08.2017, καθώς και για μια σειρά άλλων πράξεων, περιλαμβανομένων της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ή τροποποίησης του καταστατικού της JPA, της έκδοση ομολογιακού δανείου από την JPA, απαιτείται η έγγραφη συναίνεση της ΟΣΚ.

Η ΟΣΚ δύναται να καταγγείλει τη Σύμβαση Σύμπραξης οποτεδήποτε πριν από την ημερομηνία λήξης με αποζημίωση λύσης και ειδοποίηση καταγγελίας στην JPA ορίζοντας την ημερομηνία λύσης της Σύμβασης Σύμπραξης, η οποία δεν μπορεί να απέχει λιγότερο από 20 εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή από την JPA της ειδοποίησης καταγγελίας.

Σε περίπτωση υπαιτιότητας της JPA, καταβάλλεται αποζημίωση λύσης, υπολογιζόμενα κατά την αναλυτικά προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης διαδικασία, ενώ οι εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης καταπίπτουν υπέρ της ΟΣΚ ως εύλογη αποζημίωση.

Η Σύμβαση Σύμπραξης περιέχει συνήθεις όρους που περιλαμβάνονται σε ΣΔΙΤ, οι οποίοι ρυθμίζουν αναλυτικά τις υποχρεώσεις της JPA και τις σχέσεις μεταξύ των μερών.

Η κατασκευή του Έργου ολοκληρώθηκε τμηματικά, ενώ το τελευταίο τμήμα του Έργου παραδόθηκε στις 29.08.2017.

Για την εισφορά των Μετοχών JPA στην Εταιρία, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές Περιουσιακών Στοιχείων, η εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» έχει παράσχει την από 10.12.2020 έγγραφη συναίνεσή της διά του από 10.12.2020 Πρακτικού του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλοι όροι στη συμφωνία που μπορούν να επηρεάσουν το ποσό, το χρόνο και τη βεβαιότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών. Ειδικότερα οι Ταμειακές Ροές δεν επηρεάζονται εφόσον διατηρείται η καθημερινή καλή λειτουργία των σχολείων η οποία βασίζεται στην ύπαρξη επαρκούς ασφάλειας των εγκαταστάσεων, πραγματοποίηση πλήρους καθαριότητας, στην αποκατάσταση όλων των βλαβών, στη διατήρηση καθαρών των εξωτερικών χώρων, στην ύπαρξη πυρασφάλειας σε όλους τους χώρους των κτιρίων. Αναφορικά με τη φύση και την έκταση των δυνατοτήτων ανανέωσης, καθώς και την ύπαρξη άλλων δικαιωμάτων ή δεσμεύσεων σημειώνεται ότι δεν υφίσταται δυνατότητα ανανέωσης, καθώς η εν λόγω σύμβαση λήγει το 2041. Περαιτέρω, σημειώνεται ότι στη σύμβαση υπάρχει πρόβλεψη για διενέργεια εργασιών βαριάς συντήρησης των σχολικών κτιρίων η οποία διενεργείται περιοδικά ξεκινώντας από το τέλος του 2021 και κατά τη διάρκεια του 2022.

8. Σύμβαση Ασφάλισης:

Υφίστανται ασφαλιστήρια συμβόλαια από την «GENERALI HELLAS A.A.E.», κατά παντός κινδύνου με ασφαλισμένο κεφάλαιο ύψους €35.250.000,01, για απώλεια εσόδων λόγω διακοπής εργασιών με ασφαλισμένο κεφάλαιο ύψους €6.182.189,00, γενικής αστικής ευθύνης και αστικής ευθύνης εργοδότη. Για την γενική αστική ευθύνη το ανώτατο όριο είναι €10.000.000, ενώ για την αστική ευθύνη εργοδότη το ανώτατο όριο είναι €3.000.000. Η διάρκεια των συμβολαίων είναι έως την 31.12.2022.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από τις εν λόγω ασφαλιστικές συμβάσεις έχουν εκχωρηθεί υπέρ της Alpha Bank, ως εκπροσώπου των ομολογιούχων (ως εξασφάλιση των δανειακών υποχρεώσεων της JPA αναφορικά με τις δανειακές συμβάσεις που περιγράφονται ανωτέρω).

3.14 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. Η συνοπτική παρουσίαση διατυπώνεται κατά τρόπο που να διευκολύνει την ανάλυση, τη συνοχή και την κατανόηση και δεν αποτελεί αντιγραφή των πληροφοριών που έχουν ήδη δημοσιευθεί βάσει του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 596/2014. Η συνοπτική παρουσίαση υποβάλλεται σε περιορισμένο αριθμό κατηγοριών, ανάλογα με το θέμα τους.

Γενικές Συνελεύσεις – Διοικητικό Συμβούλιο - Επιτροπή Ελέγχου – Στελέχη

- Η Εταιρεία στις 11.01.2021 ανακοίνωσε τον ορισμό του κ. Νικόλαου Μπαζιώτη ως Chief Financial Officer / Chief Investment Officer (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/Anakoinosi-Neou-Cfo_Cio.pdf)
- Στις 14.01.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο δημοσίευσε την πρόσκληση για ΕΓΣ αναφορικά με την αλλαγή επωνυμίας της Εταιρείας και τροποποίηση του σχετικού άρθρου του καταστατικού. Η έγκριση από την ΕΓΣ ανακοινώθηκε στις 05.02.2021, και η Εταιρεία προχώρησε κατόπιν αυτής σε σχετική ανακοίνωση. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/PROSKLISI_EGS_THS_05_02_2021_15012020.pdf, http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/02/ANAKOINOSH_APOFASEON_EGS_THS_05_02_2021.pdf και http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/02/Anakoinosi_Allagis_Eponymias_25_02_2021.pdf)
- Στις 16.04.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη Ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου, της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών – Ανάδειξης υποψηφιοτήτων σε σώμα (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/04/Anakoinosi_Anasygrotisis_DS_kai_Epitropon_se_soma_16_04_2021.pdf)
- Στις 19.05.2021 η ΕΓΣ αποφάσισε μεταξύ άλλων, την παροχή εξουσίας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για λήψη απόφασης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και περιορισμού ή αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας, δυνάμει των άρθρων 24 παρ. 1(β) και 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/05/Anakoinosi_Apofaseon_EGS_19052021.pdf)
- Στις 19.05.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη συγκρότηση διοικητικού συμβουλίου σε σώμα, τον ορισμό μελών επιτροπής ελέγχου και επιτροπής αποδοχών – ανάδειξης υποψηφιοτήτων – συγκρότηση επιτροπής ελέγχου και επιτροπής αποδοχών – ανάδειξης υποψηφίων σε σώμα (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/05/Anakoin_Sygrotsisis_DS_kai_Epitropon_se_soma_19052021.pdf)
- Στις 03.06.2021 η Εταιρεία ανακοινώνει στο επενδυτικό κοινό την πρόσληψη δύο (2) διευθυντικών στελεχών στους τομείς των επενδύσεων και της διαχείρισης του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/06/Anakoinosi_Analipsi_kathikonton_neon_Diefthintikon_stelexon_03062021.pdf)
- Στις 04.06.2021 η Εταιρεία ανακοινώνει στο επενδυτικό κοινό την έκθεση Δ.Σ. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6304017/1171_4116_2021_Greek_1.pdf/bd78f3f4-378d-479b-9080-c4eb5a373d05)
- Στις 29.06.2021 η Εταιρεία ανακοινώνει στο επενδυτικό κοινό τις αποφάσεις της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 29.06.2021 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Anakoinosi_Apofaseon_TGS_29062021.pdf)
- Η Εταιρεία στις 19.11.2021 ανακοίνωσε την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου για την υποβολή αίτησης αδειοδότησης ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου

γνωστοποίησης:

[https://www.premia.gr/wp-](https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/11/Anakoinosi_Yponolis_Aitisis_Adeiодотisis_AEEAP_19112021.pdf)

[content/uploads/2021/11/Anakoinosi_Yponolis_Aitisis_Adeiодотisis_AEEAP_19112021.pdf\)](https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/11/Anakoinosi_Yponolis_Aitisis_Adeiодотisis_AEEAP_19112021.pdf)

- Στις 10.12.2021 η Εταιρεία ανακοινώνει στο επενδυτικό κοινό τις αποφάσεις της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης που πραγματοποιήθηκε την 10.12.2021, η οποία μεταξύ άλλων ενέκρινε την απόφαση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αίτησης αδειοδότησης της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ και της αίτησης αδειοδότησης ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων (εφεξής Ο.Ε.Ε.) (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/12/Anakoinosi_Apofaseon_E.G.S_10122021-1.pdf)

Οικονομικά Αποτελέσματα

- Η Εταιρεία στις 09.03.2021 προέβη σε ανακοίνωση για τα οικονομικά αποτελέσματα για τη χρήση 2020 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Anakoikosi_etision_Oikonom.katastaseon_2020_09032021.pdf)
- Η Εταιρεία στις 23.09.2021 μέσω δελτίου τύπου προχώρησε σε ανακοίνωση για τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις ά εξαμήνου 2021 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/09/Deltio_Typou_Endiam_Oikonom_Kat_seon_A_examinou_2021_23092021.pdf)
- Η Εταιρεία στις 19.11.2021 μέσω δελτίου τύπου προχώρησε σε ανακοίνωση για τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις εννεαμήνου 2021 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/11/Deltio_Typou_endiam_Oik_kat_Enniaminou_19_11_2021.pdf)

Ρυθμιζόμενες πληροφορίες - Ανακοινώσεις γνωστοποίησης μεταβολής ποσοστού σε επίπεδο δικαιωμάτων ψήφου

- Η Εταιρεία στις 25.01.2021 προχώρησε σε διευκρινιστική ανακοίνωση αναφορικά με τη μεταβίβαση εκτός χρηματιστηρίου (αφού επρόκειτο για μη ακόμη εισηγμένες μετοχές) 1.787.541 μετοχών της Εταιρείας από τη Sterner Stenhus Greece στη Nequiter την 22.01.2021. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/2.-Anakoinosi_25012021_updated.pdf)
- Η Εταιρεία στις 25.01.2021 προχώρησε σε ανακοίνωση, σύμφωνα με το Ν.3556/2007 και το άρθρο 19 του Κανονισμού 596/2014, αναφορικά με τη μεταβίβαση εκτός χρηματιστηρίου (αφού επρόκειτο για μη ακόμη εισηγμένες μετοχές) 1.787.541 μετοχών της Εταιρείας από τη Sterner Stenhus Greece, πρόσωπο που έχει στενό δεσμό με τον κ. Ηλία Γεωργιάδη, Πρόεδρο του ΔΣ της Εταιρείας, στη Nequiter, την 22.01.2021. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6110275/1171_419_2021_Greek_1.pdf/dbdb3090-cd65-4edc-8700-63f721e18f9b)
- Η Εταιρεία στις 11.03.2021 γνωστοποίησε τη μεταβολή ποσοστού σε επίπεδο δικαιωμάτων ψήφου κατόπιν των ενημερώσεων που έλαβε αφενός από την Sterner Stenhus Holding AB, τον κ. Ηλία Γεωργιάδη, τη Nequiter Invest AB και τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg και αφετέρου από τη NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Anakoin_Gnostop_Metavolis_Posostou_se_Epipedo_Dikaiom_Psifou_11032021.pdf)
- Η Εταιρεία στις 20.05.2021 ανακοίνωσε την εκποίηση 715 κοινών μετοχών που βρίσκονται στον μεταβατικό λογαριασμό της (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6267902/1171_3633_2021_Greek_1.pdf/6df63b67-7b25-4115-80f6-e98381647b56)

- Η Εταιρεία ανακοίνωσε στις 03.06.2021 την απόφαση για την παροχή της ειδικής άδειας που απαιτείται σύμφωνα με τα άρθρα 99 παρ. 1 και 100 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και την υπογραφή των σχετικών συμβάσεων, για τις συγκεκριμένες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

- Η Εταιρεία στις 30.07.2021 ανακοίνωσε τη μεταβολή ποσοστού σε επίπεδο δικαιωμάτων ψήφου σύμφωνα με τον ν. 3556/2007, κατόπιν σχετικών ενημερώσεων που έλαβε (α) την 29.07.2021 από τους Sterner Stenhus Holding AB, την Nequiter Invest AB, τον κ. Ηλία Γεωργιάδη και τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg, και (β) την 30.07.2021 από τους Sterner Stenhus Holding AB, την Nequiter Invest AB, τον κ. Ηλία Γεωργιάδη, τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg, την NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, τον κ. Ηλία Τσίκλο, την Erik Selin Fastigheter AB, και τον κ. Erik Selin (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:

- Η Εταιρεία στις 30.07.2021 γνωστοποίησε α) τη μεταβίβαση στις 27.07.2021 από τη Sterner Stenhus Greece AB λόγω πώλησης εξωρηματιστηριακά 1.721.238 μετοχών της Εταιρείας στην εταιρεία Nequiter Invest AB και β) την απόκτηση από στελέχη που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα στην Εταιρεία στις 28.07.2021 μετοχών της Εταιρείας, καλύπτοντας μετοχές της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας

- Η Εταιρεία στις 23.08.2021 ανακοίνωσε την απόκτηση χρηματιστηριακά 70.000 μετοχών της Εταιρείας από τη Sterner Stenhus Greece AB. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης](#))

- Η Εταιρεία στις 23.08.2021 ανακοίνωσε την απόκτηση 7.750 ιδίων μετοχών κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης της 19/8/2021 και την απόκτηση 8.413 ιδίων μετοχών κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης της 20/8/2021. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/08/ANAKOINWSH_APOKTHSHS_IDIWN_METOXWN23082021-2.pdf)

- Η Εταιρεία στις 07.10.2021 ανακοίνωσε την απόκτηση χρηματιστηριακά 21.000 μετοχών από τη Sterner Stenhus Greece AB (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/10/Anakoinosi_Rythmizomenis_pliroforias_07102021.pdf)

- Η Εταιρεία στις 29.11.2021 ανακοίνωσε ότι προέβη σε αγορά 4.814 ιδίων μετοχών κατά την διάρκεια της συνεδρίασης της 26.11.2021 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/12/Apoktisi-Idion-Metoxon-29112021-1.pdf>)

- Η Εταιρεία στις 16.12.2021 ανακοίνωσε ότι προέβη σε αγορά 6.000 ιδίων μετοχών κατά την διάρκεια της συνεδρίασης της 15.12.2021 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/12/Apoktisi-Idion-Metoxon-16122021.pdf>)
- Η Εταιρεία στις 30.12.2021 ανακοίνωσε την απόκτηση εξωχρηματιστηριακά 520.833 μετοχών από τη Sterner Stenhus Greece AB (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/12/Anakoinosi-Rythmizomenis-Pliroforias-30122021.pdf>)

Αύξηση με εισφορές σε είδος (2020-2021)

- Στις 04.03.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των μετοχών που προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Anakoinosi-Diathesis-Enimerotikou-Deltiou-04032021.pdf>)
- Στις 04.03.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών που προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Anakoinosi-Egrisis-Eisagogis-Metoxon-04-03-2021-1.pdf>)
- Στις 31.03.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε το συνολικό αριθμό δικαιωμάτων ψήφου και το ύψος μετοχικού κεφαλαίου της (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Premia-Anakoinosi-Synolikou-Arithmou-Dikaionaton-Psifou-31032021.pdf>)

Αύξηση με εισφορές σε είδος και σε μετρητά (2021)

- Στις 19.05.2021 η ΕΓΣ αποφάσισε μεταξύ άλλων, την παροχή εξουσίας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για λήψη απόφασης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και περιορισμού ή αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας, δυνάμει των άρθρων 24 παρ. 1(β) και 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/05/Anakoinosi-Apofaseon-EGS-19052021.pdf>)
- Στις 03.06.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων, τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος καθώς και τη διεύρυνση της μετοχικής της βάσης (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/06/Anakoinosi-Apofasi-gia-AMK-03062021.pdf>).
- Στις 07.07.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την εξειδίκευση των όρων της Αύξησης και του δικαιώματος προνομιακής κατανομής κατά την επικείμενη δημόσια προσφορά Νέων Μετοχών της Εταιρείας (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Anakoinosi-AMK-Dikaionama-Pronomiakis-katanomis-kata-thn-Dimosia-prosfora-07072021.pdf>)
- Στις 09.07.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των μετοχών που προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος και με καταβολή μετρητών. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Premia-Anakoinosi-Diathesis-Enimerotikou-Deltiou-09072021.pdf>)
- Στις 13.07.2021 η Εταιρεία γνωστοποίησε πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό προκειμένου να συμμετάσχει στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Anakoikosi-Prosklisi-pros-to-Ependytiko-koino-13072021.pdf>)

- Στις 19.07.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο και με τη συναίνεση των κύριων μετόχων αποφάσισε πως σε περίπτωση υπερβάλλουσας ζήτησης για τις νέες μετοχές που προβλέπεται να εκδοθούν με καταβολή μετρητών οι βασικοί μέτοχοι προτίθενται να καλύψουν λιγότερες έως και καθόλου νέες μετοχές προκειμένου αυτές να διατεθούν σε τρίτους επενδυτές. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Anakoinosi_DS_sxetika_me_tin_AMK_19072021.pdf)
- Η από 23.07.2021 ανακοίνωση της AMBROSIA CAPITAL HELLAS ΑΕΠΕΥ για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς των νέων μετοχών της Εταιρείας (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6343956/1171_6134_2021_Greek_1.pdf/c0b7cc4b-af96-4411-9f31-aad26e8fb472)
- Στις 27.07.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την επιτυχή πλήρη κάλυψη της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της συνδυασμένης προσφοράς. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Anakoinosi_Kalypsis_AMK_27072021.pdf).
- Στις 27.07.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών στις 28.07.2021, που προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος και με καταβολή μετρητών (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Anakoinosi_Enarxis_diapragmateusis_neon_metoxon_27072021.pdf)
- Στις 28.07.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε τον αριθμό δικαιωμάτων ψήφου και το ύψος μετοχικού κεφαλαίου της (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Anakoinosi_Dikaionaton_Psifou_kai_Ypsous_metoxikou_kefalaiou_28072021.pdf)
- 29.07.2021: Δελτίο Τύπου για την εταιρεία FASTIGHETS AB BALDE ως στρατηγικό εταίρο (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Deltio_Typou_Stratigikos_Ependyths_Balder_29072021.pdf)

Λοιπά

- Στις 28.01.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση εμπορικού ακινήτου, το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Λαυρίου 76, στην Παιανία Αττικής. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/Anakoinosi_Apoktisis-Akinitou_28012021-1.pdf)
- Στις 06.04.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου αποθηκών (logistics), το οποίο βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής (περιοχή Λάκκα). (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/04/Anakoinosi_Apoktisis_Akinitou_Logistics_06_04_2021.pdf)
- Στις 01.06.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών με την από 31.05.2021 απόφασή της ενέκρινε την απόκτηση από το Μέλος του Χρηματιστηρίου Αθηνών «ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» της ιδιότητας του Ειδικού Διαπραγματευτή επί των μετοχών της Εκδότριας προς ενίσχυση της ρευστότητάς τους και όρισε ημερομηνία έναρξης της Ειδικής Διαπραγμάτευσης την Τρίτη 01.06.2021.
- Στις 22.09.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου στον Πειραιά και την υπογραφή συμφωνίας συνεργασίας (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/09/Deltio_Typou_Apoktisis_Akinitou_22092021.pdf)
- Στις 27.09.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την μεταφορά των γραφείων της επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας αρ. 59, Αθήνα με Τ.Κ. 151 21 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/09/Anakoinosi_Metaforas_Grafeion_27092021.pdf)

- Στις 01.11.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι έλαβε διαβάθμιση BB σε Αξιολόγηση Πιστοληπτικής Ικανότητας (Credit Rating) που διενεργήθηκε από την εταιρεία ICAP A.E. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/11/Axiologisi_Pistoliptikis_Ikanotitas_ICAP_01_11_2021.pdf)
- Στις 03.12.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση εξαγοράς αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων στον Πειραιά (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/12/Anakoinosi_Oloklirosis_Apoktisis_Akinitou_03122021.pdf)
- Στις 15.12.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση ακινήτου βιοτεχνολογίας στην Παιανία με εικοσαετή μίσθωση (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/12/Deltio_Typou_Apoktisi_Akinitou_biotechnologias_Paiania_15122021.pdf)
- Στις 23.12.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση δύο αυτοτελών ακινήτων και του δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ενός τρίτου, τα οποία λειτουργούν ως φοιτητικές εστίες. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/12/20211223_Deltio_Typou_apoktisis_akiniton.pdf)
- Στις 23.12.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών με την από 22.12.2021 απόφασή της ενέκρινε την απόκτηση από το Μέλος του Χρηματιστηρίου Αθηνών «ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» της ιδιότητας του Ειδικού Διαπραγματευτή επί των μετοχών της Εκδότριας προς ενίσχυση της ρευστότητάς τους και όρισε ημερομηνία έναρξης της Ειδικής Διαπραγμάτευσης την Πέμπτη 23.12.2021. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/12/Anakoinosi_Diorismou_Eidikou_Diapragnmateuti_Pantelakis_23122021.pdf)
- Στις 10.01.2022 η Εταιρεία εξέδωσε ανακοίνωση αναφορικά με την απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας για την έκδοση του παρόντος Ομολογιακού Δανείου. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2022/01/Anakoinosi_Aprofasis_Ekdosis_Omologiakou_Daneiou_10012022-1.pdf)

Το πλήρες κείμενο των γνωστοποιήσεων είναι επίσης διαθέσιμο στον σύνδεσμο: <https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/company-announcements2/-/select-company/1171>

3.15 Διαθέσιμα Έγγραφα

3.15.1 Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινού

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

- Το Καταστατικό της Εταιρείας είναι διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <http://www.premia.gr/katastatiko/>
- Το πρακτικό της από 07.01.2022 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το οποίο αποφάσισε την έκδοση του ΚΟΔ και εξειδίκευσε τους όρους του.
- Η από 12.01.2022 Επιστολή Νομικού Ελέγχου, συνταχθείσα από τη «Ποταμίτης Βεκρής Δικηγορική Εταιρία».
- Η από 12.01.2022 Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 συνταχθείσα από την ΣΟΛ.
- Η από 12.01.2022 Έκθεση αξιολόγησης συμμόρφωσης της Εταιρείας σε σχέση με τα οριζόμενα στα άρθρα 14 (εξααιρουμένης της αρίθμησης 4, και όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 του Νόμου 4706/2020, του άρθρου 44 του Νόμου 4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 (εξααιρουμένης της αρίθμησης ζ), και τις διατάξεις του άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν, βάσει του Διεθνούς Προτύπου 3000 (Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης), συνταχθείσα από την ΣΟΛ.
- Η πιστοληπτική διαβάθμιση της ICAP Α.Ε. αποτελεί ελεύθερα προσβάσιμο έγγραφο και βρίσκεται αναρτημένη στον ιστότοπο https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/Apodosis_Solicited/Press%20Release_PREMIA%20%CE%91%CE%95_01.11.2021.pdf

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

3.15.2 Έγγραφα μέσω παραπομπής

Τα ακόλουθα έγγραφα ενσωματώνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής:

Οι δημοσιευμένες Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01.-30.09.2021, μαζί με την αντίστοιχη έκθεση επισκόπησης του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή, ενσωματώνονται στο παρόν ενημερωτικό δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: https://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/11/PREMIA_Synoptikes_Endiameses_Oik_Kat_Enniaminou_19.11.2021.pdf

Οι δημοσιευμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020, μαζί με την αντίστοιχη έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή, ενσωματώνονται στο παρόν ενημερωτικό δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Ethsia_Oikonomiki_Ekthesh_31_12_2020_09032021-3.pdf

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

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΧΡΕΩΣΤΙΚΩΝ ΤΙΤΛΩΝ

4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες

4.1.1 Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων και Δηλώσεις Συμφερόντων

- 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 3.13 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) 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 δανειακών και χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.
- Η ΕΤΕ έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.
- Η Alpha Bank, 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. 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 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου), 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 δανειακών και χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση

Την 04.01.2022, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων 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 Premia ανέρχεται σε

€60,4 εκατ. περίπου. Εκ του ποσού αυτού, ποσό €25,9 εκατ. αφορά στο κοινό ομολογιακού δανείου που εκδόθηκε από την Εταιρεία δυνάμει του από 11.12.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου – βλ. σχετικά ενότητα 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia» - Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2020 (Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank)» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Εταιρεία θα διαθέσει στην Alpha Bank ποσό €25,9 εκατ. (πλέον τόκων, εξόδων και λοιπών επιβαρύνσεων) από τα αντληθέντα κεφάλαια του ΚΟΔ για την πλήρη αποπληρωμή της από 11.12.2020 σύμβασης κοινού ομολογιακού δανείου της Εκδότριας (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.13 «Σημαντικές Συμβάσεις», παράγραφος «Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2020 (Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank)»). Η Alpha Bank, με ημερομηνία αναφοράς την 04.01.2022, έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων, με εταιρεία του Ομίλου, με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.

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

- Η Τράπεζα Πειραιώς 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 το βασικό μέτοχο της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και δημόσια προσφορά.

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

- i. θα λάβει 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) που σχετίζονται με την Έκδοση, έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (όπως ενδεικτικά αναφέρονται στην ενότητα 3.13 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, η Τράπεζα και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματοπιστωτικές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

Στις 04.01.2022, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων και εγγυητικών επιστολών, που έχει συνάψει ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και οι συνδεδεμένες με αυτόν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τον όμιλο Premia ανέρχεται σε €23,9 εκατ. περίπου. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, η Τράπεζα κατέχει λόγω ενεχύρου στο πλαίσιο σύμβασης το σύνολο των μετοχών της εταιρείας ADAM-TEN M.A.E. σε εξασφάλιση ομολογιακού δανείου της εκδότριας εταιρείας ADAM-TEN M.A.E.,

- iii. Η Τράπεζα Πειραιώς και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, με ημερομηνία αναφοράς την 04.01.2022, δεν κατείχαν μετοχές της PREMIA με την ιδιότητα του μετόχου ή του ενεχυρούχου δανειστή,

- iv. Η Εταιρεία θα διαθέσει στην Τράπεζα Πειραιώς ποσό €13,3 εκατ. (πλέον τόκων, εξόδων και λοιπών επιβαρύνσεων) από τα αντληθέντα κεφάλαια του ΚΟΔ για την πλήρη αποπληρωμή της από 10.12.2020 σύμβασης κοινού ομολογιακού δανείου της Εκδότριας (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.13 «Σημαντικές Συμβάσεις», παράγραφος «Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2020 (Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank»)). Σημειώνεται ότι την 22.06.2021 η ομολογιούχος Alpha Bank μεταβίβασε το 34% του συνόλου των Ομολογιών Σειράς Α και Σειράς Β στην Τράπεζα Πειραιώς.

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

- Η Optima bank, ως 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: (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 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 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 δανειακών και χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση. Επιπλέον ο Κύριος Ανάδοχος και οι συνδεδεμένες με αυτόν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με ημερομηνία αναφοράς την 4.1.2022 δεν έχουν συνάψει δανειακές συμβάσεις με την Εταιρεία.

- iii. Η Optima bank, με ημερομηνία αναφοράς την 4.1.2022 δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας.

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

- Η EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ., ως 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: (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 και χρηματιστηριακών συναλλαγών, αναφέρει ότι:

- i. ως 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 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 3.13 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) 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 δανειακών και χρηματοιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματοιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Η EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, με ημερομηνία αναφοράς την 04.01.2022, δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρείας.

iv. Η EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. δεν ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την PREMIA.

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

- Η ΒΕΤΑ Χρηματοιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ., ως 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: (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 και χρηματοιστηριακών συναλλαγών, αναφέρει ότι:

i. ως 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 και χρηματοιστηριακές συναλλαγές κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με 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 δανειακών και χρηματοιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται χρηματοιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Η ΒΕΤΑ Χρηματοιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ.32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, με ημερομηνία αναφοράς την 04.01.2022, δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρείας.

iv. Η ΒΕΤΑ Χρηματοιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την Εταιρεία. Με ημερομηνία αναφοράς 04.01.2022 διατηρεί 756 μετοχές.

Η ΒΕΤΑ Χρηματοιστηριακή 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 ΣΟΛ και της Δικηγορικής Εταιρείας), 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 €100 εκατ. Οι δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται σε έως €3,5 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) και θα αφαιρεθούν από τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια. Ως εκ τούτου, τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €96,5 εκατ. Τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

(1) ποσό €39,6 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων τόκων, εξόδων και λοιπών επιβαρύνσεων) θα διατεθεί, εντός 120 ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης, εφάπαξ ή σταδιακά, για την πλήρη αποπληρωμή του κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €41.100.000, που εκδόθηκε από την Εταιρία δυνάμει του από 11.12.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 11.12.2020 Σύμβασης Κάλυψης και Διορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και Πληρεξουσίου Καταβολών, που υπογράφηκαν μεταξύ της Εταιρείας, ως εκδότριας, και της ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, ως ομολογιούχου, εκπροσώπου των ομολογιούχων και πληρεξουσίου καταβολών (Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank), ανεξόφλητου λογιστικού υπολοίπου ύψους περίπου €39,3 εκατ. κατά την 04.01.2022. Σημειώνεται ότι την 22.06.2021 η ομολογιούχος Alpha Bank μεταβίβασε το 34% του συνόλου των ομολογιών Σειράς Α και Σειράς Β του εν λόγω ομολογιακού δανείου στην Τράπεζα Πειραιώς. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με το Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank, βλ. σχετικά Ενότητα 3.13.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia» - Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2020 (Ομολογιακό Δάνειο από την Alpha Bank).

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) ποσό,

(2) ποσό €53,9 εκατ. θα διατεθεί εντός 24 μηνών για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (είτε προσθήκες/βελτιώσεις/ανακαινίσεις σε υφιστάμενα ακίνητα, είτε επενδύσεις σε υπό ανάπτυξη και νέα ακίνητα, και τυχόν προσθήκες/βελτιώσεις επ' αυτών), δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται με τις εν λόγω επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους, και

(3) ποσό €3 εκατ. θα διατεθεί εντός 24 μηνών για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών του Ομίλου σε κεφάλαιο κίνησης.

Σε περίπτωση μερικής κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου, τα συνολικά καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα για τον υπό (1) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι πλήρους εξάντλησης του εκεί προβλεπόμενου ποσού και στη συνέχεια για τον υπό (2) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι εξαντλήσεως των εκεί προβλεπόμενων ποσών. Εφόσον, κατόπιν της ανωτέρω διάθεσης, εξακολουθούν να υπολείπονται αντληθησόμενα κεφάλαια, αυτά θα χρησιμοποιηθούν μέχρι εξαντλήσεως για τον υπό (3) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό.

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

Σε περίπτωση κατά την οποία η χρηματοδότηση της υπό (2) ανωτέρω χρήσης πραγματοποιείται μέσω δανεισμού (από την Εταιρεία σε θυγατρικές του Ομίλου ή/και άλλες εταιρείες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία ή/και θυγατρικές του Ομίλου) και τα αντίστοιχα κεφάλαια επιστρέψουν στην Εκδότρια πριν την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, τότε τα εν λόγω κεφάλαια θα δύναται να χρησιμοποιηθούν (α) για την χρηματοδότηση επενδύσεων σύμφωνα με την υπό (2) ανωτέρω χρήση ή/και (β) για την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου 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.

Σημειώνεται ότι βάσει των όρων του Προγράμματος ΚΟΔ σε περίπτωση κάλυψης του ΚΟΔ σε ποσό μικρότερο των €75 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.

Οι δαπάνες έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου θα αφαιρεθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια. Τα αντληθέντα κεφάλαια από το Ομολογιακό Δάνειο, έως την πλήρη διάθεσή τους, θα δύνανται να επενδύονται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά, αλλά όχι περιοριστικά, προθεσμιακές καταθέσεις και συμφωνίες επαναγοράς.

Μετά το τέλος της Δημόσιας Προσφοράς και πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., η Διοίκηση της Εταιρείας, σε περίπτωση μερικής κάλυψης της έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου, δεσμεύεται να ενημερώσει το Χ.Α., καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την οριστική διαμόρφωση του προορισμού των κεφαλαίων για κάθε χρήση μεταξύ των ανωτέρω, με βάση την κάλυψη της έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου. Επιπλέον η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χ.Α. και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/06.12.2007 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου έως και την οριστική διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Επιπλέον, και ειδικότερα, 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 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 ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α. και της Εταιρείας.

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, δαπάνες εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον Τύπο, πόρος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κ.λπ.) εκτιμώνται σε ποσό της τάξης των €2.998 χιλ. προ Φ.Π.Α. (το εκτιμώμενο ποσό ανέρχεται σε περίπου €3.516 χιλ. συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) και θα καλυφθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης, και αναλύονται ως εξής:

- Ποσό €2.920,4 χιλ. (υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης και συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) για τις προμήθειες αναδοχής/τοποθέτησης και διάθεσης των Ομολογιών, για την αμοιβή των Συμβούλων Έκδοσης και για τις προμήθειες Συντονισμού.
- Ποσό €10,2 χιλ. ως τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Ποσό €3 χιλ. υπέρ Χ.Α. και ποσό έως €25 χιλ. υπέρ Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων.
- Ποσό €62 χιλ. υπέρ του Χ.Α. για τη χρήση Η.Β.Ι.Π. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).
- Ποσό μέχρι €93 χιλ. για δαπάνες που σχετίζονται με τον έκτακτο οικονομικό και νομικό έλεγχο (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)
- Ποσό μέχρι €403 χιλ. για λοιπές δαπάνες που σχετίζονται με την Έκδοση, όπως κόστος εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, προβολή της Έκδοσης κ.λπ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελούν εκτίμηση του ύψους στο οποίο δύναται 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 7.01.2022 απόφασης του Δ.Σ., η Εκδότρια, μεταξύ άλλων, αποφάσισε:

(α) την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου από την Εταιρεία, βάσει των διατάξεων του Ν.4548/2018 όπως ισχύουν και όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ, συνολικού ποσού έως €100 εκατ., διάρκειας πέντε (5) ετών, διαιρούμενου σε έως 100.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη, οι οποίες θα καταχωρηθούν στο Σ.Α.Τ. και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., καθώς και την έγκριση των ειδικότερων όρων του Ομολογιακού Δανείου, οι οποίοι αποτελούν το Πρόγραμμα ΚΟΔ. Σε περίπτωση που το Ομολογιακό Δάνειο δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €75 εκατ., η έκδοσή του θα ματαιωθεί,

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

(γ) τον ορισμό της τιμής διάθεσης ανά Ομολογία στο ποσό των Ευρώ χιλίων (€1.000,00) και τον προσδιορισμό της τελικής απόδοσης των Ομολογιών και του επιτοκίου του Ομολογιακού Δανείου βάσει της τελικής απόδοσης των Ομολογιών, μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, με τη διαδικασία του Η.ΒΙ.Π. σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και τα ειδικότερα σχετικά οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο,

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

(ε) τον ορισμό της Alpha Bank ως εκπροσώπου των ομολογιούχων του Ομολογιακού Δανείου κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Πρόγραμμα ΚΟΔ και στη σχετική σύμβαση,

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

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

Οι όροι του ΚΟΔ, βάσει την ως άνω απόφασης του Δ.Σ., παρουσιάζονται στο παράρτημα του Ενημερωτικού Δελτίου στην ενότητα 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. 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 Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου σημαίνει την ημερομηνία, κατόπιν λήξης της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες, έκαστος Υπόχρεος Κάλυψης θα καλύψει πλήρως, έναντι καταβολής, τις εκδοθησόμενες σε αυτόν Ομολογίες, και οι Ομολογίες θα πιστωθούν στη Μεριδα και στο Λογαριασμό Αξιογράφων που αναγράφεται στην Αίτηση Κάλυψης.

Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου αποτελεί η αντίστοιχη, μετά την πάροδο πέντε (5) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης, ημερομηνία του έτους 2026, 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, πέραν του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRΑ, και για τις απαιτήσεις τους εκ των Ομολογιών οι Ομολογιούχοι, κατά την έκταση που το υπόλοιπο του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRΑ δεν επαρκεί για την ικανοποίησή τους, αποτελούν εγγειρόγραφους, ήτοι μη εμπραγμάτως εξασφαλισμένους πιστωτές της Εταιρείας, οι οποίοι κατατάσσονται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (*pari passu*), μετά των απαιτήσεων των λοιπών εγγειρόγραφων πιστωτών της Εκδότριας, εξαίρεσει 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 εγγειρόγραφοι πιστωτές σήμερα, σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου διατάξεις, ικανοποιούνται είτε (α) από ποσοστό 10% του πλειστηριάσματος, ενώ ποσοστό 90% τίθεται του πλειστηριάσματος τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό ή ειδικό προνόμιο και μόνον αν απομένει υπόλοιπο μετά την πλήρη ικανοποίηση των γενικών ή/και ειδικών προνομίων, αυτό άγεται προς εξόφληση προς ικανοποίηση των απαιτήσεων των εγγειρόγραφων πιστωτών ή (β) – αν δεν υπάρχουν πιστωτές με ειδικά προνόμια- από ποσοστό 30% του πλειστηριάσματος, ενώ το υπόλοιπο 70% τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό προνόμιο και μόνον αν απομένει υπόλοιπο μετά την πλήρη ικανοποίηση των γενικών προνομίων, αυτό άγεται προς εξόφληση των εγγειρόγραφων πιστωτών (τα ανωτέρω υπό α και β ισχύουν εάν η πρώτη τάξης εξασφάλιση επί του εκπλειστηριασθέντος κινητού ή ακινήτου ή/και η εξασφαλιζόμενη απαίτηση έχουν εγγραφεί ή γεννηθεί αντίστοιχα 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 (γ) 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) ((και εφόσον η κατάταξη λάβει χώρα με βάση το άρθρο 977Α ΚΠολΔδ, δηλαδή εφόσον επί του εκπλειστηριασθέντος κινητού ή ακινήτου έχει εγγραφεί μετά την 17.01.2018 προσημείωση ή ενέχυρο πρώτης τάξης που εξασφαλίζει απαίτηση που γεννήθηκε 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 αναγγελλθέντες). Σύμφωνα με το σύστημα αυτό, η προτεραιότητα ικανοποίησης των επιμέρους απαιτήσεων προσδιορίζεται ιδίως από το εάν είναι εξοπλισμένες με προνόμιο και από το είδος του προνομίου. Τα προνόμια διακρίνονται σε δύο γενικές κατηγορίες: (α) τα ειδικά (ιδίως, απαιτήσεις ασφαλιζόμενες με υποθήκη ή ενέχυρο), τα οποία παρέχουν προτεραιότητα στην ικανοποίηση από το πλειστηρίασμα συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου (π.χ. του ενυπόθηκου ακινήτου), και (β) τα γενικά (με συνηθέστερα όσα αφορούν σε απαιτήσεις εργαζομένων, του Ελληνικού Δημοσίου, φορέων κοινωνικής ασφάλισης, ΟΤΑ, κλπ.), τα οποία παρέχουν προτεραιότητα στην ικανοποίηση ανεξαρτήτως περιουσιακού στοιχείου. Επιπρόσθετα, ο νόμος ρυθμίζει διεξοδικά τα διάφορα σενάρια σε περίπτωση συνύπαρξης απαιτήσεων διαφορετικών προνομίων μεταξύ τους αλλά και με απαιτήσεις που δεν έχουν προνόμιο (των λεγόμενων εγγειρόγραφων 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 εγγχειρόγραφοι δανειστές, τότε οι πρώτοι θα ικανοποιηθούν από το 65% του πλειστηριάσματος, οι δεύτεροι από το 25% και οι τρίτοι από το 10% αυτού.
- Εάν συνυπάρχουν μόνο ειδικώς προνομιούχοι και εγγχειρόγραφοι δανειστές, τότε οι πρώτοι ικανοποιούνται από το 90% του πλειστηριάσματος και οι εγγχειρόγραφοι από το 10% αυτού.
- Εάν συνυπάρχουν μόνο γενικώς προνομιούχοι και εγγχειρόγραφοι πιστωτές, τότε οι πρώτοι ικανοποιούνται από το 70% του πλειστηριάσματος και οι τελευταίοι από το 30% αυτού.
- Σε περίπτωση πλήρους ικανοποίησης των προνομιούχων απαιτήσεων τυχόν απομένον υπόλοιπο διατίθεται, συμπληρωματικά, για την ικανοποίηση των εγγχειρόγραφων 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 επί μη βεβαρημένων κατά την εν λόγω ημερομηνία περιουσιακών στοιχείων, ο ΚΠολΔ προβλέπει ικανοποίηση των δανειστών με την ακόλουθη σειρά:

- Απαιτήσεις οι οποίες προέκυψαν πριν από την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού και έχουν υπερπρονόμιο (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 εγγχειρόγραφοι 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 εγγγραφής υποθηκών, κλπ.). Το ποσό που αντιστοιχεί στους εγγχειρόγραφους δανειστές με βάση το παραπάνω, κατά περίπτωση, ποσοστό τους, κατανέμεται στους εγγχειρόγραφους 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 εγγχειρόγραφων 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 Ν.4738/2020.

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 GRC4971221B3.

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

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

Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει οριστεί βάσει του Προγράμματος ΚΟΔ η «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι η «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», η «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

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

Κάθε Ομολογία έχει διαδοχικές Περιόδους Εκτοκισμού, ήτοι διαδοχικές χρονικές περιόδους διάρκειας έξι (6) μηνών από την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών έως και την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, στη λήξη των οποίων καταβάλλονται οι τόκοι του Δανείου, σύμφωνα με τον όρο 6 του Προγράμματος ΚΟΔ. Σε περίπτωση που Περίοδος Εκτοκισμού εκτείνεται πέραν της Ημερομηνίας Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, η διάρκεια της θα συντέμνεται, ώστε να λήγει στην Ημερομηνία Λήξης. Σε περίπτωση που μια Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη της εν λόγω Περιόδου Εκτοκισμού θα εκτείνεται στην επόμενη (εάν υπάρχει) Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα ή θα συντέμνεται στην προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα (εάν δεν υπάρχει επόμενη).

Σύμφωνα με το Πρόγραμμα ΚΟΔ, κάθε καταβολή της Εκδότριας έναντι του Χρέους προς τους Ομολογιούχους θα διενεργείται αποκλειστικά μέσω του Διαχειριστή Σ.Α.Τ., κατ' αποκλεισμό της διενέργειας απευθείας πληρωμών από την Εκδότρια σε έκαστο Ομολογιούχο ατομικώς.

Τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες πριν από κάθε Ημερομηνία Πληρωμής, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων θα γνωστοποιεί στο Διαχειριστή Σ.Α.Τ. και στην Εκδότρια την επικείμενη Ημερομηνία Πληρωμής, το Συμβατικό Επιτόκιο και το ποσό καταβολής ανά Ομολογία και η Εκδότρια θα προβαίνει στη δημοσίευση σχετικής ανακοίνωσης μέσω του Χ.Α. Για τον υπολογισμό της ανωτέρω τριήμερης προθεσμίας δεν λαμβάνεται υπόψη η ημερομηνία αποστολής της ειδοποίησης του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων προς το Διαχειριστή Σ.Α.Τ. και την Εκδότρια, ούτε η Ημερομηνία Πληρωμής.

Το αργότερο έως τις 11:00 π.μ. ώρα Ελλάδος κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. θα γνωστοποιεί στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, μέσω της Εκδότριας, το συνολικό ποσό του Χρέους που είναι καταβλητέο κατά την εν λόγω Ημερομηνία Πληρωμής (συμπεριλαμβανομένου του παρακρατούμενου από τους φορείς πληρωμής φόρου που θα υπολογίζεται σύμφωνα με τις ενδείξεις που έχουν καταχωριστεί από τους Συμμετέχοντες). Η Εκδότρια θα υποχρεούται να μεριμνήσει για την πίστωση του Λογαριασμού Διαχειριστή Σ.Α.Τ. με το παραπάνω καθαρό ποσό κατά την Ημερομηνία Καταβολής, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον όρο 6.4 του Προγράμματος ΚΟΔ. Οι Ομολογιούχοι θα ενημερώνονται για το καταβλητέο ανά Ομολογία ποσό μέσω σχετικής ανακοίνωσης της Εκδότριας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον όρο 18.1 (iii) του Προγράμματος ΚΟΔ.

Η Εκδότρια μεριμνά για την πίστωση του Λογαριασμού Διαχειριστή Σ.Α.Τ. με τα απαιτούμενα χρηματικά ποσά, το αργότερο έως τις 3:55 μ.μ. ώρα Ελλάδος κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, σε άμεσα διαθέσιμα χρηματικά μέσα σε Ευρώ, με ημερομηνία αξίας (valeur) την Ημερομηνία Πληρωμής. Ο Λογαριασμός του Διαχειριστή Σ.Α.Τ. τροφοδοτείται:

- είτε απευθείας από την Εκδότρια, κατόπιν ενημέρωσης του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων,
- είτε μέσω του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, με μεταφορά στο Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. χρηματικών ποσών προερχόμενων από το Λογαριασμό Εκπροσώπου, τον οποίο η Εκδότρια έχει προηγουμένως πιστώσει με επαρκή και διαθέσιμα κεφάλαια σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον όρο 6.6 του Προγράμματος ΚΟΔ.

Σε περίπτωση πίστωσης του Λογαριασμού του Διαχειριστή Σ.Α.Τ. σε ώρα μετά από τις 3:55 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.

Οποιαδήποτε καταβολή της Εκδότριας στο Λογαριασμό Εκπροσώπου σύμφωνα με τα ανωτέρω υπό (ii) ανωτέρω, θα πρέπει να γίνεται το αργότερο έως τις 1:55 μ.μ., ώρα Ελλάδος, κατά την Ημερομηνία Πληρωμής σε άμεσα διαθέσιμα χρηματικά μέσα σε Ευρώ, με ημερομηνία αξίας (valeur) την Ημερομηνία Πληρωμής, εφόσον η Εκδότρια έχει λάβει από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. το αρχείο κατανομής δικαιούχων που περιέχει την πληροφορία για το συνολικό καθαρό ποσό Χρέους που είναι καταβλητέο κατά την Ημερομηνία Πληρωμής. Σε περίπτωση πίστωσης του Λογαριασμού Εκπροσώπου σε ώρα μετά από τις 1:55 μ.μ., ώρα Ελλάδος, 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 στο Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ.

Εφόσον ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. έχει στη διάθεσή του κατά την Ημερομηνία Πληρωμής τα απαιτούμενα ποσά, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, θα καταβάλλει τα ποσά του Χρέους:

- είτε μέσω του Σ.Α.Τ. στους Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού των Συμμετεχόντων. Στην περίπτωση αυτή ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. θα μεταφέρει, μέσω του Σ.Α.Τ., από το Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στους Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού των οικείων Συμμετεχόντων, το ποσό που αναλογεί στους Ομολογιούχους, οι οποίοι έχουν εξουσιοδοτήσει τους Συμμετέχοντες τους να αποδέχονται για λογαριασμό τους καταβολές ποσών τόκων, κεφαλαίου, Εξόδων και Φόρων αναφορικά με το Δάνειο,
- είτε, ειδικά στις περιπτώσεις πληρωμής τοκομεριδίων σε κληρονόμους θανόντων δικαιούχων Ομολογιούχων των οποίων οι τίτλοι τηρούνται στον Ειδικό Λογαριασμό της Μερίδας τους στο Σ.Α.Τ., υπό το χειρισμό της ATHEXCSD σύμφωνα με το Μέρος 2 της Ενότητας Χ του Κανονισμού Λειτουργίας της 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 Σ.Α.Τ. επί της Λεωφόρου Αθηνών αρ.110, στην Αθήνα, καθημερινά από τις 09.00 π.μ. έως 4.00 μ.μ., ώρα Ελλάδος, 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.

Ως Ομολογιούχοι για την πληρωμή έναντι του Χρέους νοούνται οι κάτοχοι Ομολογιών κατά την Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχων Πληρωμής. Η Εκδότρια θα αναθέσει στο Διαχειριστή Σ.Α.Τ. την τήρηση αρχείου των καταβολών, τις οποίες εκάστοτε πραγματοποιεί, κατά τα ανωτέρω. Το εν λόγω αρχείο καταβολών θα τίθεται υπόψη του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων είτε μέσω της Εκδότριας είτε απευθείας από το Διαχειριστή Σ.Α.Τ.

Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δικαιούται (αλλά δεν υποχρεούται), οποτεδήποτε, να ζητήσει από την Εκδότρια να μεριμνήσει για την καταβολή ποσών προοριζόμενων για την εξυπηρέτηση του Χρέους στο Λογαριασμό Εκπροσώπου. Στην περίπτωση αυτή, η Εκδότρια θα δεσμεύεται σχετικώς. Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υπέχει οποιαδήποτε ευθύνη σε περίπτωση που δεν απευθύνει τέτοιο αίτημα στην Εκδότρια.

Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει δικαίωμα να ζητεί και λαμβάνει από την Εκδότρια ενημέρωση αναφορικά με οποιαδήποτε καταβολή έναντι του Χρέους, η δε Εκδότρια υποχρεούται να παρέχει την ενημέρωση αυτή αμελλητί.

Ποσά τα οποία έχουν τεθεί στη διάθεση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή/και του Διαχειριστή Σ.Α.Τ. προς εξόφληση υποχρεώσεων της Εκδότριας αναφορικά με το Δάνειο, στο μέτρο που παραμένουν ανείσπρακτα από Ομολογιούχους έως τη συμπλήρωση ενός (1) ημερολογιακού έτους μετά από την παρέλευση της Ημερομηνίας Λήξης του Δανείου και την πλήρη αποπληρωμή του, αποδίδονται στην Εκδότρια. Τα ποσά αυτά καταβάλλονται από την Εκδότρια σε δικαιούχους που νομιμοποιούνται σχετικά, με οριζόμενο τόπο πληρωμής τα γραφεία της Εκδότριας και απώτατο χρόνο καταβολής τη συμπλήρωση του νόμιμου χρόνου παραγραφής των σχετικών αξιώσεων.

Εάν οποιαδήποτε Ημερομηνία Πληρωμής συμπίπτει με μη Εργάσιμη Ημέρα, η εν λόγω πληρωμή θα γίνεται την επόμενη (αν υπάρχει) Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα ή την προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα (αν δεν υπάρχει επόμενη). Κάθε καταβολή θα καταλογίζεται, καθότι η Εκδότρια παραιτείται του δικαιώματος να ορίσει άλλως, με την ακόλουθη σειρά:

- για την κάλυψη τυχόν μη καταβληθείσας αμοιβής ή πάσης φύσης εξόδων κατά σειρά (α) του Εκπροσώπου, και (β) των Ομολογιούχων,
- για την κάλυψη Φόρων και πάσης φύσης εισφορών,
- για την κάλυψη των Εξόδων με τους σχετικούς τόκους τους και ειδικότερα κατά την εξής σειρά: έξοδα αναγκαστικής εκτέλεσης (ακόμα και αν οι σχετικοί πλειστηριασμοί ματαιώθηκαν ή αναβλήθηκαν), λοιπά εξωδικαστικά ή/και δικαστικά έξοδα, αμοιβές των δικηγόρων,

- για την κάλυψη οφειλόμενων τόκων επί τόκων,
- για την κάλυψη οφειλόμενων τόκων υπερημερίας,
- για την κάλυψη οφειλόμενων συμβατικών τόκων,
- για την αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) του Ομολογιακού Δανείου.

Η άτακτη είσπραξη ή καταβολή (ενδεικτικά ως προς χρόνους και ποσά) θα υποχρεώνει τον λήπτη Ομολογιούχο, να αποδώσει πάραυτα το ληφθέν ποσό δια της κατάθεσής του στο Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ., οπότε, ως προς το ποσό αυτό, θα λογίζεται ότι έχει εισπραχθεί για λογαριασμό του συνόλου των Ομολογιούχων με ημερομηνία τοκοφορίας εκείνη της ημερομηνίας καταβολής στο Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ.

Εάν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. εισπράξει από την Εκδότρια, μερικώς έναντι οφειλόμενου ποσού του Χρέους, τα σχετικά ποσά θα πιστώνονται κατά τον όρο 6.16 του Προγράμματος ΚΟΔ και στην περίπτωση διανομής μεταξύ Ομολογιούχων, στους λογαριασμούς των Ομολογιούχων, κατά τα οριζόμενα υπό τον όρο 6.16 του Προγράμματος ΚΟΔ, αναλογικά (pro-rata) προς το ποσό της ονομαστικής αξίας των ανεξόφλητων Ομολογιών που κάθε δικαιούχος Ομολογιούχος Δανειστής κατέχει κατά το χρόνο εκείνο.

Όλες οι καταβολές της Εκδότριας βάσει του Προγράμματος ΚΟΔ θα διενεργούνται χωρίς δικαίωμά της για έκπτωση λόγω συμψηφισμού ή επίσχεσης, εξαιτίας ανταπαίτησής της κατά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή/και του Διαχειριστή Σ.Α.Τ., ή άλλως πως, της Εκδότριας παραιτούμενης ρητώς κάθε σχετικού δικαιώματός της συμψηφισμού ή επίσχεσης κατ' αυτών.

Η ανωτέρω διαδικασία καταβολών, υπόκειται σε τυχόν τροποποιήσεις, εξαιτίας αλλαγών των Κανονισμών Χ.Α. και της σχετικής νομοθεσίας, χωρίς να θίγεται εκ του αποτελέσματος ο χρόνος και τρόπος πληρωμής. Η ενημέρωση για τυχόν τέτοιες αλλαγές γίνεται σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στους Κανονισμούς Χ.Α.

4.2.3.2 Εξόφληση Ομολογιών

Οι Ομολογίες εξοφλούνται στην ονομαστική τους αξία στο σύνολό τους κατά την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, με την επιφύλαξη των όρων 4.4 – 4.7 του Προγράμματος ΚΟΔ. Οι Ομολογιούχοι δεν δύνανται να αιτηθούν τη μερική ή ολική προπληρωμή ή αποπληρωμή των Ομολογιών τους πριν από την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στον όρο 11 του Προγράμματος ΚΟΔ («Καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου (Πρόωρη Λήξη)»).

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

Πρόωρη Εξόφληση των Ομολογιών από την Εκδότρια (call option)

Σύμφωνα με τους όρους 4.4 – 4.7 του Προγράμματος ΚΟΔ:

- Με την επιφύλαξη των αναφερομένων παρακάτω υπό (ii), η Εκδότρια έχει το δικαίωμα να προβεί σε πρόωρη εξόφληση (Call option) του συνόλου ή μέρους της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών αποκλειστικά και μόνο αφού έχει παρέλθει η τέταρτη (4η) Περίοδος Εκτοκισμού και έως και τη λήξη της ένατης (9ης) Περιόδου Εκτοκισμού. Σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης μέρους της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών, το ποσό πρόωρης εξόφλησης (πλην της τυχόν σχετικής προσαύξησης κατά τα υπό (iii) κατωτέρω αναφερόμενα) θα άγεται προς μείωση της ονομαστικής αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (pro rata).
- Απαγορεύεται η πρόωρη εξόφληση μέρους της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών, εφόσον η συνολική ονομαστική αξία των Ομολογιών που παραμένει ανεξόφλητη υπολείπεται των €50.000.000.
- Το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης ασκείται από την Εκδότρια με δήλωση - γνωστοποίηση προς τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και ανακοίνωση στο Χ.Α. τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν τη λήξη Περιόδου Εκτοκισμού, οπότε και κατά την ημερομηνία λήξης (ήτοι την τελευταία ημέρα) της εν λόγω Περιόδου Εκτοκισμού η Εκδότρια θα οφείλει να καταβάλλει στους Ομολογιούχους, πέραν των σχετικών τόκων, και το ποσό του κεφαλαίου/ονομαστικής αξίας

των Ομολογιών που γνωστοποίησε στη δήλωση πρόωρης εξόφλησης, προσαυξημένο ως εξής, εφόσον το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης ασκείται κατά τη λήξη Περιόδου Εκτοκισμού :

Χρόνος πρόωρης εξόφλησης	Ποσοστό Προσαύξησης Προεξοφλούμενου Κεφαλαίου
Λήξη 5 ^{ης} ή 6 ^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού	1,25%
Λήξη 7 ^{ης} ή 8 ^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού	0,50%

Εάν το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης ασκηθεί κατά τη λήξη της 9^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δεν θα καταβάλλει στους Ομολογιούχους ποσό προσαύξησης επί του προεξοφλούμενου κεφαλαίου.

(iv) Κάθε δήλωση πρόωρης εξόφλησης είναι ανέκκλητη.

Καταγγελία του Δανείου (όρος 11 του Προγράμματος ΚΟΔ)

Η επέλευση οιασδήποτε εκ των κατωτέρω Γεγονότων Καταγγελίας, ανεξαρτήτως γενεσιουργού λόγου, το οποίο συνεχίζει να υφίσταται χωρίς να αποκατασταθεί εντός της περιόδου θεραπείας που τυχόν προβλέπεται σύμφωνα με τα παρακάτω ειδικά οριζόμενα, θα παρέχει το δικαίωμα αλλά δεν θα υποχρεώνει τους Ομολογιούχους να καταγγείλουν το Ομολογιακό Δάνειο. Ως αποτέλεσμα της καταγγελίας, το σύνολο του κατά το χρόνο της καταγγελίας ανεξόφλητου υπολοίπου του κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου και οι επί του κεφαλαίου δεδουλευμένοι τόκοι θα καθίστανται αμέσως ληξιπρόθεσμα και απαιτητά και θα εκτοκίζονται μέχρι την ημέρα της πραγματικής αποπληρωμής τους, με το επιτόκιο υπερημερίας των όρων 5.2 και 5.3 του Προγράμματος ΚΟΔ.

Ως Γεγονότα Καταγγελίας συμφωνούνται, πέραν των υπό του νόμου προβλεπόμενων, τα ακόλουθα:

(i) εάν η Εκδότρια δεν καταβάλλει, εμπροθέσμως και προσηκόντως, οποιοδήποτε οφειλόμενο ποσό υπό το παρόν και τις Ομολογίες, παρά την παρέλευση (α) πέντε (5) Εργάσιμων Ημερών από την προβλεπόμενη δήλη ημέρα πληρωμής, αναφορικά με ποσά του Χρέους που αφορούν στο κεφάλαιο έκαστης Ομολογίας, και (β) δέκα (10) Εργάσιμων Ημερών από την προβλεπόμενη δήλη ημέρα πληρωμής, αναφορικά με ποσά του Χρέους που αφορούν σε συμβατικούς τόκους ή Έξοδα έκαστης Ομολογίας, εκτός εάν 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) εάν η Εκδότρια χρησιμοποιήσει το ποσό των αντληθισμένων κεφαλαίων από την έκδοση των Ομολογιών, εν όλω ή εν μέρει για σκοπούς διαφορετικούς από αυτούς που προβλέπονται στον όρο 3.1 του Προγράμματος ΚΟΔ,

(iii) εάν οποιαδήποτε εκ των εγγυοδοτικών δηλώσεων που παρέχει η Εκδότρια με το παρόν αποδειχθεί αναληθής ή/και ουσιωδώς παραπλανητική ή παραβεί οποιαδήποτε εκ των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει, μεταξύ άλλων, με τον όρο 8 του Προγράμματος ΚΟΔ (πέραν αυτών που συνιστούν Γεγονός Καταγγελίας σύμφωνα με τις λοιπές περιπτώσεις του όρου 11 του Προγράμματος ΚΟΔ) ή εν γένει άλλη συμφωνία ή υποχρέωση που αναλαμβάνει με το παρόν και τις Ομολογίες ή όρο λοιπών εγγράφων και συμφωνιών που προβλέπονται σε αυτά και δεν είναι δεκτική αποκατάστασης, ή, εφόσον είναι δεκτική αποκατάστασης, δεν αποκαταστήσει την παράβαση αυτή εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερολογιακών ημερών, από την ημερομηνία που ο Εκπρόσωπος ενημέρωσε εγγράφως και ειδικώς την Εκδότρια, ή εντός τυχόν μακρότερης προθεσμίας που τάχθηκε από τον Εκπρόσωπο με έγγραφη και ειδική ειδοποίηση προς την Εκδότρια,

(iv) εάν η Εκδότρια παραβεί την υποχρέωση τήρησης ενός ή περισσότερων χρηματοοικονομικών δεικτών του όρου 9.2 του Προγράμματος ΚΟΔ,

(v) εάν ληφθεί απόφαση για λύση (απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων ή δικαστική απόφαση για λύση) του νομικού προσώπου της Εκδότριας ή/και οποιασδήποτε Σημαντικής Θυγατρικής, ρητά εξαιρουμένων των περιπτώσεων εταιρικών μετασηματισμών που πραγματοποιούνται χωρίς να παραβιάζεται η προβλεπόμενη στον όρο 8.1 (xi) του Προγράμματος ΚΟΔ υποχρέωση και της περίπτωσης λύσης Σημαντικής Θυγατρικής, εφόσον το σύνολο του ενεργητικού της παραμένει στην κυριότητα της Εκδότριας ή άλλης Θυγατρικής,

(vi) εάν υποβληθεί αίτηση για υπαγωγή της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής σε διαδικασία πτώχευσης ή διαδικασία που εφαρμόζεται σε αναξιόχρεους οφειλέτες αντίστοιχη με εκείνη της πτώχευσης ή για θέση της Εκδότριας υπό ειδική ή άλλη εκκαθάριση ή αναγκαστική διαχείριση ή ειδική διαχείριση του Ν. 4307/2014, ή επιτροπεία ή σε συναφές καθεστώς ή για υπαγωγή σε καθεστώς συνδιαλλαγής ή αναδιοργάνωσης – εξυγίανσης (εξαιρουμένων των υφιστάμενων κατά την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών διαδικασιών εξυγίανσης στις οποίες έχουν υπαχθεί η Εκδότρια και η Θυγατρική με την επωνυμία «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», το διακριτικό τίτλο «ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 007324501000 καθώς και των διαδικασιών εξυγίανσης στις οποίες θα έχουν τυχόν υπαχθεί αποκτηθισόμενες Θυγατρικές κατά το χρόνο απόκτησής τους από τον Όμιλο, υπό την προϋπόθεση ότι για τις εν λόγω Θυγατρικές θα έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση με την οποία επικυρώνεται συμφωνία εξυγίανσης σύμφωνα με τα άρθρα 99 επ. του Ν. 3588/2007 ή τα άρθρα 31 επ. του Ν. 4738/2020) ή σε συναφές καθεστώς, σύμφωνα με τον Πτωχευτικό Κώδικα, όπως εκάστοτε ισχύει, ή σε άλλο καθεστώς συλλογικής διαδικασίας περιορισμού της ιδιωτικής αυτονομίας ή της εξουσίας διάθεσης των περιουσιακών της στοιχείων ή εάν υποβληθεί δήλωση της Εκδότριας ή Θυγατρικής ότι αναστέλλει τις πληρωμές της ή εάν η Εκδότρια ή Θυγατρική αναστείλει τις πληρωμές της ή καταρτίσει εξώδικο συμβιβασμό με τους δανειστές της, ή προβεί σε εξωδικαστική ρύθμιση οφειλών προς πιστωτές της, σύμφωνα με το ν. 4469/2017 ή οποιοδήποτε άλλο νόμο, ή εάν διακόψει ή απειλήσει τη διακοπή των εργασιών της. Κατ' εξαίρεση, δεν θα υφίσταται Γεγονός Καταγγελίας αναφορικά με υποβληθείσες αιτήσεις του παρόντος όρου, σε περίπτωση παρελκυστικών ή κακόβουλων αιτήσεων τρίτων, οι οποίες έχουν αμφισβητηθεί με τις νόμιμες διαδικασίες εντός τριάντα (30) ημερών από την υποβολή και δεν εκκρεμούν πλέον των τριάντα ενενήντα (90) ημερών από την υποβολή τους,

(vii) εάν η Εκδότρια ή/και Θυγατρικές καταστούν ληξιπρόθεσμες ως προς υποχρεώσεις τους προς τις φορολογικές αρχές ή/και τα ασφαλιστικά ταμεία ή άλλα πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εφόσον οι εν λόγω ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν αθροιστικά καθ' όλη τη Διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου το ποσό των €3.000.000, εφόσον δεν έχουν ρυθμιστεί ή αμφισβητηθεί νομίμως και εμπροθέσμως από την Εκδότρια ή/και Θυγατρική,

(viii) εάν επέλθει «γεγονός καταγγελίας» ή «γεγονός αθέτησης» (ανεξάρτητα από τη χρησιμοποιούμενη ορολογία), στο πλαίσιο δανείων ή πιστώσεων που έχει συνάψει ή εγγυηθεί η Εκδότρια ή Θυγατρική, στο πλαίσιο δανείων ή πιστώσεων με ανεξόφλητο υπόλοιπο (κατά κεφάλαιο) που υπερβαίνει συνολικά το ποσό των €7.000.000 ή το ισόποσο σε οποιοδήποτε άλλο νόμισμα ή νομίσματα (cross default) εφόσον η Εκδότρια ή/και οι Θυγατρικές δεν έχουν εξοφλήσει τις σχετικές υποχρεώσεις πλήρως και ολοσχερώς εντός τριάντα (30) ημερών από τη γνωστοποίηση της καταγγελίας προς αυτές,

(ix) εάν εκδοθεί δικαστική απόφαση, 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), για ποσό ανώτερο των €3.000.000 υπό την προϋπόθεση ότι τα αποτελέσματα των ανωτέρω δεν θα έχουν αρθεί ή ανατραπεί ή ανασταλεί 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,

(x) εάν λάβει χώρα οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη εκ μέρους της Εκδότριας συνεπεία της οποίας περιορίζεται ή ακυρώνεται η εγκυρότητα ή εκτελεστότητα των απαιτήσεων των Ομολογιούχων εκ των Εγγράφων Χρηματοδότησης,

(xi) εάν μεταβληθεί ο εταιρικός σκοπός ή/και η φύση της δραστηριότητας της Εκδότριας, εξαιρουμένων αποκλειστικά της νόμιμης επέκτασης του εταιρικού σκοπού της σε συναφή αντικείμενα ή/και σε αντικείμενα που εξυπηρετούν ή συνδέονται με τις υφιστάμενες κατά την ημερομηνία του Προγράμματος δραστηριότητες της Εκδότριας, με βάση το καταστατικό της σκοπό, και της αδειοδότησης της Εκδότριας ως εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σύμφωνα με το Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και

(xii) εάν λάβει χώρα Μεταβολή Ελέγχου πριν από την αδειοδότηση της Εκδότριας ως εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σύμφωνα με το Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

Σε περίπτωση πτώχευσης της Εκδότριας ή θέσεως αυτής υπό αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση ή άλλη ανάλογη διαδικασία, το τυχόν ανεξόφλητο κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου θα καθίσταται άμεσα ληξιπρόθεσμο και απαιτητό, δίχως ανάγκη καταγγελίας από τον Εκπρόσωπο ή οποιονδήποτε Ομολογιούχο. Τυχόν ανάκληση της πτώχευσης ή ανάλογης

διαδικασίας, κατά τα ανωτέρω, δεν θα έχει ως αποτέλεσμα την άρση των συνεπειών της κήρυξης των Ομολογιών ως ληξιπροθέσμων και απαιτητών και στην περίπτωση αυτή γίνεται αποδεκτό μεταξύ των Συμβαλλομένων ότι οι Ομολογιούχοι θα θεωρείται ότι κατήγγειλαν το Ομολογιακό Δάνειο κατά την ημερομηνία κήρυξης της πτώχευσης ή, κατά περίπτωση, κατά την ημερομηνία που η Εκδότρια τέθηκε υπό αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση ή άλλη ανάλογη διαδικασία (ακόμα και αν αυτή ανακληθεί μεταγενέστερα).

Η καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου αποφασίζεται από την Αυξημένη Πλειοψηφία των Ομολογιούχων και για την ύπαρξη απαρτίας εφαρμόζονται τα οριζόμενα στον όρο 13.10 του Προγράμματος ΚΟΔ.

Σε περίπτωση λήξης απόφασης για καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου, ο Εκπρόσωπος, ενεργώντας για λογαριασμό των Ομολογιούχων, θα επιδώσει, με δικαστικό επιμελητή στην Εκδότρια έγγραφη καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου, καλώντας την να καταβάλει κάθε οφειλόμενο συνεπεία της καταγγελίας ποσό. Ο Εκπρόσωπος, κατόπιν σχετικού εγγράφου αιτήματος, θα παραδίδει στους Ομολογιούχους επικυρωμένα αντίγραφα της ως άνω εξώδικης καταγγελίας, μετά του σχετικού αποδεικτικού επίδοσης.

Ο Εκπρόσωπος συνεχίζει να εκπροσωπεί τους Ομολογιούχους, δικαστικώς και εξωδίκως, και μετά την καταγγελία ή την με οποιονδήποτε τρόπο λήξη του Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα και με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 65 του Ν. 4548/2018.

4.2.3.3 Διαγραφή των Ομολογιών από το Σ.Α.Τ.

Στην περίπτωση πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης Ομολογιών, κατά την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου ή νωρίτερα σύμφωνα με τους όρους 4.4 – 4.7 του Προγράμματος 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.

4.2.3.4 Υπερημερία Εκδότριας

Εάν η Εκδότρια δεν καταβάλει στους Ομολογιούχους, εμπροθέσμως και προσηκόντως, σύμφωνα με τον όρο 6 του Προγράμματος ΚΟΔ, οποιοδήποτε οφειλόμενο κατά τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ και των Ομολογιών ποσό Χρέους, καθίσταται υπερήμερη με μόνη την παρέλευση της ημέρας κατά την οποία υποχρεούτο να καταβάλει το σχετικά οφειλόμενο ποσό. Στην περίπτωση αυτή, η Εκδότρια θα χρεώνεται, για τα καθυστερούμενα ποσά, χωρίς προηγούμενη ειδοποίηση, όχληση ή επιταγή προς πληρωμή και ανεξαρτήτως καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου, με τόκο υπερημερίας, ο οποίος λογίζεται ανά εξάμηνο, σύμφωνα με την Περίοδο Εκτοκισμού, και θα υπολογίζεται επί των καθυστερουμένων ποσών από την ημέρα της καθυστέρησης μέχρι πλήρους εξοφλήσεώς τους, με ετήσιο επιτόκιο που συνολογείται ότι θα είναι κατά διακόσιες (200) μονάδες βάσης (ήτοι 2%) μεγαλύτερο από το Συμβατικό Επιτόκιο του Ομολογιακού Δανείου, και μέχρι ολοσχερούς εξόφλησης του Χρέους.

Πλέον των τόκων υπερημερίας, η Εκδότρια οφείλει και τόκους επ' αυτών από την πρώτη ημέρα καθυστέρησης, ανατοκισόμενων ανά εξάμηνο ή, εάν αυτό δεν είναι επιτρεπτό, καθ' όλη την έκταση που ο νόμος επιτρέπει, ακόμη και στην περίπτωση που καταγγελθεί το Πρόγραμμα ΚΟΔ.

Ο φόρος που αναλογεί στους τόκους, εφόσον απαιτείται εκ του νόμου, θα παρακρατείται και θα αποδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

4.2.3.5 Παραγραφή Αξιώσεων για Αποπληρωμή Κεφαλαίου και Καταβολή Τόκων

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

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, ήτοι σε τόπο διαπραγματεύσεως εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης βάσει των διατάξεων του άρθρου 4 του ν. 4514/2018.

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 απαλλασσόμενου ετήσιου εισοδήματος που υπερβαίνει το ποσό των 12.000 ευρώ⁷.

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

⁷ Ειδικά για το φορολογικό έτος 2021, απαλλάσσονται από την ειδική εισφορά αλληλεγγύης τα εισοδήματα από τόκους.

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 και δεν διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση 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 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 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 του 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 07.01.2022 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	PREMIA ANΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
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.
Διάρκεια προσφοράς	3 Εργάσιμες Ημέρες
Σύνολο προσφερόμενων Ομολογιών	Έως 100.000 κοινές, ανώνυμες, άυλες ομολογίες
Προϋπόθεση έκδοσης των Ομολογιών	Κάλυψη Ομολογιών σε ποσό τουλάχιστον €75 εκατ.
Εύρος Απόδοσης	Η ανακοίνωση του εύρους απόδοσης θα πραγματοποιηθεί το αργότερο την προτεραιά 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	5 έτη
Ελάχιστο/ανώτατο όριο εγγραφής Ομολογιών ανά επενδυτή	Κατ' ελάχιστον μία (1) προσφερόμενη Ομολογία Κατ' ανώτατο 100.000 Ομολογίες
Ονομαστική αξία Ομολογίας	€1.000 ανά Ομολογία
Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.	1 Ομολογία
Ημερομηνία Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου	Η ημερομηνία, κατόπιν λήξης της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες, έκαστος Υπόχρεος Κάλυψης θα καλύψει πλήρως, έναντι καταβολής, τις εκδοθησόμενες σε αυτόν Ομολογίες, και οι Ομολογίες θα

Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς							
	πιστωθούν στη Μερίδα και στο Λογαριασμό Αξιογράφων που αναγράφεται στην Αίτηση Κάλυψης.						
Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου	Η αντίστοιχη ημερομηνία, μετά την πάροδο πέντε (5) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου.						
Περίοδος Εκτοκισμού	Διαδοχικές χρονικές περίοδοι διάρκειας έξι (6) μηνών από την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών έως και την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, στη λήξη των οποίων καταβάλλονται οι τόκοι του Δανείου, σύμφωνα με τον όρο 6 του Προγράμματος ΚΟΔ. Σε περίπτωση που Περίοδος Εκτοκισμού εκτείνεται πέραν της Ημερομηνίας Λήξης, η διάρκεια της θα συντέμνεται, ώστε να λήγει στην Ημερομηνία Λήξης. Σε περίπτωση που μια Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη της εν λόγω Περιόδου Εκτοκισμού θα εκτείνεται στην επόμενη (εάν υπάρχει) Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα ή θα συντέμνεται στην προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα (εάν δεν υπάρχει επόμενη).						
Call Option	Το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης του συνόλου ή μέρους της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών ασκείται αποκλειστικά και μόνο αφού έχει παρέλθει η τέταρτη (4η) Περίοδος Εκτοκισμού και έως και τη λήξη της ένατης (9ης) Περιόδου Εκτοκισμού, εφόσον η συνολική ονομαστική αξία των Ομολογιών που παραμένει ανεξόφλητη υπολείπεται των €50.000.000, με δήλωση της Εκδότριας - γνωστοποίηση προς τον Εκπρόσωπο και ανακοίνωση στο Χ.Α. τουλάχιστον 30 ημέρες πριν τη λήξη Περιόδου Εκτοκισμού, οπότε και κατά την ημερομηνία λήξης (ήτοι την τελευταία ημέρα) της εν λόγω Περιόδου Εκτοκισμού η Εκδότρια θα οφείλει να καταβάλλει στους Ομολογιούχους, πέραν των σχετικών τόκων, και το ποσό του κεφαλαίου/ονομαστικής αξίας των Ομολογιών που γνωστοποίησε στη δήλωση πρόωρης εξόφλησης προσαυξημένο ως εξής, εφόσον το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης ασκείται κατά τη λήξη Περιόδου Εκτοκισμού: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Χρόνος πρόωρης εξόφλησης</th><th>Ποσοστό Προσαύξησης Προεξοφλούμενου Κεφαλαίου</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Λήξη 5^{ης} ή 6^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού</td><td>1,25%</td></tr> <tr> <td>Λήξη 7^{ης} ή 8^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού</td><td>0,5%</td></tr> </tbody> </table> Εάν το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης ασκηθεί κατά τη λήξη της 9^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δεν θα καταβάλλει στους Ομολογιούχους ποσό προσαύξησης επί του προεξοφλούμενου κεφαλαίου.	Χρόνος πρόωρης εξόφλησης	Ποσοστό Προσαύξησης Προεξοφλούμενου Κεφαλαίου	Λήξη 5 ^{ης} ή 6 ^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού	1,25%	Λήξη 7 ^{ης} ή 8 ^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού	0,5%
Χρόνος πρόωρης εξόφλησης	Ποσοστό Προσαύξησης Προεξοφλούμενου Κεφαλαίου						
Λήξη 5 ^{ης} ή 6 ^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού	1,25%						
Λήξη 7 ^{ης} ή 8 ^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού	0,5%						
Put Option	Σημειώνεται ότι οι Ομολογιούχοι δεν δύνανται να αιτηθούν τη μερική ή ολική προπληρωμή των Ομολογιών τους πριν από την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου.						
Εξασφαλίσεις/Κατάταξη	Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με άλλες ασφάλειες, εμπράγματα ή προσωπικές, πέραν του ενεχύρου επί του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA, στον οποίο η Εκδότρια οφείλει να τηρεί κατατεθειμένα κεφάλαια ύψους ίσου με το συνολικό μικτό πληρωτέο ποσό για το σύνολο του Ομολογιακού Δανείου κατά τη λήξη της						

Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς	
	επόμενης Περιόδου Εκτοκισμού, πλέον ποσού €100.000 το οποίο θα χρησιμοποιείται από τον Εκπρόσωπο αποκλειστικά για την κάλυψη των εξόδων, δαπανών και τυχόν δικηγορικών αμοιβών στο πλαίσιο της άσκησης, επιδίωξης (δικαστικώς ή εξωδίκως) ή εκτέλεσης των δικαιωμάτων των Ομολογιούχων που απορρέουν από οποιοδήποτε Έγγραφο Χρηματοδότησης, σύμφωνα με τους όρους των Εγγράφων Χρηματοδότησης. Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι Ομολογιούχοι, κατά την έκταση που οι απαιτήσεις τους δεν ικανοποιούνται από τον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA, θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες συμμέτρως με όλους τους λοιπούς εγχειρόγραφους πιστωτές της Εκδότριας, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις περί κατάταξης των πιστωτών του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και του Πτωχευτικού Κώδικα όπως εκάστοτε ισχύουν, αντίστοιχα.
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 Α.Ε. και έλαβε την από 01.11.2021 πιστοληπτική διαβάθμιση με βαθμό «Α» (πρώην «BB» με βάση την κλίμακα διαβάθμισης που χρησιμοποιούσε η «ICAP Α.Ε.» έως την 5.12.2021)
Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι	ΕΤΕ, Alpha Bank, Τράπεζα Πειραιώς
Κύριοι Ανάδοχοι	OPTIMA BANK και EUROXX
Ανάδοχος	BETA ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.
Σύμβουλοι Έκδοσης	ΕΤΕ, Alpha Bank, Τράπεζα Πειραιώς

Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €75 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) Εργασιμων Ημερών ατόκως.

Εάν η ζήτηση από Ειδικούς Επενδυτές καλύψει το Ομολογιακό Δάνειο μέχρι και το ανώτατο όριο του εύρους της απόδοσης αλλά ταυτόχρονα καλύπτεται σημαντικό τμήμα της Έκδοσης σε χαμηλότερο επίπεδο απόδοσης, δύναται να επιλεγεί η χαμηλότερη απόδοση, ακόμα και αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα μικρότερο ύψος αντληθέντων κεφαλαίων και υπό την επιφύλαξη της κάλυψης της προϋπόθεσης έκδοσης των Ομολογιών (βλ. ενότητα 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
12.01.2022	Έγκριση Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών από το Χ.Α., υπό την αίρεση έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς των Ομολογιών
13.01.2022	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
13.01.2022	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.
13.01.2022	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου
18.01.2022	Ανακοίνωση του εύρους απόδοσης
19.01.2022	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 10 π.μ.)
21.01.2022	Λήξη δημόσιας προσφοράς -εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 4 μ.μ.)
21.01.2022	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*
25.01.2022	Δημοσίευση αναλυτικής ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς
25.01.2022	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.
26.01.2022	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 10.01.2022 αίτηση εισαγωγής των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. και το Χ.Α. στις 12.01.2022 ενέκρινε την εισαγωγή των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., υπό την αίρεση έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς των Ομολογιών της Εκδότριας.

Η ενημέρωση των επενδυτών για τη Δημόσια Προσφορά θα γίνει μέσω 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 Κυρίου 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 Κυρίου 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 Κυρίου Αναδόχους εντός του εύρους απόδοσης για τους συμμετέχοντες στη Διαδικασία Η.ΒΙ.Π.

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

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

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

Τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις βάσει των οποίων θα καθορισθούν η τελική απόδοση και το Επιτόκιο περιλαμβάνουν τις συνθήκες της αγοράς ομολόγων, το ύψος της ζήτησης ανά απόδοση από Ειδικούς Επενδυτές, το πλήθος και το είδος Ειδικών Επενδυτών, το ύψος της ζήτησης από τους Ιδιώτες Επενδυτές (στο βαθμό που η τελική κατανομή προς αυτούς ξεπεράσει το ελάχιστο ποσοστό κατανομής του 30%) και το κόστος εξυπηρέτησης της ομολογιακής έκδοσης που προτίθεται να αναλάβει η Εκδότρια.

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

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

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

Βάσει της εγκυκλίου 23/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από τους Συντονιστές Κυρίου 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 €100 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 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Ομολογίας. Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγραφεται και υποβάλλει Αίτηση Κάλυψης για την αγορά Ομολογιών, μέσω της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. για μία (1) τουλάχιστον προσφερόμενη Ομολογία ή για ακέραιο αριθμό Ομολογιών. Ανώτατο όριο εγγραφής για κάθε επενδυτή είναι το σύνολο της Δημόσιας Προσφοράς, δηλαδή έως 100.000 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 19.01.2022 και ώρα Ελλάδος 10.00 π.μ. και θα ολοκληρωθεί την 21.01.2022 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 21.01.2022 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 100.000 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, των Κυρίων Αναδόχων, του Αναδόχου, 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, τους Κυρίους Αναδόχους και τον Ανάδοχο.

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 κατανεμηθείσες 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 Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, των Κυρίων Αναδόχων και του Αναδόχου για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, θα πρέπει να προσκομίζουν το δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή το διαβατήριό τους, τον αριθμό φορολογικού μητρώου τους και την εκτύπωση των στοιχείων του Σ.Α.Τ.

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 προτεραία της πρώτης ημέρας της Δημόσιας Προσφοράς. Ως αξία της συμμετοχής για τους Ιδιώτες Επενδυτές ορίζεται το γινόμενο του αριθμού των αιτούμενων Ομολογιών επί την ονομαστική αξία €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, τους Κυρίους Αναδόχους και τον Ανάδοχο υποβάλλοντας τη σχετική Αίτηση Κάλυψης.

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

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

- τον αριθμό των Ομολογιών για τον οποίο υποβάλλεται η Αίτηση Κάλυψης στην απόδοση που θα προκύψει ανά Ομολογία από τη διαδικασία του Βιβλίου Προσφορών της Δημόσιας Προσφοράς,
- τη συνολική ονομαστική αξία των Ομολογιών για τις οποίες υποβάλλεται η Αίτηση Κάλυψης στην απόδοση που θα προκύψει ανά Ομολογία από τη διαδικασία του Βιβλίου Προσφορών της Δημόσιας Προσφοράς,
- τον αριθμό Ομολογιών ή τη συνολική ονομαστική αξία αυτών και την κατώτατη απόδοση που αιτείται ανά Ομολογία, και
- μέχρι τρεις 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 €75 εκατ. , θα ματαιωθεί η έκδοση του ΚΟΔ και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο Ιδιώτη Επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών.

Εάν η ζήτηση από Ειδικούς Επενδυτές καλύψει την Έκδοση μέχρι και το ανώτατο όριο του εύρους της απόδοσης, αλλά ταυτόχρονα καλύπτεται σημαντικό τμήμα της Έκδοσης σε χαμηλότερο επίπεδο απόδοσης, δύναται να επιλεγεί η χαμηλότερη απόδοση ακόμα και αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα μικρότερο ύψος αντληθέντων κεφαλαίων, εφόσον αυτό ισούται ή/και υπερβαίνει το ελάχιστο ύψος των €75 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 €75.000.000 και €99.999.999, ενδέχεται να πραγματοποιηθεί μερική ικανοποίηση των Ιδιωτών Επενδυτών, καθώς και των Ειδικών Επενδυτών επί των Ομολογιών για τις οποίες ενεγράφησαν.

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

- ποσοστό τουλάχιστον 30% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 30.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 100.000 Ομολογιών) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
- ποσοστό έως και 70% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, έως και 70.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 100.000 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 25.01.2022.

Κατανομή Ομολογιών σε Ειδικούς Επενδυτές

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

Για την κατανομή των Ομολογιών σε Ειδικούς Επενδυτές, που θα συμμετάσχουν στη Διαδικασία Η.ΒΙ.Π., θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση των 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, οι Κύριοι Ανάδοχοι και ο Ανάδοχος ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών, που εγγράφονται απευθείας σε αυτούς, στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών. Αντίστοιχα, ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των Ειδικών Επενδυτών οι διαμεσολαβητές, εφόσον η σχετική εγγραφή διενεργείται μέσω αυτών, ήτοι οι Α.Ε.Π.Ε.Υ. και τα πιστωτικά ιδρύματα που εγγράφονται επ' ονόματί τους για λογαριασμό τελικών Ειδικών Επενδυτών, μέσω των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, των Κυρίων Αναδόχων και του Αναδόχου, ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

Κατανομή Ομολογιών σε Ιδιώτες Επενδυτές

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

Εάν με εφαρμογή της αναλογικής κατανομής, οι Ομολογίες, που θα κατανεμηθούν σε Ιδιώτη Επενδυτή προσδιορίζονται σε πλήθος ως αριθμός με δεκαδικά ψηφία, ο αριθμός αυτός στρογγυλοποιείται στον πλησιέστερο χαμηλότερο ακέραιο αριθμό (χωρίς δηλαδή να ληφθούν υπόψη δεκαδικά ψηφία).

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

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των Ομολογιών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε Ιδιώτης Επενδυτής, θα αποδίδεται στον δικαιούχο τυχόν υπερβάλλον δεσμευθέν ποσό και θα αποδεσμεύονται τα αντίστοιχα ποσά καταθέσεων

με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων για το ισόποσο της αξίας των Ομολογιών που κατανεμήθηκαν στον εκάστοτε Ιδιώτη Επενδυτή.

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

4.3.7 Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι, Ανάδοχος και Σύμβουλοι Έκδοσης – Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή/Τοποθέτηση

4.3.7.1 Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι, Ανάδοχος και Σύμβουλοι Έκδοσης

Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς του ΚΟΔ είναι η ΕΤΕ (Διεύθυνση: Αιόλου 86, Αθήνα, Τ.Κ. 105 59), η Alpha Bank (Διεύθυνση: Σταδίου 40, Αθήνα, Τ.Κ. 102 52) και η Τράπεζα Πειραιώς (καταστατική έδρα - Αμερικής 4, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64).

Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η OPTIMA BANK και η EUROXX και Ανάδοχος η BETA Χρηματιστηριακή.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει σε έκαστο των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, των Κυρίων Αναδόχων και του Αναδόχου (από κοινού, οι «Ανάδοχοι») για τις υπηρεσίες αναδοχής/τοποθέτησης αμοιβή, υπολογιζόμενη ως ποσοστό επί του κεφαλαίου των Ομολογιών που θα κατανεμηθούν τελικά σε κάθε Ανάδοχο κατά τη διάθεση/τοποθέτησή τους στους επενδυτές από τον Ανάδοχο αυτό, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στη Σύμβαση Τοποθέτησης, η οποία υπεγράφη στις 13.01.2022 μεταξύ της Εταιρείας και των Αναδόχων.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει στους Συντονιστές Κυρίους 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/τοποθέτησης 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/Τοποθέτηση

Οι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει τη διάθεση και τοποθέτηση χωρίς δέσμευση ανάληψης των προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά. Όλα τα θέματα σχετικά με την παροχή των υπηρεσιών αναδοχής/τοποθέτησης στην Εταιρεία και συναφή θέματα της διαδικασίας διάθεσης των Ομολογιών ρυθμίζονται στη Σύμβαση Τοποθέτησης μεταξύ των Αναδόχων και της Εταιρείας.

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

Ποσό έως €2,5 εκατ. (μη συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) 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 Κυρίους Αναδόχους.

Υπάρχει πρόβλεψη μερικής κάλυψης των Ομολογιών. Εν τούτοις, σε περίπτωση που το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €75 εκατ., θα ματαιωθεί η έκδοση του ΚΟΔ και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής εκάστου Ιδιώτη Επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών.

Οι Ανάδοχοι, βάσει της Σύμβασης Τοποθέτησης, έχουν επίσης αναλάβει την εμπρόθεσμη και 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 Τοποθέτησης και διακοπής της Δημόσιας Προσφοράς, ενδεικτικά μεταξύ άλλων, στις κάτωθι περιπτώσεις, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της Σύμβασης Τοποθέτησης:

- 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 ισodύναμα έννομα αποτελέσματα, εξαιρουμένης της διαδικασίας εξυγίανσης στην οποία έχει ήδη υπαχθεί η Εκδότρια.
- 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 Τοποθέτησης, ως «ανωτέρα βία» νοούνται όλα εκείνα τα γεγονότα ή περιστατικά που βρίσκονται εκτός της σφαίρας ελέγχου ή επιρροής 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 Τοποθέτησης 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, οι δε Ανάδοχοι και αζημίως τη Σύμβαση Τοποθέτησης.
- Σε περίπτωση που η Εκδότρια παραβεί οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της από τη Σύμβαση Τοποθέτησης, 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 Τοποθέτησης αποδειχθεί ανακριβής ή παραπλανητική ή αναληθής ή δεν εκπληρωθούν στο ακέραιο, οι οποίες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις, εγγυήσεις και δηλώσεις συνομολογείται ότι αποτελούν στο σύνολο τους ουσιώδεις όρους της Σύμβασης Τοποθέτησης.
- 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 τέτοιο 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 ανυπέρβλητα 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 αποφάσεών 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 01.11.2021 πιστοληπτική διαβάθμιση από την εταιρεία με επωνυμία «ICAP Group A.E.» (Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου 2, 176 76 Καλλιθέα), με βαθμό «Α» (πρώην «BB» με βάση την κλίμακα διαβάθμισης που χρησιμοποιούσε η «ICAP A.E.» έως την 5.12.2021). Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.1.3 «Πιστοληπτική Διαβάθμιση» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Κατά την ICAP A.E., από την 6.12.2021, 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		
AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D	N.R	N.T.	N.C.

Πηγή:

https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/Ratings_Analytics/ICAP%20Credit%20Rating%20Scale_Issuer%20Level_December%202021_gr.pdf

Σύμφωνα με την ICAP A.E. «Η διαβάθμιση Α υποδηλώνει πολύ χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και αποδίδεται σε επιχειρήσεις οι οποίες ενδέχεται να επηρεαστούν αλλά σε πολύ μικρό βαθμό από δυσμενείς οικονομικές συγκυρίες και επομένως η πιστοληπτική τους ικανότητα παραμένει σχετικά σταθερή. Οι επιχειρήσεις με διαβάθμιση Α χαρακτηρίζονται από τα σημαντικά οικονομικά αποτελέσματα, τη σταθερή πορεία και την ανταγωνιστική θέση τους στην αγορά.» (πηγή: https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/Ratings_Analytics/ICAP%20Credit%20Rating%20Scale_Issuer%20Level_December%202021_gr.pdf)

5 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

5.1 ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ

I. ΤΟΠΟΣ – ΧΡΟΝΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ

Το παρόν Πρόγραμμα Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου έως €100.000.000 και Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων εκδόθηκε/καταρτίστηκε σήμερα, στην Αθήνα Αττικής, την [•] Ιανουαρίου 2022, ημέρα [•].

II. ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

A. ΕΚΔΟΤΡΙΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», με τον διακριτικό τίτλο «PREMIA PROPERTIES», με έδρα τον δήμο Αθηναίων, με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 861301000 και Α.Φ.Μ. 094321237 της Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. Αθηνών, την οποία εκπροσωπούν νομίμως για την έκδοση του παρόντος οι κκ. [•] και [•], δυνάμει της από 07.01.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής καλούμενη στο παρόν η «**Εκδότρια**» ή η «**Εταιρία**»).

B. ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ

Η ανώνυμη τραπεζική εταιρία με την επωνυμία «**ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**», με έδρα στην Αθήνα (Σταδίου 40, Αθήνα, Τ.Κ. 10252) και με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 159029160000 (εφεξής καλούμενη στο παρόν ο «**Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων**» ή ο «**Εκπρόσωπος**»),

συμφώνησαν, συνομολόγησαν και συναποδέχθηκαν τα εξής:

III. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΟΡΙΣΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ

Το παρόν Πρόγραμμα Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις παραγράφους 1 και 3 του άρθρου 60 και την παράγραφο 1 του άρθρου 64 του Ν. 4548/2018:

1. Περιέχει τους όρους του Ομολογιακού Δανείου (Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου), ιδίως αυτούς που αφορούν στο ανώτατο ποσό του Ομολογιακού Δανείου, στη μορφή, ονομαστική αξία και αριθμό των Ομολογιών αυτού, στον χρόνο, τρόπο και προϋποθέσεις κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου και ανάληψης των Ομολογιών, στο επιτόκιο και στον τρόπο προσδιορισμού του, στα ωφέληματα που παρέχονται στους Ομολογιούχους, στον ορισμό και στις αρμοδιότητες του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, στον χρόνο αποπληρωμής και εν γένει εξόφλησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις Ομολογίες, στη διαδικασία καταγγελίας και στην προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να διατεθούν οι Ομολογίες,
2. περιέχει τους όρους της σύμβασης μεταξύ της Εκδότριας και του Εκπροσώπου, καθορίζει τα καθήκοντα, το έργο και τις αρμοδιότητές του, εμπεριέχει τους όρους του Προγράμματος και δεσμεύει κάθε καθολικό ή ειδικό διάδοχό τους,
3. αποτελεί πρόταση της Εκδότριας προς σύναψη της σύμβασης εγγραφής στο Ομολογιακό Δάνειο και απευθύνεται στο κοινό (Δημόσια Προσφορά), και
4. δεσμεύει κάθε Ομολογιούχο και κάθε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του, καθώς και κάθε τρίτο που έλκει δικαιώματα από τα ανωτέρω πρόσωπα.

Το παρόν Πρόγραμμα θα είναι κατατεθειμένο στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων μέχρι την ημερομηνία κατά την οποία όλες οι υποχρεώσεις της Εκδότριας υπό ή/και σχετικά με το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες θα έχουν εκπληρωθεί. Οι Συμβαλλόμενοι εξουσιοδοτούν νομίμως τον Εκπρόσωπο να εκδίδει ακριβή αντίγραφα εκ του πρωτοτύπου

υπογεγραμμένου Προγράμματος, που βρίσκεται εις χείρας του, τα οποία θα διαθέτει σε Εργάσιμες Ημέρες και ώρες στα γραφεία του, καθ' όλη τη διαδικασία της Δημόσιας Προσφοράς, της Περιόδου Κάλυψης και διάθεσης των Ομολογιών και για όλο το διάστημα κατά το οποίο το παρόν Πρόγραμμα θα είναι κατατεθειμένο στον Εκπρόσωπο.

Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές και οι Ομολογιούχοι τεκμαίρεται ότι έχουν λάβει γνώση του περιεχομένου όλων των Όρων του Προγράμματος και τους έχουν αποδεχθεί.

IV. ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

1 ΕΡΜΗΝΕΙΑ – ΟΡΙΣΜΟΙ

- 1.1 Το παρόν Πρόγραμμα Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου και Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων θα καλείται, εφεξής, συλλογικά και άνευ ειδικότερης διάκρισης το «Πρόγραμμα», «το παρόν» ή η «Σύμβαση».
- 1.2 Κάθε αναφορά σε όρους, παραγράφους, εδάφια και διατάξεις του παρόντος θα υποδηλώνεται με παραπομπή στη λέξη «Όρος» ή «Όροι».
- 1.3 Τα Παραρτήματα του παρόντος Προγράμματος ενσωματώνονται και αποτελούν ενιαίο και αναπόσπαστο τμήμα αυτού, ερμηνευόμενα μετ' αυτού ως σύνολο.
- 1.4 Οι τίτλοι των Όρων αποβλέπουν στην υποβοήθηση της ανάγνωσης, δεν αποτελούν τμήμα του Προγράμματος και δεν λαμβάνονται υπόψη κατά την ερμηνεία των διατάξεών του.
- 1.5 Η αναφορά σε μια διάταξη νόμου αναφέρεται στη διάταξη, όπως εκάστοτε ισχύει, τροποποιείται ή αντικαθίσταται από μεταγενέστερη διάταξη.
- 1.6 Η αναφορά σε ένα πρόσωπο περιλαμβάνει και τους νόμιμους διαδόχους του.
- 1.7 Η αναφορά σε ένα έγγραφο ή σε μια σύμβαση αναφέρεται στο έγγραφο αυτό, όπως εκάστοτε ισχύει, τροποποιείται, αντικαθίσταται ή ανανεώνεται.
- 1.8 Οι ορισμοί που αναφέρονται στο Πρόγραμμα θα έχουν την έννοια που παρατίθεται έναντι αυτών στον παρόντα Όρο, εκτός εάν άλλως τα συμφραζόμενα επιβάλλουν:

«**Αίτηση Κάλυψης**» σημαίνει την αίτηση (ήτοι την προσφορά αγοράς σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.) που υποβάλλεται από κάθε ενδιαφερόμενο επενδυτή μέσω Μέλους και σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., και με την οποία αναλαμβάνει να καλύψει για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου πρωτογενώς το μέρος του Ομολογιακού Δανείου και τις Ομολογίες αυτού που εκεί αναγράφονται.

«**Αναπροσαρμοσμένο EBITDA**» έχει την έννοια που του αποδίδεται στον Όρο 9.1.

«**Απόφαση Η.ΒΙ.Π.**» σημαίνει την υπ' αριθμ. 34/8.03.2017 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. αναφορικά με την υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, ως κάθε φορά τροποποιείται, αντικαθίσταται και ισχύει.

«**Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων**» σημαίνει τους Ομολογιούχους που κατέχουν ποσοστό εξήντα έξι και 0,67 τοις εκατό (66,67%) της ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) των εκπροσωπούμενων Ομολογιών, είτε στην πρώτη Συνέλευση είτε σε τυχόν επαναληπτική Συνέλευση.

«**Βάρος**» σημαίνει υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, ενέχυρο, χρηματοοικονομική ασφάλεια, πλασματικό ενέχυρο, κυμαινόμενη ασφάλεια, δουλεία, εξασφαλιστική εκχώρηση ή άλλο εξασφαλιστικό δικαίωμα προς εξασφάλιση απαίτησης

(συμπεριλαμβανομένης της εξασφαλιστικής/καταπιστευματικής μεταβίβασης), ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα που εξασφαλίζει απαιτήσεις.

«**Γεγονός Καταγγελίας**» σημαίνει ένα ή περισσότερα, εκ παραλλήλου ή διαδοχικά, από τα γεγονότα που αναφέρονται στον Όρο 11 ή σε επιμέρους διατάξεις του παρόντος, η επέλευση των οποίων θα δίδει το δικαίωμα στους Ομολογιούχους να καταγγείλουν το Ομολογιακό Δάνειο με απόφασή τους, που λαμβάνεται σε Συνέλευση από την Αυξημένη Πλειοψηφία των Ομολογιούχων.

«**Δημόσια Προσφορά**» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο άρθρο 2 (δ) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

«**Διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου**» ή «**Διάρκεια του Δανείου**» έχει την έννοια που αποδίδεται στον Όρο 3.3 του παρόντος.

«**Διαχειριστής Σ.Α.Τ.**» σημαίνει την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΗΕΧCSD» με έδρα τον Δήμο Αθηναίων (Λεωφ. Αθηνών αρ. 110), με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 057958104000 και Α.Φ.Μ. 094449050 της Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. Αθηνών, η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και το Ν. 4569/2018, συμπεριλαμβανομένων των εκάστοτε οιονεί καθολικών διαδόχων της.

«**Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής**» έχει την έννοια που του αποδίδεται στον όρο στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ.

«**Έγγραφα Χρηματοδότησης**» σημαίνει:

- (i) το Πρόγραμμα,
- (ii) τις Ομολογίες,
- (iii) τη Σύμβαση Ενεχύρου επί Λογαριασμού,
- (iv) το Ιδιωτικό Συμφωνητικό Αμοιβής Εκπροσώπου, και
- (v) κάθε άλλο έγγραφο που ορίζεται ως τέτοιο από τον Εκπρόσωπο και την Εκδότρια.

«**Ειδικοί Επενδυτές**» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο άρθρο 2(ε) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

«**Επιλέξιμα Ακίνητα**» σημαίνει (α) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας, επιφάνειας, επικαρπίας ή προσδοκία κυριότητας μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης σε εταιρίες του Ομίλου εξαιρουμένων (i) των ακινήτων επί των οποίων δεν υφίστανται πλήρως κατασκευασμένα κτίσματα που να δύνανται να εκμισθωθούν (ή υπεκμισθωθούν), και (ii) των οικοπέδων, και (β) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας στον Όμιλο επί της οδού Θεσσαλονίκης αρ. 19 στη Θεσσαλονίκη και επί της οδού Ορφέως αρ. 166 στην Αθήνα, για όσο χρόνο τα υπό (α) και (β) ανήκουν στον Όμιλο.

«**Εκτιμητής Ακινήτων**» σημαίνει τον εκτιμητή ακινήτης περιουσίας, πιστοποιημένο από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) που είναι ανεξάρτητος του Ομίλου και επιλέγεται από την Εκδότρια.

«**Έλεγχος**» σημαίνει την εξουσία ενός ή περισσότερων προσώπων (α) να υπαγορεύει (-ουν) τη διαχείριση και πολιτική νομικού προσώπου ή και να διορίζει (-ουν) άμεσα ή έμμεσα τη διοίκησή του, ή/και (β) να ασκεί (-ούν) κυριαρχική επιρροή στο νομικό πρόσωπο.

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

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

«**Ενεχυρασμένος Λογαριασμός DSRA**» σημαίνει τον υπ' αριθμ. [●] τραπεζικό λογαριασμό της Εκδότριας που τηρείται στον Εκπρόσωπο, επί των απαιτήσεων του οποίου έχει συσταθεί ενέχυρο δυνάμει των διατάξεων του Ν. 3301/2004 περί εμπράγματος χρηματοοικονομικής ασφάλειας και του ν.δ. της 17.7/13.8.1923 «Περί Ειδικών Διατάξεων επί Ανωνύμων Εταιριών» υπέρ του Εκπροσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων, και η λειτουργία του οποίου διέπεται από τον Όρο 15 του παρόντος Προγράμματος.

«**Ενέχυρο Λογαριασμού DSRA**» σημαίνει το ενέχυρο δυνάμει των διατάξεων του Ν. 3301/2004 περί εμπράγματος χρηματοοικονομικής ασφάλειας και του ν.δ. της 17.7/13.8.1923 «Περί Ειδικών Διατάξεων επί Ανωνύμων Εταιριών» υπέρ του Εκπροσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA, δυνάμει της Σύμβασης Ενεχύρου Λογαριασμού.

«**Ενημερωτικό Δελτίο**» σημαίνει το από 13.01.2022 ενημερωτικό δελτίο της Εκδότριας, το οποίο συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020, για τη Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των Ομολογιών στη Ρυθμιζόμενη Αφορά του Χ.Α. και εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

«**Έξοδα**» σημαίνει τα πάσης φύσης τυχόν έξοδα που θα πραγματοποιηθούν από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ή/και το Διαχειριστή Σ.Α.Τ. ή/και τους Ομολογιούχους, για: (α) τη σύσταση, εγγραφή, καταχώρηση, διατήρηση, ισχυροποίηση, πραγματοποίηση, εκτέλεση, παραίτηση, άρση, ή/και κατάργηση οποιασδήποτε εμπράγματος ή προσωπικής ασφάλειας που έχει, ή πρόκειται να συσταθεί για την εξασφάλιση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων Δανειστών υπό το Ομολογιακό Δάνειο, ανεξαρτήτως του αν η σύσταση της εμπράγματος ή της προσωπικής ασφάλειας συμφωνείται ή πραγματοποιείται είτε με το Πρόγραμμα είτε με οποιοδήποτε άλλο παρεπόμενο αυτού σύμφωνο ή έγγραφο, ή σε εκτέλεση οποιασδήποτε δικαστικής απόφασης (με την οποία παρέχεται προσωρινή ή οριστική δικαστική προστασία), ή διαταγής πληρωμής ή με άλλο δημόσιο ή ιδιωτικό έγγραφο, (β) την εξώδικη και δικαστική επιδίωξη των απαιτήσεων των Ομολογιούχων Δανειστών εκ της Σύμβασης και των Ομολογιών, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά τυχόν επιδικασθέντων δικαστικών εξόδων, καθώς και των πάσης φύσης εξόδων εκτέλεσης και αναγγελιών σε πλειστηριασμούς, (γ) τη διενέργεια δημοσιεύσεων και εκτυπώσεων, τη διεξαγωγή διαπραγματεύσεων και τη συνομολόγηση των Εγγράφων Χρηματοδότησης, την έκδοση των Ομολογιών και λοιπά συναφή, και (δ) τις γνωστοποιήσεις στις οποίες προβαίνει το Χ.Α. και ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων κατά την ενάσκηση των εξουσιών και δικαιωμάτων του σύμφωνα με τους Όρους του παρόντος, και (ε) κάθε άλλο, εύλογο έξοδο και δαπάνη που δεν προβλέπεται ρητά στο παρόν και στις Ομολογίες και στο οποίο ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, καθ' οιονδήποτε τρόπο υποβλήθηκε με αιτία ή αφορμή το παρόν, την εκτέλεσή του, την άσκηση ή/και τη διατήρηση των δικαιωμάτων του ή/και των δικαιωμάτων των Ομολογιούχων Δανειστών.

«**Επιτόκιο**⁸» σημαίνει το εφαρμοστέο κατά την Διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου σταθερό επιτόκιο ανερχόμενο σε [●] τοις εκατό ([●]%) σε ετήσια βάση, χωρίς να θίγεται ο Όρος 10 του Προγράμματος.

«**Εργάσιμη Ημέρα**» σημαίνει οποιαδήποτε ημέρα κατά την οποία οι τράπεζες συναλλάσσονται, σε Ευρώ, με το κοινό στην Αθήνα και το Διευρωπαϊκό Σύστημα Αυτόματων Πληρωμών σε Πραγματικό Χρόνο (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer payment system – TARGET 2) λειτουργεί για τη διενέργεια πληρωμών σε Ευρώ και λειτουργεί η ΕΤ.ΕΚ.

«**Έσοδα από Μισθώσεις**» σημαίνει τα μισθώματα και κάθε είδους καρπούς και εισοδήματα του Ομίλου από τα Επιλέξιμα

⁸ Το Επιτόκιο θα ανακοινωθεί από την Εκδότρια στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. το αργότερο την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα μετά την περίοδο της Δημόσιας Προσφοράς, και θα καθοριστεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ενότητα 4.3.3 «Καθορισμός Τελικής Απόδοσης, Επιτοκίου και Τιμής Διάθεσης των Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά μέσω Βιβλίου Προσφορών» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ακίνητα.

«**ΕΤ.ΕΚ.**» σημαίνει την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEX Clear» Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 6410501000, η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α.

«**Ημερομηνία Έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου**» ή «**Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών**» σημαίνει την ημερομηνία, κατόπιν λήξης της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες, έκαστος Υπόχρεος Κάλυψης θα καλύψει πλήρως, έναντι καταβολής, τις εκδοθησόμενες σε αυτόν Ομολογίες, και οι Ομολογίες θα πιστωθούν στη Μεριίδα και στο Λογαριασμό Αξιογράφων που αναγράφεται στην Αίτηση Κάλυψης.

«**Ημερομηνία Καταβολής Τόκων**», σημαίνει καθεμία από τις διαδοχικές ημερομηνίες που συμπίπτουν με την τελευταία ημέρα κάθε Περιόδου Εκτοκισμού (όπως ορίζεται κατωτέρω), η πρώτη εκ των οποίων θα είναι η τελευταία Εργάσιμη Ημέρα της πρώτης χρονικά Περιόδου Εκτοκισμού μετά την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών και η τελευταία θα συμπίπτει με την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου.

«**Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου**» σημαίνει την αντίστοιχη ημερομηνία, μετά την πάροδο πέντε (5) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών.

«**Ημερομηνία Πληρωμής**» σημαίνει οποιαδήποτε ημερομηνία κατά την οποία η Εκδότρια υποχρεούται να προβεί σε οποιαδήποτε πληρωμή προς τους Ομολογιούχους, σύμφωνα με τους Όρους του Προγράμματος, όπως ενδεικτικά η Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, η Ημερομηνία Προπληρωμής και κάθε Ημερομηνία Καταβολής Τόκων.

«**Ημερομηνία Προπληρωμής**» σημαίνει την ημερομηνία κατά την οποία πραγματοποιείται πρόωρη εξόφληση μέρους ή του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, κατά τα οριζόμενα στον Όρο 4.4.

«**Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχων Πληρωμής**» (Record Date) σημαίνει την Εργάσιμη Ημέρα που προηγείται της Ημερομηνίας Πληρωμής, κατά την οποία πρέπει να είναι εγγεγραμμένος στα αρχεία του Σ.Α.Τ. Ομολογιούχος, προκειμένου να είναι δικαιούχος πληρωμής τοκομεριδίου, κεφαλαίου ή/και άλλου ποσού καταβλητέου εκ του Ομολογιακού Δανείου κατά την Ημερομηνία Πληρωμής.

«**Θυγατρική**» θα έχει το νόημα που αποδίδεται στα Ισχύοντα Λογιστικά Πρότυπα.

«**Ιδιώτες Επενδυτές**» σημαίνει όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

«**Ιδιωτικό Συμφωνητικό Αμοιβής Εκπροσώπου**» σημαίνει τη σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ του Εκπροσώπου και της Εκδότριας, σύμφωνα με τον Όρο 12.23.

«**Ισχύοντα Λογιστικά Πρότυπα**» σημαίνει τα διεθνή λογιστικά πρότυπα (IFRS) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΚ) 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 19ης Ιουλίου 2002 για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων, όπως κάθε φορά ισχύει, τροποποιείται, συμπληρώνεται ή αντικαθίσταται.

«**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' αριθμ. 103/28.07.2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤ.ΕΚ. και την υπ' αριθμ. 1/704/22.01.2015 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως κάθε φορά ισχύει, τροποποιείται, συμπληρώνεται ή αντικαθίσταται.

«**Κανόνες Λειτουργίας του Χ.Α.**» σημαίνει τους κανόνες λειτουργίας της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., που καταρτίζονται από το Χ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 47 του ν. 4514/2018 και που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α. και αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Χ.Α., όπως κάθε φορά ισχύουν, τροποποιούνται, συμπληρώνονται ή αντικαθίστανται.

«Κανονισμός Λειτουργίας της 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.

«Κανονισμοί Χ.Α.» σημαίνει τον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών, τους Κανόνες Λειτουργίας του Χ.Α., τον Κανονισμό Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ., τη διαδικασία Η.ΒΙ.Π και κάθε άλλο κανονισμό και διαδικασία του Χ.Α., χωρίς περαιτέρω διάκριση.

«Λογαριασμός Αξιογράφων Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας» σημαίνει κάθε λογαριασμό που έχει ή θα ανοιχτεί και θα τηρείται από Συμμετέχοντα για Ομολογιούχο, αναφορικά με μία ή περισσότερες Ομολογίες σύμφωνα με τους αντίστοιχους ορισμούς στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ.

«Λογαριασμός Διαχειριστή Σ.Α.Τ.» σημαίνει το λογαριασμό που τηρεί ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. στο σύστημα TARGET 2 και στον οποίο θα πιστώνονται από τον Εκπρόσωπο, δια του Λογαριασμού Εκπροσώπου ή απευθείας από την Εκδότρια τα ποσά που προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων από το Ομολογιακό Δάνειο.

«Λογαριασμός Εκπροσώπου» σημαίνει τον λογαριασμό που τηρείται στον Εκπρόσωπο σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 65 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, ο οποίος θα τηρείται στο όνομα του Εκπροσώπου, για λογαριασμό των Ομολογιούχων.

«Λογαριασμός Χρηματικού Διακανονισμού» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ.

«Μέλος» ή **«Μέλος Η.ΒΙ.Π.»** σημαίνει τα μέλη της αγοράς αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών που δύνανται να συμμετέχουν ως Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την διάθεση των Ομολογιών του παρόντος Προγράμματος, σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π και τους Όρους του παρόντος.

«Μερίδα» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο στην στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ.

«Μεταβολή Ελέγχου» σημαίνει την απόκτηση Ελέγχου επί της Εκδότριας από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο (το οποίο ενεργεί μεμονωμένα ή από κοινού με λοιπά πρόσωπα), εκτός εάν το πρόσωπο αυτό είναι ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης (άμεσα ή έμμεσα, μεμονωμένα ή από κοινού με λοιπά πρόσωπα).

«Μη Βεβαρημένα Μισθώματα» έχει την έννοια που αποδίδεται στον Όρο 8.1(ν).

«Όμιλος» σημαίνει την Εκδότρια και τις θυγατρικές της.

«Ομολογιακό Δάνειο» ή **«Δάνειο»** σημαίνει 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 Ευρώ εκατό εκατομμυρίων (€100.000.000), διαιρούμενο σε ανώνυμες, άυλες ομολογίες, που η Εκδότρια θα εκδώσει, δυνάμει της Απόφασης της Εκδότριας, οι Όροι του οποίου περιγράφονται στο παρόν Πρόγραμμα 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 παρόντος.

«Ομολογίες» σημαίνει άυλες, κοινές, ανώνυμες Ομολογίες της Εκδότριας, ονομαστικής αξίας Ευρώ χιλίων (€1.000,00) εκάστη, οι οποίες εκδίδονται εφάπαξ, στο άρτιο, με συνολική ονομαστική αξία ίση με το σύνολο του Ομολογιακού Δανείου, θα είναι καθ' όλη τη Διάρκεια του Δανείου και μέχρι ολοσχερούς εξόφλησης εισηγμένες και καταχωρημένες στο Σ.Α.Τ. και διαπραγματεύσιμες στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. Οι Ομολογίες έχουν λάβει ISIN GRC4971221B3 και δεν είναι μετατρέψιμες σε μετοχές της Εκδότριας.

«**Ομολογιούχος**» ή «**Ομολογιούχος Δανειστής**» σημαίνει τους εκάστοτε δικαιούχους των Ομολογιών που εμφανίζονται στα αρχεία του Σ.Α.Τ. ή των Συμμετεχόντων και Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών, κατά περίπτωση.

«**Παρακράτηση Φόρου**» σημαίνει την εκάστοτε μείωση ποσού καταβλητέου προς κάθε δικαιούχο σύμφωνα με τα Έγγραφα Χρηματοδότησης, λόγω επιβολής Φόρου, συμπεριλαμβανομένης της επιβολής παρακράτησης επί των καταβολών τόκων εκ των Ομολογιών, έναντι φορολογικής υποχρέωσης του δικαιούχου επί του καταβλητέου ποσού, σε ποσοστό οριζόμενο κατά την ισχύουσα νομοθεσία.

«**Περίοδος Εκτοκισμού**» σημαίνει διαδοχικές χρονικές περιόδους διάρκειας έξι (6) μηνών από την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών έως και την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, στη λήξη των οποίων καταβάλλονται οι τόκοι του Δανείου, σύμφωνα με τον Όρο 6 του παρόντος. Σε περίπτωση που Περίοδος Εκτοκισμού εκτείνεται πέραν της Ημερομηνίας Λήξης, η διάρκεια της θα συντέμνεται, ώστε να λήγει στην Ημερομηνία Λήξης. Σε περίπτωση που μια Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη της εν λόγω Περιόδου Εκτοκισμού θα εκτείνεται στην επόμενη (εάν υπάρχει) Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα ή θα συντέμνεται στην προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα (εάν δεν υπάρχει επόμενη).

«**Περίοδος Κάλυψης**» σημαίνει χρονική περίοδο τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από την ημερομηνία που θα ορίσουν τα εξουσιοδοτημένα προς τούτο πρόσωπα σύμφωνα με την από 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εκδότριας, κατά τη διάρκεια της οποίας θα διεξαχθεί η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου με Δημόσια Προσφορά μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές θα υποβάλουν Αιτήσεις Κάλυψης και μετά τη λήξη της οποίας, η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, τους Κανονισμούς Χ.Α., την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και την από 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εκδότριας.

«**Πλειοψηφία Ομολογιούχων**» σημαίνει Ομολογιούχους που κατέχουν ποσοστό πενήντα και 0,01 τοις εκατό (50,01%) της ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) των εκπροσωπούμενων Ομολογιών, είτε στην πρώτη Συνέλευση είτε σε τυχόν επαναληπτική Συνέλευση.

«**Πτωχευτικός Κώδικας**» σημαίνει τον Ν. 4738/2020 και τον Ν.3588/2007, κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του.

«**Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.**» σημαίνει κάθε ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του Ν. 4514/2018, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α., για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ. και με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες.

«**Σημαντική Θυγατρική**» σημαίνει οποιαδήποτε Θυγατρική αντιπροσωπεύει τουλάχιστον 7% του ενεργητικού ή του κύκλου εργασιών του Ομίλου, με βάση τις τελευταίες δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας.

«**Σκοπός του Ομολογιακού Δανείου**» έχει την έννοια που αποδίδεται στον Όρο 3.1 του παρόντος.

«**Συμβαλλόμενοι**» σημαίνει από κοινού την Εκδότρια και τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, μετά των νομίμων διαδόχων τους.

«**Σύμβαση Ενεχύρου επί Λογαριασμού**» σημαίνει την από [●].[●].2022 σύμβαση εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας / ενεχύρου πρώτης τάξης / εκχώρησης απαιτήσεων από τον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA.

«**Σύμβαση Σύμπραξης**» σημαίνει την από 09.05.2014 σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική, μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), μεταξύ της JPA και της εταιρίας με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρίας με την επωνυμία «J&P-ABAΞ Α.Ε.», όπως τυχόν τροποποιείται και ισχύει.

«**Συμβατικό Επιτόκιο**» νοείται το Επιτόκιο.

«Συμμετέχοντες» ή **«Συμμετέχοντες Σ.Α.Τ.»** σημαίνει τους «Συμμετέχοντες», όπως ορίζονται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ.

«Συμμετοχές» σημαίνει τις άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές της Εκδότριας σε νομικά πρόσωπα (μετοχές, μερίδια ή άλλους συναφείς τίτλους ή δικαιώματα που αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο) που εδρεύουν στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή, με ίδιο ή παρεμφερή σκοπό με την Εκδότρια, τα οποία η Εκδότρια δεν ενοποιεί στις τελευταίες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της, με βάση τα Ισχύοντα Λογιστικά Πρότυπα.

«Συνέλευση των Ομολογιούχων» ή **«Συνέλευση»** σημαίνει τη συνέλευση των Ομολογιούχων η οποία συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις σύμφωνα με τους Όρους του παρόντος και τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.

«Σύστημα Άυλων Τίτλων» ή **«Σ.Α.Τ.»** σημαίνει το μηχανογραφικό – λειτουργικό σύστημα καταχώρισης και παρακολούθησης σε λογιστική μορφή κινητών αξιών, παρακολούθησης των επ' αυτών μεταβολών, το οποίο διαχειρίζεται ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ.

«Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι» ή **«Συντονιστές»** σημαίνει (α) την ανώνυμη τραπεζική εταιρία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», με έδρα στην Αθήνα, (οδός Αιόλου αρ. 86), (β) την ανώνυμη τραπεζική εταιρία με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με έδρα στην Αθήνα, (οδός Σταδίου αρ. 40) και (γ) την ανώνυμη τραπεζική εταιρία με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρεία», με έδρα στην Αθήνα (οδός Αμερικής 4).

«Τιμή Διάθεσης» σημαίνει την τιμή διάθεσης ανά Ομολογία, ήτοι Ευρώ χίλια (€1.000,00).

«Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών» ή **«Υπηρεσία Η.ΒΙ.Π.»** ή **«Η.ΒΙ.Π.»** σημαίνει την υπηρεσία κατάρτισης ηλεκτρονικού βιβλίου προσφορών, που παρέχεται από το Χ.Α., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., όπως ισχύει.

«Υπόχρεος Κάλυψης» σημαίνει κάθε πρόσωπο που υπέβαλλε προσηκόντως Αίτηση Κάλυψης και στον οποίο κατανεμήθηκαν, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Πρόγραμμα, Ομολογίες και ο οποίος δεσμεύεται, μεταξύ άλλων, να καλύψει πρωτογενώς μέρος του Ομολογιακού Δανείου και Ομολογίες.

«Φόρος» σημαίνει κάθε παρόντα ή μελλοντικό, άμεσο ή έμμεσο φόρο, τέλος (ενδεικτικά χαρτοσήμου), εισφορά υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων (συμπεριλαμβανομένων των κοινωνικοασφαλιστικών και άλλων ταμείων ή/και συλλόγων), ή παρακράτηση οιασδήποτε φύσης, που επιβάλλεται, καταλογίζεται, βεβαιώνεται ή εισπράττεται από οποιαδήποτε αρχή ή/και από τρίτους, καθώς και κάθε άλλη όμοια, συναφή ή οικονομικά ισοδύναμη επιβάρυνση, πλέον, πρόσθετων φόρων, προστίμων και προσαυξήσεων, εξαιρουμένων (α) του φόρου εισοδήματος των Ομολογιούχων και της σχετικής Παρακράτησης Φόρου, (β) των άλλων φόρων, εισφορών (τακτικών ή έκτακτων) και εν γένει των άλλων φόρων, εισφορών (τακτικών ή έκτακτων) και εν γένει επιβαρύνσεων κάθε είδους που υπολογίζονται ή επιβάλλονται ή εισπράττονται με βάση το εισόδημα, ή 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) των τυχόν επιβαλλόμενων φόρων μεταβίβασης ή υπεραξίας εισοδήματος λόγω μεταβίβασης ή/και της κατ' άλλο τρόπο διάθεσης των Ομολογιών.

«Χρέος» σημαίνει κάθε ποσό που, κατά τα προβλεπόμενα στο παρόν, εκάστοτε οφείλεται ή καταβάλλεται από την Εκδότρια στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ή/και στους Ομολογιούχους, όπως ενδεικτικά κάθε οφειλόμενο ποσό κεφαλαίου και τόκων (ενδεικτικά συμβατικών ή/και υπερημερίας), τυχόν προμήθειες, αμοιβές, Έξοδα και Φόροι σε σχέση με τις Ομολογίες.

«Χρηματιστήριο Αθηνών» ή **«Χ.Α.»** σημαίνει την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ - ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ», και έδρα στο Δήμο Αθηναίων, που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., συμπεριλαμβανομένων των εκάστοτε οιονεί καθολικών διαδόχων της.

«JPA» σημαίνει την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε.Ε.Σ.», με έδρα στο δήμο Αθηναίων, με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 130075901000 και Α.Φ.Μ. 800574151 της Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. Αθηνών.

2 ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ / ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ

- 2.1 Το Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται, κατ' ονομαστική αξία (κεφάλαιο), στο ισόποσο του κεφαλαίου που θα καλυφθεί και καταβληθεί από τους Υπόχρεους Κάλυψης σύμφωνα με το παρόν και τις Αιτήσεις Κάλυψης και το οποίο δεν θα υπερβαίνει το ποσό των Ευρώ εκατό εκατομμυρίων (€100.000.000) διαιρείται αντίστοιχα σε έως εκατό χιλιάδες (100.000) Ομολογίες, ονομαστικής αξίας εκάστης Ομολογίας ίσης προς Ευρώ χίλια (€1.000,00), οι οποίες εκδίδονται στην Τιμή Διάθεσης, ήτοι στο άρτιο.
- 2.2 Οι Ομολογίες θα είναι άυλες. Η πρωτογενής διάθεση των Ομολογιών θα πραγματοποιηθεί, εφάπαξ, μέσω Δημόσιας Προσφοράς στο κοινό μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. κατά τη διάρκεια της Περιόδου Κάλυψης.
- 2.3 Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές θα υποβάλλουν Αιτήσεις Κάλυψης με τους όρους και προϋποθέσεις της Απόφασης Η.ΒΙ.Π. και τα αναγραφόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο. Σε περίπτωση που η Αίτηση Κάλυψης ή/και η δήλωση συμμετοχής ή εγγραφής του ενδιαφερόμενου επενδυτή ή Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή, σύμφωνα με τον όρο 2.1 του παραρτήματος Ι.2 της Απόφασης Η.ΒΙ.Π., δεν είναι έγκυρη ή ακυρωθεί για οποιονδήποτε λόγο ή/και δεν καταβληθεί το ποσό που αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των Ομολογιών, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο παρόν, Υπόχρεος Κάλυψης θα είναι το Μέλος που εισήγαγε την Αίτηση Κάλυψης του επενδυτή στο Η.ΒΙ.Π.
- 2.4 Η συγκέντρωση, καταχώρηση και κατάταξη των Αιτήσεων Κάλυψης στο Η.ΒΙ.Π., το τελικό ύψος της έκδοσης, το Επιτόκιο η τελική κατανομή Ομολογιών σε Υπόχρεους Κάλυψης, καθώς και ο χρηματικός διακανονισμός τους, διενεργείται σύμφωνα με τους όρους που έχουν θέσει οι Συντονιστές σε συνεργασία με την Εκδότρια και τα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, όπως αυτοί υλοποιούνται μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. και των Κανονισμών Χ.Α.
- 2.5 Το Επιτόκιο και η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινά για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς Επενδυτές και μη, που θα συμμετάσχουν στην πρωτογενή διάθεση των Ομολογιών.
- 2.6 Η ανάληψη των Ομολογιών από τους Υπόχρεους Κάλυψης θα γίνει την Ημερομηνία Έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με τα αποτελέσματα της κατανομής των Ομολογιών, κατόπιν ολοκλήρωσης της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. 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. Αναφορικά με τις Αιτήσεις Κάλυψης Ειδικών Επενδυτών, το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία των Ομολογιών, πρέπει να έχει καταβληθεί στον Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. μέχρι τις 11:00 π.μ. ώρα Ελλάδος της δεύτερης Εργάσιμης Ημέρας από την λήξη της Περιόδου Κάλυψης. Η Εκδότρια δύναται με απόφασή της και κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια να παρατείνει την εν λόγω προθεσμία καταβολής μέχρι τις 11:55 π.μ. ώρα Ελλάδος, της ίδιας ημέρας. Η οριστικοποίηση της κατανομής (και πίστωσης των Μεριδών των δικαιούχων των Ομολογιών στο Σ.Α.Τ.) και ο χρηματικός διακανονισμός (πίστωση του ποσού της έκδοσης σε λογαριασμό της Εκδότριας) πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και στους Κανονισμούς Χ.Α.
- 2.7 Σε περίπτωση που το Δάνειο δεν καλυφθεί τουλάχιστον σε ποσό Ευρώ εβδομήντα πέντε εκατομμυρίων (€75.000.000), θα ματαιώνεται η έκδοση του Ομολογιακού Δανείου και της χρηματοδότησης εν γένει και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής εκάστου ενδιαφερόμενου επενδυτή θα επιστρέφεται άτοκα από το Μέλος, μέσω του οποίου πραγματοποιήθηκε η Αίτηση Κάλυψης.
- 2.8 Το τελικό ύψος της έκδοσης, συμπεριλαμβανομένου του Επιτοκίου, θα γνωστοποιηθεί στο επενδυτικό κοινό μέσω της ιστοσελίδας της Εκδότριας και του συστήματος ΕΡΜΗΣ του Χ.Α.

- 2.9 Οι Υπόχρεοι Κάλυψης, που συμμετέχουν στη Δημόσια Προσφορά, και οι Ομολογιούχοι, που καθ' οιονδήποτε τρόπο, αποκτούν, δευτερογενώς, Ομολογίες, συμπεριλαμβανομένων των ειδικών και καθολικών διαδόχων τους, ως και των ελκόντων δικαιώματα ή αξιώσεις εκ των Ομολογιών, τεκμαίρεται ότι έχουν συνολοκληρήσει και αποδεχθεί τους Όρους του Προγράμματος, ως εκάστοτε ισχύει.
- 2.10 Εκτός εάν άλλως ορίζεται στους παρόντες Όρους, τα δικαιώματα των Ομολογιούχων από το Πρόγραμμα και τις Ομολογίες είναι διαιρετά (και όχι εις ολόκληρον).

3 ΣΚΟΠΟΣ – ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

- 3.1 Το προϊόν του Ομολογιακού Δανείου μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης θα χρησιμοποιηθεί σύμφωνα με τα αναλυτικά αναφερόμενα στην ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:
- 3.1.1 ποσό €39,6 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων τόκων, εξόδων και λοιπών επιβαρύνσεων) θα διατεθεί, εντός εκατόν είκοσι (120) ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου, εφάπαξ ή σταδιακά, για την πλήρη αποπληρωμή του κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €41.100.000, που εκδόθηκε από την Εταιρία δυνάμει του από 11.12.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 11.12.2020 Σύμβασης Κάλυψης και Διορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και Πληρεξουσίου Καταβολών, που υπογράφηκαν μεταξύ της Εταιρίας, ως εκδότριας, και της ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, ως ομολογιούχου, εκπροσώπου των ομολογιούχων και πληρεξουσίου καταβολών, ανεξόφλητου λογιστικού υπολοίπου ύψους περίπου €39,3 εκατ. κατά την 04.01.2022. Σημειώνεται ότι την 22.06.2021 η ομολογιούχος ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ μεταβίβασε το 34% του συνόλου των ομολογιών σειράς Α και σειράς Β του εν λόγω ομολογιακού δανείου στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. 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 3.1.2 ποσό,
- 3.1.2 ποσό €53,9 εκατ. θα διατεθεί εντός είκοσι τεσσάρων (24) μηνών για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (είτε προσθήκες/βελτιώσεις/ανακαινίσεις σε υφιστάμενα ακίνητα, είτε επενδύσεις σε υπό ανάπτυξη και νέα ακίνητα, και τυχόν προσθήκες/βελτιώσεις επ' αυτών), δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρίας, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που τυχόν υφίστανται και συνδέονται με τις εν λόγω επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσής τους, και
- 3.1.3 ποσό €3 εκατ. θα διατεθεί εντός είκοσι τεσσάρων (24) μηνών για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών του Ομίλου σε κεφάλαιο κίνησης.
- 3.1.4 Σε περίπτωση μερικής κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου, τα συνολικά καθαρά αντληθσόμενα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα για τον υπό 3.1.1 ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι πλήρους εξάντλησης του εκεί προβλεπόμενου ποσού και στη συνέχεια για τον υπό 3.1.2 ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι εξαντλήσεως των εκεί προβλεπόμενων ποσών. Εφόσον, κατόπιν της ανωτέρω διάθεσης, εξακολουθούν να υπολείπονται αντληθσόμενα κεφάλαια, αυτά θα χρησιμοποιηθούν μέχρι εξαντλήσεως για τον υπό 3.1.3 ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό. Διευκρινίζεται ότι τα κεφάλαια για επενδύσεις και για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης θα χρησιμοποιηθούν είτε από την Εταιρία ή/και από θυγατρικές του Ομίλου ή/και άλλες εταιρίες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει η Εταιρία ή/και εταιρίες του Ομίλου, μέσω αύξησης κεφαλαίου ή μέσω δανεισμού.
- 3.1.5 Σε περίπτωση κατά την οποία η χρηματοδότηση της υπό 3.1.2 ανωτέρω χρήσης πραγματοποιείται μέσω δανεισμού (από την Εταιρία σε θυγατρικές του Ομίλου ή/και άλλες εταιρίες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει η Εταιρία ή/και θυγατρικές του Ομίλου) και τα αντίστοιχα κεφάλαια επιστρέψουν στην Εκδότρια πριν την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, τότε τα εν λόγω κεφάλαια θα δύναται να χρησιμοποιηθούν (α) για την χρηματοδότηση επενδύσεων σύμφωνα με την υπό 3.1.2 ανωτέρω χρήση ή/και (β) για την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης της Εκδότριας ή/και (γ) για την αποπληρωμή δανεισμού της

Εκδότριας ή/και θυγατρικών/ συνδεδεμένων εταιριών μετά από σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας ή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας και ενημέρωσης του επενδυτικού κοινού.

- 3.2 Οι δαπάνες έκδοσης θα αφαιρεθούν από τα συνολικά αντληθσόμενα κεφάλαια.
- 3.3 Η Διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου αρχίζει κατά την Ημερομηνία Έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου και λήγει κατά την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, ημερομηνία (υπό την επιφύλαξη ειδικότερων Όρων του παρόντος, ιδίως του Όρου 11) 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 ποσών.

4 ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΤΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ – ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΩΩΡΗΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ

- 4.1 Υπό την επιφύλαξη του Όρου 4.4, το κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου θα εξοφληθεί ολοσχερώς από την Εκδότρια κατά την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου.
- 4.2 Οι Ομολογιούχοι δεν δύνανται να αιτηθούν τη μερική ή ολική προπληρωμή των Ομολογιών τους πριν από την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου.
- 4.3 Η Εκδότρια δύναται να αποκτή μέσω του Χ.Α. ή εξωχρηματιστηριακά Ομολογίες, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.
- 4.4 Με την επιφύλαξη του Όρου 4.5, η Εκδότρια έχει το δικαίωμα να προβεί σε πρόωρη εξόφληση (Call option) του συνόλου ή μέρους της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών αποκλειστικά και μόνο αφού έχει παρέλθει η τέταρτη (4η) Περίοδος Εκτοκισμού και έως και τη λήξη της ένατης (9ης) Περιόδου Εκτοκισμού. Σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης μέρους της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών, το ποσό πρόωρης εξόφλησης (πλην της τυχόν σχετικής προσαύξησης του Όρου 4.6) θα άγεται προς μείωση της ονομαστικής αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (pro rata).
- 4.5 Απαγορεύεται η πρόωρη εξόφληση μέρους της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών, εφόσον η συνολική ονομαστική αξία των Ομολογιών που παραμένει ανεξόφλητη υπολείπεται των €50.000.000.
- 4.6 Το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης ασκείται από την Εκδότρια με δήλωση - γνωστοποίηση προς τον Εκπρόσωπο και ανακοίνωση στο Χ.Α. τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν τη λήξη Περιόδου Εκτοκισμού, οπότε και κατά την ημερομηνία λήξης (ήτοι την τελευταία ημέρα) της εν λόγω Περιόδου Εκτοκισμού η Εκδότρια θα οφείλει να καταβάλλει στους Ομολογιούχους, πέραν των σχετικών τόκων, και το ποσό του κεφαλαίου/ονομαστικής αξίας των Ομολογιών που γνωστοποίησε στη δήλωση πρόωρης εξόφλησης, προσαυξημένο ως εξής, εφόσον το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης ασκείται κατά τη λήξη Περιόδου Εκτοκισμού:

Χρόνος πρόωρης εξόφλησης	Ποσοστό Προσαύξησης Προεξοφλούμενου Κεφαλαίου
Λήξη 5 ^{ης} ή 6 ^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού	1,25%
Λήξη 7 ^{ης} ή 8 ^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού	0,50%

Εάν το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης ασκηθεί κατά τη λήξη της 9^{ης} Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δεν θα καταβάλλει στους Ομολογιούχους ποσό προσαύξησης επί του προεξοφλούμενου κεφαλαίου.

- 4.7 Κάθε δήλωση πρόωρης εξόφλησης είναι ανέκκλητη.

5 ΣΥΜΒΑΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ – ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑΣ – ΑΝΑΤΟΚΙΣΜΟΣ

- 5.1 Από την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών και μέχρι την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου, η

ανεξόφλητη ονομαστική αξία κάθε Ομολογίας θα αποφέρει συμβατικό τόκο λογιζόμενο τοκαριθμικά βάσει του Συμβατικού Επιτοκίου και θα καταβάλλεται δεδουλευμένος από την Εκδότρια στους Ομολογιούχους, με βάση έτος 360 ημερών και τον πράγματι διαδραμόντα χρόνο.

- 5.2 Η Εκδότρια, εάν δεν καταβάλει στους Ομολογιούχους, εμπροθέσμως και προσηκόντως, σύμφωνα με τον Όρο 6 του Προγράμματος, οποιοδήποτε οφειλόμενο κατά τους όρους του Προγράμματος και των Ομολογιών ποσό Χρέους, καθίσταται υπερήμερη με μόνη την παρέλευση της ημέρας κατά την οποία υποχρεούτο να καταβάλει το σχετικά οφειλόμενο ποσό. Στην περίπτωση αυτή, η Εκδότρια θα χρεώνεται, για τα καθυστερούμενα ποσά, χωρίς προηγούμενη ειδοποίηση, όχληση ή επιταγή προς πληρωμή και ανεξαρτήτως καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου, με τόκο υπερημερίας, ο οποίος λογίζεται ανά εξάμηνο, σύμφωνα με την Περίοδο Εκτοκισμού, και θα υπολογίζεται επί των καθυστερουμένων ποσών από την ημέρα της καθυστέρησης μέχρι πλήρους εξοφλήσεώς τους, με ετήσιο επιτόκιο που συνομολογείται ότι θα είναι κατά διακόσιες (200) μονάδες βάσης (ήτοι 2%) μεγαλύτερο από το Συμβατικό Επιτόκιο του Ομολογιακού Δανείου, και μέχρι ολοσχερούς εξόφλησης του Χρέους.
- 5.3 Πλέον των τόκων υπερημερίας, η Εκδότρια οφείλει και τόκους επ' αυτών από την πρώτη ημέρα καθυστέρησης, ανατοκίζόμενων ανά εξάμηνο ή, εάν αυτό δεν είναι επιτρεπτό, καθ' όλη την έκταση που ο νόμος επιτρέπει.
- 5.4 Ο φόρος που αναλογεί στους τόκους, εφόσον απαιτείται εκ του νόμου, θα παρακρατείται και θα αποδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

6 ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ

- 6.1 Κάθε καταβολή της Εκδότριας έναντι του Χρέους προς τους Ομολογιούχους θα διενεργείται αποκλειστικά μέσω του Διαχειριστή Σ.Α.Τ., κατ' αποκλεισμό της διενέργειας απευθείας πληρωμών από την Εκδότρια σε έκαστο Ομολογιούχο ατομικώς.
- 6.2 Τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες πριν από κάθε Ημερομηνία Πληρωμής, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων θα γνωστοποιεί στο Διαχειριστή Σ.Α.Τ. και στην Εκδότρια την επικείμενη Ημερομηνία Πληρωμής, το Συμβατικό Επιτόκιο και το ποσό καταβολής ανά Ομολογία και η Εκδότρια θα προβαίνει στη δημοσίευση σχετικής ανακοίνωσης μέσω του Χ.Α. Για τον υπολογισμό της ανωτέρω τριήμερης προθεσμίας δεν λαμβάνεται υπόψη η ημερομηνία αποστολής της ειδοποίησης του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων προς το Διαχειριστή Σ.Α.Τ. και την Εκδότρια, ούτε η Ημερομηνία Πληρωμής.
- 6.3 Το αργότερο έως τις 11:00 π.μ. ώρα Ελλάδος κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. θα γνωστοποιεί στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και στην Εκδότρια, το συνολικό ποσό του Χρέους που είναι καταβλητέο κατά την εν λόγω Ημερομηνία Πληρωμής (συμπεριλαμβανομένου του παρακρατούμενου από τους φορείς πληρωμής φόρου που θα υπολογίζεται σύμφωνα με τις ενδείξεις που έχουν καταχωριστεί από τους Συμμετέχοντες). Η Εκδότρια θα υποχρεούται να μεριμνήσει για την πίστωση του Λογαριασμού Διαχειριστή Σ.Α.Τ. με το παραπάνω καθαρό ποσό κατά την Ημερομηνία Καταβολής, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Όρο 6.4 κατωτέρω. Οι Ομολογιούχοι θα ενημερώνονται για το καταβλητέο ανά Ομολογία ποσό μέσω σχετικής ανακοίνωσης της Εκδότριας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Όρο 18.1 (iii).
- 6.4 Η Εκδότρια μεριμνά για την πίστωση του Λογαριασμού Διαχειριστή Σ.Α.Τ. με τα απαιτούμενα χρηματικά ποσά, το αργότερο έως τις 03:55 μ.μ. ώρα Ελλάδος κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, σε άμεσα διαθέσιμα χρηματικά μέσα σε Ευρώ, με ημερομηνία αξίας (valeur) την Ημερομηνία Πληρωμής. Ο Λογαριασμός του Διαχειριστή Σ.Α.Τ. τροφοδοτείται:
- (i) είτε απευθείας από την Εκδότρια, κατόπιν ενημέρωσης του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων,
 - (ii) είτε μέσω του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, με μεταφορά στο Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. χρηματικών ποσών προερχόμενων από το Λογαριασμό Εκπροσώπου, τον οποίο η Εκδότρια έχει προηγουμένως πιστώσει με επαρκή και διαθέσιμα κεφάλαια σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Όρο 6.6 κατωτέρω.

- 6.5 Σε περίπτωση πίστωσης του Λογαριασμού του Διαχειριστή Σ.Α.Τ. σε ώρα μετά από τις 03:55 μ.μ., ώρα Ελλάδος, 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.
- 6.6 Οποιαδήποτε καταβολή της Εκδότριας στο Λογαριασμό Εκπροσώπου σύμφωνα με τον Όρο 6.4 (ii) ανωτέρω, θα πρέπει να γίνεται το αργότερο έως τις 01:55 μ.μ., ώρα Ελλάδος, κατά την Ημερομηνία Πληρωμής σε άμεσα διαθέσιμα χρηματικά μέσα σε Ευρώ, με ημερομηνία αξίας (valeur) την Ημερομηνία Πληρωμής, εφόσον η Εκδότρια έχει λάβει από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. το αρχείο κατανομής δικαιούχων που περιέχει την πληροφορία για το συνολικό καθαρό ποσό Χρέους που είναι καταβλητέο κατά την Ημερομηνία Πληρωμής. Σε περίπτωση πίστωσης του Λογαριασμού Εκπροσώπου σε ώρα μετά από τις 01:55 μ.μ., ώρα Ελλάδος, 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 στο Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ.
- 6.7 Εφόσον ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. έχει στη διάθεσή του κατά την Ημερομηνία Πληρωμής τα απαιτούμενα ποσά, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, θα καταβάλλει τα ποσά του Χρέους:
- (i) είτε μέσω του Σ.Α.Τ. στους Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού των Συμμετεχόντων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Όρο 6.8 κατωτέρω,
- (ii) είτε κατά τα προβλεπόμενα στον Όρο 6.9 κατωτέρω.
- 6.8 Στην περίπτωση του Όρου 6.7 (i) ανωτέρω, ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. θα μεταφέρει, μέσω του Σ.Α.Τ., από το Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στους Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού των οικείων Συμμετεχόντων, το ποσό που αναλογεί στους Ομολογιούχους, οι οποίοι έχουν εξουσιοδοτήσει τους Συμμετέχοντες τους να αποδέχονται για λογαριασμό τους καταβολές ποσών τόκων, κεφαλαίου, Εξόδων και Φόρων αναφορικά με το Δάνειο.
- 6.9 Ειδικά στις περιπτώσεις πληρωμής τοκομεριδίων σε κληρονόμους θανόντων δικαιούχων Ομολογιούχων των οποίων οι τίτλοι τηρούνται στον Ειδικό Λογαριασμό της Μερίδας τους στο Σ.Α.Τ., υπό το χειρισμό της ATHEXCSD σύμφωνα με το Μέρος 2 της Ενότητας Χ του Κανονισμού Λειτουργίας της 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 Σ.Α.Τ. επί της Λεωφόρου Αθηνών αρ.110, στην Αθήνα, καθημερινά από τις 09:00 π.μ. έως 04:00 μ.μ., ώρα Ελλάδος, 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.
- 6.10 Ως Ομολογιούχοι για την πληρωμή έναντι του Χρέους νοούνται οι κάτοχοι Ομολογιών κατά την Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχων Πληρωμής.
- 6.11 Η Εκδότρια θα αναθέσει στο Διαχειριστή Σ.Α.Τ. την τήρηση αρχείου των καταβολών, τις οποίες εκάστοτε πραγματοποιεί, κατά τα ανωτέρω. Το εν λόγω αρχείο καταβολών θα τίθεται υπόψη του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων είτε μέσω της Εκδότριας είτε απευθείας από το Διαχειριστή Σ.Α.Τ.. Η Εκδότρια παρέχει με το παρόν εξουσιοδότηση προς τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων να αιτείται και να λαμβάνει κάθε σχετική με καταβολές του Χρέους πληροφορία από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. Η παρούσα εξουσιοδότηση είναι ανέκκλητη, καθώς παρέχεται προς προστασία των συμφερόντων των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 218 και 724 του Αστικού Κώδικα, και παραμένει σε πλήρη ισχύ και στις περιπτώσεις που αναφέρονται στα άρθρα 223 και 726 του Αστικού Κώδικα.

- 6.12 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δικαιούται (αλλά δεν υποχρεούται), οποτεδήποτε, να ζητήσει από την Εκδότρια να μεριμνήσει για την καταβολή ποσών προοριζόμενων για την εξυπηρέτηση του Χρέους στο Λογαριασμό Εκπροσώπου. Στην περίπτωση αυτή, η Εκδότρια θα δεσμεύεται σχετικώς. Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υπέχει οποιαδήποτε ευθύνη σε περίπτωση που δεν απευθύνει τέτοιο αίτημα στην Εκδότρια.
- 6.13 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει δικαίωμα να ζητεί και λαμβάνει από την Εκδότρια ενημέρωση αναφορικά με οποιαδήποτε καταβολή έναντι του Χρέους, η δε Εκδότρια υποχρεούται να παρέχει την ενημέρωση αυτή αμελλητί.
- 6.14 Ποσά τα οποία έχουν τεθεί στη διάθεση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή/και του Διαχειριστή Σ.Α.Τ. προς εξόφληση υποχρεώσεων της Εκδότριας αναφορικά με το Δάνειο, στο μέτρο που παραμένουν ανείσπρακτα από Ομολογιούχους έως τη συμπλήρωση ενός (1) ημερολογιακού έτους μετά από την παρέλευση της Ημερομηνίας Λήξης του Δανείου και την πλήρη αποπληρωμή του, αποδίδονται στην Εκδότρια. Τα ποσά αυτά καταβάλλονται από την Εκδότρια σε δικαιούχους που νομιμοποιούνται σχετικά, με οριζόμενο τόπο πληρωμής τα γραφεία της Εκδότριας και απώτατο χρόνο καταβολής τη συμπλήρωση του νόμιμου χρόνου παραγραφής των σχετικών αξιώσεων.
- 6.15 Εάν οποιαδήποτε Ημερομηνία Πληρωμής συμπίπτει με μη Εργάσιμη Ημέρα, η εν λόγω πληρωμή θα γίνεται την επόμενη (αν υπάρχει) Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα ή την προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα του ιδίου ημερολογιακού μήνα (αν δεν υπάρχει επόμενη).
- 6.16 Κάθε καταβολή θα καταλογίζεται, καθότι η Εκδότρια παραιτείται του δικαιώματος να ορίσει άλλως, με την ακόλουθη σειρά:
- (i) για την κάλυψη τυχόν μη καταβληθείσας αμοιβής ή πάσης φύσης εξόδων κατά σειρά (α) του Εκπροσώπου, και (β) των Ομολογιούχων,
 - (ii) για την κάλυψη Φόρων και πάσης φύσης εισφορών,
 - (iii) για την κάλυψη των Εξόδων με τους σχετικούς τόκους τους και ειδικότερα κατά την εξής σειρά: έξοδα αναγκαστικής εκτέλεσης (ακόμα και αν οι σχετικοί πλειστηριασμοί ματαιώθηκαν ή αναβλήθηκαν), λοιπά εξωδικαστικά ή/και δικαστικά έξοδα, αμοιβές των δικηγόρων,
 - (iv) για την κάλυψη οφειλόμενων τόκων επί τόκων,
 - (v) για την κάλυψη οφειλόμενων τόκων υπερημερίας,
 - (vi) για την κάλυψη οφειλόμενων συμβατικών τόκων,
 - (vii) για την αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) του Ομολογιακού Δανείου.
- 6.17 Η άτακτη είσπραξη ή καταβολή (ενδεικτικά ως προς χρόνους και ποσά) θα υποχρεώνει τον λήπτη Ομολογιούχο, να αποδώσει πάραυτα το ληφθέν ποσό δια της κατάθεσής του στο Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ., οπότε, ως προς το ποσό αυτό, θα λογίζεται ότι έχει εισπραχθεί για λογαριασμό του συνόλου των Ομολογιούχων με ημερομηνία τοκοφορίας εκείνη της ημερομηνίας καταβολής στο Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ.
- 6.18 Εάν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. εισπράξει από την Εκδότρια, μερικώς έναντι οφειλόμενου ποσού του Χρέους, τα σχετικά ποσά θα πιστώνονται κατά τον Όρο 6.16 και στην περίπτωση διανομής μεταξύ Ομολογιούχων, στους λογαριασμούς των Ομολογιούχων, κατά τα οριζόμενα υπό 6.16, αναλογικά (pro-rata) προς το ποσό της ονομαστικής αξίας των ανεξόφλητων Ομολογιών που κάθε δικαιούχος Ομολογιούχος Δανειστής κατέχει κατά το χρόνο εκείνο.
- 6.19 Όλες οι καταβολές της Εκδότριας βάσει του παρόντος θα διενεργούνται χωρίς δικαίωμά της για έκπτωση λόγω συμψηφισμού ή επίσχεσης, εξαιτίας ανταπαίτησής της κατά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή/και των

Ομολογιούχων ή/και του Διαχειριστή Σ.Α.Τ., ή άλλως πως, της Εκδότριας παραιτούμενης ρητώς κάθε σχετικού δικαιώματός της συμψηφισμού ή επίσχεσης κατ' αυτών.

- 6.20 Η ανωτέρω διαδικασία καταβολών, υπόκειται σε τυχόν τροποποιήσεις, εξαιτίας αλλαγών των Κανονισμών Χ.Α. και της σχετικής νομοθεσίας, χωρίς να θίγεται εκ του αποτελέσματος ο χρόνος και τρόπος πληρωμής. Η ενημέρωση για τυχόν τέτοιες αλλαγές γίνεται σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στους Κανονισμούς Χ.Α.
- 6.21 Τόσο η Εκδότρια, όσο και ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν έχουν υποχρέωση ελέγχου της πραγματοποίησης της τελικής καταβολής των πληρωμών από τους Συμμετέχοντες στους Ομολογιούχους, ούτε ευθύνονται για σφάλματα στον υπολογισμό παρακρατούμενου φόρου που οφείλονται σε εσφαλμένα ή ελλιπή στοιχεία που έχουν καταχωρηθεί αναφορικά με τον Ομολογιούχο από τους Συμμετέχοντες. Επίσης δεν θα ευθύνονται 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 Χ.Α.
- 6.22 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υπέχει οποιαδήποτε υποχρέωση και δεν φέρει οποιαδήποτε ευθύνη αναφορικά με τον έλεγχο ή/και την παρακολούθηση της διαδικασίας καταβολών προς Ομολογιούχους που αναλαμβάνει ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. Σε περίπτωση οποιασδήποτε εκπρόθεσμης πληρωμής της Εκδότριας στο Λογαριασμό Εκπροσώπου, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν θα φέρει ευθύνη για τη μη εμπρόθεσμη καταβολή των σχετικών ποσών στους λογαριασμούς των Ομολογιούχων.
- 6.23 Τίποτε στο παρόν Πρόγραμμα δεν θα εμποδίζει τον Εκπρόσωπο να χρησιμοποιεί προσηθύντες ή βοηθούς εκπλήρωσης, συμπεριλαμβανομένου και του Διαχειριστή Σ.Α.Τ., για την εκπλήρωση των καθηκόντων του ως προς τη διενέργεια των απαραίτητων καταβολών.

7 ΕΓΓΥΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ

- 7.1 Η Εκδότρια προβαίνει στις ακόλουθες εγγυοδοτικές δηλώσεις και διαβεβαιώσεις προς τον Εκπρόσωπο και έκαστο εκ των Ομολογιούχων Δανειστών, οι οποίες θεωρείται ότι επαναλαμβάνονται, ισχύουν και δεσμεύουν την Εκδότρια υπό το περιεχόμενο που δόθηκαν στο Πρόγραμμα καθ' όλο το διάστημα ισχύος του Ομολογιακού Δανείου και μέχρι την ολοσχερή εξόφλησή του, ήτοι:
- (i) η Εκδότρια είναι ανώνυμη εταιρία που έχει συσταθεί νόμιμα και λειτουργεί σύμφωνα με τους ισχύοντες ελληνικούς νόμους και κανονισμούς ή την αντίστοιχη νομοθεσία που διέπει την ίδρυση και λειτουργία της και έχει λάβει όλες τις απαιτούμενες από το νόμο άδειες και εγκρίσεις για τη σύσταση και τη λειτουργία της στο πλαίσιο του καταστατικού της σκοπού και του αντικειμένου της επιχείρησής της και οι οποίες άδειες και εγκρίσεις είναι έγκυρες και ισχυρές και δεν υπάρχει λόγος ανάκλησης ή κατάργησης αυτών,
 - (ii) καθεμία από τις θυγατρικές είναι οντότητα που έχει συσταθεί νόμιμα και λειτουργεί σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους της δικαιοδοσίας σύστασης και λειτουργίας της, με πλήρη εξουσία να διαχειρίζεται τα περιουσιακά της στοιχεία, εκτός 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 της σκοπού και του αντικειμένου της επιχείρησής της και οι άδειες και εγκρίσεις αυτές είναι έγκυρες και ισχυρές και δεν υπάρχει λόγος ανάκλησης ή κατάργησης αυτών,
 - (iii) η Εκδότρια έχει πλήρη εξουσία να εκδώσει το Πρόγραμμα, το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες και έχει προβεί σε όλες τις απαιτούμενες εταιρικές ή άλλες ενέργειες για τη νόμιμη και έγκυρη έκδοση του Ομολογιακού Δανείου, τη διάθεση των Ομολογιών, καθώς και την ανάληψη των υποχρεώσεών της από το Ομολογιακό Δάνειο,
 - (iv) το από 07.01.2022 Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας που έλαβε απόφαση για την έκδοση του Ομολογιακού

Δανείου, συγκλήθηκε, συγκροτήθηκε και λειτούργησε καθ' όλους τους νόμιμους τύπους, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της Εκδότριας, και αποφάσισε νόμιμα την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου, και δεν υπάρχει διαφορά μεταξύ των όρων έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου που περιέχονται στην ως άνω απόφαση και στο Πρόγραμμα, η οποία να απαιτεί την επικύρωση ή έγκριση του κειμένου του Προγράμματος με νέα απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εκδότριας,

- (v) έχουν γίνει όλες οι απαραίτητες δημοσιεύσεις και καταχωρήσεις και έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις και άδειες αναφορικά με την έκδοση και διάθεση του Ομολογιακού Δανείου και η έκδοση και η διάθεσή του δεν αντίκειται σε καμία διάταξη νόμου ή σε συμβατικό περιορισμό που να δεσμεύει την Εκδότρια,
- (vi) το Ενημερωτικό Δελτίο έχει καταρτιστεί, εγκριθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και διατίθεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, των εφαρμοστέων διατάξεων του Ν. 4706/2020 και των εκτελεστικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν,
- (vii) οι εκδοθησόμενες Ομολογίες είναι άυλες Ομολογίες έκδοσης σύμφωνα με το Ν. 4548/2018, και αντιπροσωπεύουν δικαιώματα των Ομολογιούχων κατά τους Όρους του Προγράμματος, το δε παρόν και οι Ομολογίες καθιερώνουν νόμιμες, έγκυρες και δεσμευτικές υποχρεώσεις για την Εκδότρια, εκτελεστές κατ' αυτής σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και τις συμβατικές προβλέψεις, η δε Εκδότρια έχει τη δυνατότητα να εξυπηρετεί το Ομολογιακό Δάνειο σύμφωνα με το παρόν Πρόγραμμα και να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τις Ομολογίες και να εξοφλεί το κεφάλαιο, τους τόκους και κάθε άλλο ποσό χρέους που θα οφείλεται στους Ομολογιούχους,
- (viii) η Εκδότρια και καθεμία από τις θυγατρικές δεν έχει υποβάλλει δήλωση παύσης πληρωμών, δεν έχει υποβληθεί και, εξ όσων είναι σε θέση να γνωρίζουν, δεν επίκειται κατ' αυτής αίτηση πτώχευσης ή η θέση της σε διαδικασία του Πτωχευτικού Κώδικα, δεν έχει τεθεί υπό ειδική ή άλλη εκκαθάριση (εξαιρουμένης τυχόν εκκαθάρισης θυγατρικών που είναι ή καθίστανται ανενεργές) ή υπό αναγκαστική διαχείριση, ή ειδική διαχείριση του Ν. 4307/2014, ούτε σε αναστολή πληρωμών ως προς οποιαδήποτε υποχρέωσή της, ούτε έχει υπαχθεί σε διαδικασία συνδιαλλαγής, αναδιοργάνωσης ή εξυγίανσης (εξαιρουμένων των διαδικασιών εξυγίανσης στις οποίες έχουν ήδη υπαχθεί κατά την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών η Εκδότρια και η θυγατρική με την επωνυμία «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», το διακριτικό τίτλο «ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 007324501000 καθώς και των διαδικασιών εξυγίανσης στις οποίες θα έχουν τυχόν υπαχθεί αποκτηθισόμενες θυγατρικές κατά το χρόνο απόκτησής τους από τον Όμιλο, υπό την προϋπόθεση ότι για τις εν λόγω θυγατρικές θα έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση με την οποία επικυρώνεται συμφωνία εξυγίανσης σύμφωνα με τα άρθρα 99 επ. του Ν. 3588/2007 ή τα άρθρα 31 επ. του Ν. 4738/2020), ούτε έχουν αρχίσει διαπραγματεύσεις ή βρίσκεται σε, ή έχει συμφωνήσει με τους πιστωτές της, αναδιάρθρωση των χρεών της, ούτε διαπραγματεύεται ή έχει καταρτίσει εξώδικο συμβιβασμό με τους πιστωτές της, ή έχει υπαχθεί σε άλλη τυχόν διαδικασία που προβλέπεται για αφερέγγυους ή μειωμένης οικονομικής θέσης υπόχρεους σύμφωνα και με τον Πτωχευτικό Κώδικα ή οποιοδήποτε άλλο νόμο, λόγω αφερέγγυοτητας, μειωμένης οικονομικής θέσης, υψηλών επιπέδων δανεισμού/μόχλευσης, χαμηλής/αρνητικής καθαρής θέσης ή/και μη συνεργάσιμης προς τους πιστωτές διοίκησης, όπως τα ανωτέρω εκάστοτε ισχύουν, ή σε άλλο καθεστώς στέρησης ή περιορισμού της ιδιωτικής της αυτονομίας ή της εξουσίας διαθέσεως των περιουσιακών στοιχείων της στο σύνολό τους ή σε ουσιώδες μέρος τους, ούτε έχει τεθεί υπό τον οικονομικό ή/και διοικητικό έλεγχο των πιστωτών της ή οργάνου ή προσώπου διορισμένου ή επιλεγμένου από τους πιστωτές της ή από αρμόδιο δικαστήριο ή αρχή κατόπιν αιτήματος πιστωτών της, ούτε έχει διακόψει ή απειλήσει τη διακοπή των εργασιών της. Κατ' εξαίρεση, δεν θα υφίσταται παραβίαση της παρούσας εγγυοδοτικής δήλωσης/διαβεβαίωσης αναφορικά με υποβληθείσες αιτήσεις, σε περίπτωση παρελκυστικών ή κακόβουλων αιτήσεων τρίτων, οι οποίες έχουν αμφισβητηθεί με τις νόμιμες διαδικασίες εντός τριάντα (30) ημερών από

την υποβολή και δεν εκκρεμούν πλέον των ενενήντα (90) ημερών από την υποβολή,

- (ix) δεν έχει επέλθει, συμβεί ή συντρέξει, αναφορικά με την Εκδότρια και τις θυγατρικές, και, εξ όσων είναι σε θέση να γνωρίσουν, δεν επίκειται οτιδήποτε ισοδύναμο προς τα αναφερόμενα στον Όρο 7.1 (viii) ανωτέρω υπό το δίκαιο οποιασδήποτε αλλοδαπής έννομης τάξης, με την οποία η Εκδότρια ή θυγατρική συνδέεται,
- (x) η Εκδότρια υπόσχεται και αναλαμβάνει την υποχρέωση να χρησιμοποιήσει τα κεφάλαια που θα αντληθούν από τη σύναψη και τη διάθεση του Ομολογιακού Δανείου για τον Σκοπό του Ομολογιακού Δανείου όπως αυτός ορίζεται από το Πρόγραμμα. Ο Εκπρόσωπος ή οι Ομολογιούχοι Δανειστές δεν θα υποχρεούνται, καθ' οιονδήποτε χρόνο, να παρακολουθούν, διαβεβαιώνουν ή επαληθεύουν την κατά τα ανωτέρω χρήση του προϊόντος του Ομολογιακού Δανείου,
- (xi) οι ετήσιες, εξαμηνιαίες και τυχόν άλλες ενδιάμεσες δημοσιευμένες ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας είναι πλήρεις με βάση τα Ισχύοντα Λογιστικά Πρότυπα, ακριβείς και ορθές και απεικονίζουν σωστά και με ακρίβεια την οικονομική κατάσταση της Εκδότριας και τα αποτελέσματα των εργασιών της κατά τη διάρκεια της αντίστοιχης διαχειριστικής περιόδου και δεν έχει επέλθει από την ημερομηνία δημοσίευσής τους καμία προς το χειρότερο ουσιώδης μεταβολή στις εργασίες, τα περιουσιακά στοιχεία και γενικότερα στην οικονομική κατάσταση της Εκδότριας και του Ομίλου που θα μπορούσε να επηρεάσει την ικανότητα της Εκδότριας να εξυπηρετεί τις υποχρεώσεις της από το Πρόγραμμα,
- (xii) η Εκδότρια και οι θυγατρικές, κατά περίπτωση, είναι οι μόνοι και αδιαφιλονίκητοι κύριοι ή συγκύριοι (κατά περίπτωση) και δικαιούχοι των Συμμετοχών και των Επιλέξιμων Ακινήτων, πλην των ακινήτων που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση, ως προς τα οποία η Εκδότρια και οι θυγατρικές συμμορφώνονται πλήρως με τους όρους των χρηματοδοτικών συμβάσεων και διατηρούν το δικαίωμα απόκτησης των ακινήτων αυτών κατά τους όρους των εν λόγω συμβάσεων,
- (xiii) η JPA έχει νόμιμα και έγκυρα συμβληθεί στη Σύμβαση Σύμπραξης και συμμορφώνεται πλήρως ουσιωδώς με όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτήν,
- (xiv) με την εξαίρεση του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA, ο Ενεχυρασμένος Λογαριασμός DSRA είναι ελεύθερος Βαρών,
- (xv) ούτε η Εκδότρια, ούτε και οποιαδήποτε θυγατρική έχει, πέραν των τρεχουσών, ενήμερων και ρυθμισμένων οφειλών, βεβαιωμένες και ανεξόφλητες ληξιπρόθεσμες οφειλές προς οποιοδήποτε φορολογικές αρχές ή προς τα ταμεία κοινωνικών ασφαλίσεων ή ασφαλιστικούς ή άλλους οργανισμούς, οι απαιτήσεις των οποίων τυγχάνουν προνομιακής μεταχείρισης ή ικανοποίησης σε περίπτωση αναγκαστικής εκτελέσεως κατ' αυτής, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι οποίες εκκρεμούν και παραμένουν ανεξόφλητες, εξαιρουμένων των οφειλών που έχουν αμφισβητηθεί νομίμως και εμπροθέσμως και με προσήκουσες διαδικασίες από την Εκδότρια ή/και θυγατρική, για όσο χρόνο αυτές παραμένουν υπό αμφισβήτηση χωρίς η σχετική αμφισβήτηση να έχει απορριφθεί τελεσίδικα από την αρμόδια διοικητική ή δικαστική αρχή,
- (xvi) δεν εκκρεμούν έναντι της Εκδότριας ή/και οποιασδήποτε θυγατρικής, ένδικες διαφορές (περιλαμβανομένων των διαφορών ενώπιον διοικητικών, εποπτικών ή ανεξαρτήτων αρχών) ούτε επαπειλούνται αγωγές, αιτήσεις ή προσφυγές σε οποιοδήποτε δικαστήριο ή διοικητικό όργανο ή αρχή, ούτε έχει κινηθεί, εκκρεμεί ή απειλείται οποιαδήποτε διαδικασία αναγκαστικής εκτελέσεως ούτε απειλείται η επίσπευση οποιασδήποτε διαδικασίας συλλογικής ικανοποίησης πιστωτών από τις περιγραφόμενες στον Όρο 7.1 (viii) ανωτέρω, οι οποίες μπορούν να επηρεάσουν ουσιωδώς και κατά τρόπο δυσμενή τις εργασίες, την οικονομική κατάσταση, την περιουσιακή κατάσταση ή/και τις προοπτικές της Εκδότριας ή/και του Ομίλου ή την εξουσία της Εκδότριας να εκδώσει το Ομολογιακό Δάνειο και την ικανότητά της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της από το Πρόγραμμα και το Ομολογιακό Δάνειο,

- (xvii) οι μετοχές, στις οποίες διαιρείται το μετοχικό κεφάλαιο της Εκδότριας, είναι εισηγμένες στο Χ.Α. και αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τις διατάξεις και το σύνηθες καθεστώς που εφαρμόζονται στις εν λόγω μετοχές,
- (xviii) δεν έχει επέλθει ούτε συνεχίζεται Γεγονός Καταγγελίας ή άλλο γεγονός, το οποίο να έχει περιέλθει σε γνώση της Εκδότριας και θα μπορούσε κατά την εύλογη κρίση της Εκδότριας να αποτελέσει Γεγονός Καταγγελίας,
- (xix) δεν έχει συντρέξει παράβαση, εκ μέρους της Εκδότριας και οποιασδήποτε θυγατρικής, των όρων οποιασδήποτε σύμβασης, στην οποία έχουν συμβληθεί, κατά τρόπο ώστε να έχει επέλθει ή να αναμένεται εύλογα να επέλθει ουσιώδης και δυσμενής επίδραση στην οικονομική κατάσταση της Εκδότριας και την ικανότητά της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Πρόγραμμα και το Ομολογιακό Δάνειο, και
- (xx) η Εκδότρια και οι θυγατρικές της συμμορφώνεται ουσιωδώς με την εκάστοτε εφαρμοζόμενη χρηματιστηριακή νομοθεσία (αναφορικά με την Εκδότρια), την περιβαλλοντική νομοθεσία, τη νομοθεσία περί υγιεινής και ασφάλειας, τη νομοθεσία περί προστασίας του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, τη νομοθεσία περί ελεύθερου ανταγωνισμού, τη νομοθεσία που διέπει την κεφαλαιαγορά, την εν γένει εργατική νομοθεσία, την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία (περιλαμβανομένης, χωρίς περιορισμό, της νομοθεσίας σχετικά με τις ενδο-ομιλικές συναλλαγές), καθώς και την εν γένει νομοθεσία, την οποία οφείλουν να τηρούν επιχειρήσεις που ασκούν δραστηριότητα παρόμοια με αυτήν της Εκδότριας και των θυγατρικών της. Ειδικότερα, η Εκδότρια και οι θυγατρικές της δεν έχουν υποπέσει σε παράβαση διατάξεων της σχετικής νομοθεσίας, η οποία θα μπορούσε να οδηγήσει σε απώλεια δικαιωμάτων ή να επισύρει σε βάρος της την επιβολή προστίμων ή άλλων κυρώσεων, που θα επηρέαζαν ουσιωδώς προς το χειρότερο την οικονομική κατάστασή τους ή θα οδηγούσαν στην παύση ή τον περιορισμό ουσιώδους τμήματος της δραστηριότητάς τους.
- (xxi) Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου και της Εκδότριας ή/και θυγατρικών ή/και άλλων συνδεδεμένων εταιριών πραγματοποιούνται με όρους αγοράς και σε εύλογη εμπορική αξία (arm's length).
- (xxii) Η Εκδότρια και οι θυγατρικές τηρούν επαρκώς ασφαλισμένα τα περιουσιακά στοιχεία τους και οι σχετικές συμβάσεις ασφάλισης καλύπτουν όλους τους κινδύνους, που συνηθίζεται να καλύπτουν επιχειρήσεις που ασχολούνται με δραστηριότητες παρόμοιες προς εκείνες της Εκδότριας και των θυγατρικών, ενδεικτικά κατά κινδύνων πυρός και σεισμού, κατά κινδύνου εργολάβων, επαγγελματικής ευθύνης κλπ.

7.2 Σε κάθε Ημερομηνία Πληρωμής καθώς και την πρώτη ημέρα κάθε Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια θα θεωρείται ότι δηλώνει και διαβεβαιώνει τους Ομολογιούχους Δανειστές και τον Εκπρόσωπο ότι όλες οι ανωτέρω δηλώσεις και βεβαιώσεις είναι αληθινές και ακριβείς κατά την ανωτέρω ημερομηνία σαν να είχαν γίνει κατά τον χρόνο εκείνο.

8 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ

8.1 Η Εκδότρια αναλαμβάνει έναντι του Εκπροσώπου και έκαστου εκ των Ομολογιούχων, τις ακόλουθες υποχρεώσεις που πρέπει να τηρεί καθ' όλη τη Διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου και μέχρι την ολοσχερή εξόφλησή του, εκτός εάν προηγουμένως συναινέσει εγγράφως διαφορετικά ή Πλειοψηφία των Ομολογιούχων. Εφόσον στις ακόλουθες υποχρεώσεις γίνεται αναφορά και σε θυγατρικές της Εκδότριας, νοείται ότι η Εκδότρια αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεριμνήσει όπως οι θυγατρικές της εκπληρώσουν τις εν λόγω υποχρεώσεις. Ειδικότερα:

- (i) Η Εκδότρια υποχρεούται να εξοφλεί προσηκόντως και πλήρως το κεφάλαιο, τους τόκους και κάθε άλλο ποσό που θα οφείλεται στους Ομολογιούχους, σύμφωνα με το Πρόγραμμα και τις Ομολογίες.
- (ii) Η Εκδότρια υποχρεούται να καταβάλλει όλες τις πληρωμές στο πλαίσιο του Δανείου χωρίς παρακράτηση φόρου, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, και ιδίως τους κανονισμούς και διαδικασίες της

χρηματιστηριακής νομοθεσίας, εκτός εάν προβλέπεται παρακράτηση φόρου από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία. Εφόσον η υποχρέωση αυτή βαρύνει εκ του νόμου την Εκδότρια, οφείλει αυτή να διενεργεί την παρακράτηση φόρου και κάθε άλλη πληρωμή που απαιτείται σε σχέση με την εν λόγω παρακράτηση φόρου εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας και στο ελάχιστο ποσό που προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

- (iii) Η Εκδότρια υποχρεούται να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την ολοκλήρωση της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και τη διατήρηση της διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στην αγορά αυτή.
- (iv) Η Εκδότρια και οι θυγατρικές υποχρεούνται να διεξάγουν τη δραστηριότητά τους σε συμμόρφωση με την εκάστοτε κείμενη νομοθεσία.
- (v) Η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίσει ότι, σταδιακά, κατά τα ειδικώς κατωτέρω οριζόμενα, ο Όμιλος θα έχει Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα και Ελεύθερες Συμμετοχές (από κοινού το «**Ελεύθερο Ενεργητικό**»), των οποίων η συνολική αξία δεν υπολείπεται των κατωτέρω ποσών:

(α) από την παρέλευση της πρώτης (1ης) ετήσιας επετείου της Ημερομηνίας Έκδοσης, ποσό ίσο τουλάχιστον με το 40% του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου,

(β) από την παρέλευση της δεύτερης (2ης) ετήσιας επετείου της Ημερομηνίας Έκδοσης, ποσό ίσο τουλάχιστον με το 70% του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου,

(γ) από την παρέλευση της τρίτης (3ης) ετήσιας επετείου της Ημερομηνίας Έκδοσης, ποσό ίσο τουλάχιστον με το 100% του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου, και

(δ) και ποσό ίσο με το 120% του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου 18 μήνες πριν τη λήξη του Ομολογιακού Δανείου μέχρι την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου.

Για τον υπολογισμό της αξίας του Ελεύθερου Ενεργητικού θα λαμβάνεται υπόψη: (α) για τα Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα, η αξία τους σύμφωνα με τις εκθέσεις εκτίμησης που υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο κατά τον Όρο 8.1(χν) ή – καθόσο χρόνο έκθεση εκτίμησης δεν είναι διαθέσιμη για κάποιο Ελεύθερο Ακίνητο – το κόστος κτήσης αυτού, ή/και η αξία τους σύμφωνα με την εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων που υποβάλλεται στον Εκπρόσωπο σύμφωνα με τον Όρο 8.1 (χν), εφόσον η Εκδότρια λάβει άδεια ως εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σύμφωνα με το Ν.2778/1999, και (β) για τις Ελεύθερες Συμμετοχές, η αξία τους όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις που υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο κατά τον Όρο 8.1(χν), απομειωμένη κατά 25%, χωρίς όμως στην περίπτωση των Ελεύθερων Συμμετοχών να υπολογίζονται διπλά τυχόν έμμεσες συμμετοχές.

Η αξία των Ελεύθερων Συμμετοχών που θα περιλαμβάνεται στο Ελεύθερο Ενεργητικό για τους σκοπούς τήρησης της παραπάνω υποχρέωσης, δεν θα δύναται να υπερβεί το 30% της συνολικής αξίας του Ελεύθερου Ενεργητικού.

Η αξία του Ελεύθερου Ενεργητικού καθώς και η αξία καθενός εκ των Ελεύθερων Επιλέξιμων Ακινήτων και Ελεύθερων Συμμετοχών που συνιστούν αυτό εξειδικεύονται, υπολογίζονται και επιβεβαιώνονται με το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης που υποβάλλεται στον Εκπρόσωπο σύμφωνα με τον Όρο 8.1(xvii).

- (vi) Η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίζει ότι τα Έσοδα από Μισθώσεις των Ελεύθερων Επιλέξιμων Ακινήτων είναι ελεύθερα Βαρών (τα «**Μη Βεβαρημένα Μισθώματα**»).
- (vii) Σε περίπτωση σύστασης χωρίς τη συναίνεση της Εκδότριας οποιουδήποτε Βάρους σε Ελεύθερο Επιλέξιμο Ακίνητο ή/και σε Μη Βεβαρημένο Μίσθωμα ή/και σε Ελεύθερη Συμμετοχή, η Εκδότρια υποχρεούται να

εκκινήσει τη διαδικασία άρσης αυτού εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη σύστασή του και να προκαλέσει την άρση αυτού εντός προθεσμίας εκατόν ογδόντα (180) ημερών από τη σύστασή του.

- (viii) Χωρίς να θίγεται η υποχρέωση του Όρου 8.1(v) ανωτέρω, η Εκδότρια και οι θυγατρικές υποχρεούνται να μη συστήσουν Βάρη επί των περιουσιακών στοιχείων τους (α) προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από κινητές αξίες εισηγμένες σε Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. ή άλλη ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του Ν. 4514/2018, (β) προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από τραπεζικά δάνεια τα οποία λαμβάνουν για σκοπό άλλο πέραν της χρηματοδότησης της επιχειρηματικής δραστηριότητάς τους, ή (γ) για την αναχρηματοδότηση δανείων που δεν εξασφαλίζονται εμπραγμάτως, ρητά εξαιρουμένης της αναχρηματοδότησης του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου από την παρούσα απαγόρευση.
- (ix) Σε περίπτωση σύστασης χωρίς τη συναίνεση της Εκδότριας οποιουδήποτε Βάρους σε περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου, η Εκδότρια υποχρεούται να εκκινήσει τη διαδικασία άρσης αυτού εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη σύστασή του και να προκαλέσει την άρση αυτού εντός προθεσμίας εκατόν ογδόντα (180) ημερών από τη σύστασή του.
- (x) Η Εκδότρια και οι θυγατρικές υποχρεούνται να μην παρέχουν εγγυήσεις, εκτός εάν αυτές παρέχονται (α) υπέρ θυγατρικών, ή/και (β) για την ανάπτυξη της εν γένει δραστηριότητας της Εκδότριας και των θυγατρικών.
- (xi) Η Εκδότρια ή/και οι θυγατρικές υποχρεούνται να μην προβούν σε οιονδήποτε εταιρικό μετασχηματισμό (ενδεικτικά συγχώνευση, ενοποίηση, διάσπαση, αναδιοργάνωση ή απόσχιση ή πώληση κλάδου) με οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο που δεν ανήκει στον Όμιλο, εκτός εάν πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις, σωρευτικά:
 - (α) διατηρείται το νομικό πρόσωπο της Εκδότριας, ως αποκλειστικό υποκείμενο των υποχρεώσεων από το Ομολογιακό Δάνειο, 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,
 - (β) δεν επέρχεται άλλο Γεγονός Καταγγελίας στο πρόσωπο της Εκδότριας ή του νομικού προσώπου που αναδέχεται τις υποχρεώσεις από το Ομολογιακό Δάνειο, και
 - (γ) δεν επέρχεται εκ του λόγου αυτού μείωση του ενοποιημένου Αναπροσαρμοσμένου EBITDA της Εκδότριας/του προσώπου που αναδέχεται τις υποχρεώσεις της Εκδότριας από το Ομολογιακό Δάνειο, κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 15%, βάσει άτυπων (pro forma) οικονομικών καταστάσεων που συντάσσονται για το σκοπό του μετασχηματισμού 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.
- (xii) Η Εκδότρια και οι θυγατρικές υποχρεούνται να μην προβαίνουν σε μεταβολές του εταιρικού σκοπού τους, επιτρεπομένων αποκλειστικά της νόμιμης επέκτασης του εταιρικού σκοπού τους σε συναφή αντικείμενα ή/και σε αντικείμενα που εξυπηρετούν ή συνδέονται με τις υφιστάμενες κατά την ημερομηνία του Προγράμματος δραστηριότητες της Εκδότριας ή των θυγατρικών, με βάση το καταστατικό τους, και της αδειοδότησης της Εκδότριας ως ανώνυμης εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999.
- (xiii) Η Εκδότρια υποχρεούται να μη μεταφέρει εκτός Ελλάδας, την καταστατική της έδρα.
- (xiv) Η Εκδότρια υποχρεούται να συντηρεί και διατηρεί και να μεριμνά ώστε και οι θυγατρικές της να συντηρούν και διατηρούν ασφαλισμένα σε ασφαλιστική εταιρία επιλογής τους τα ακίνητα που ανήκουν στην κυριότητά

τους στην τρέχουσα αξία τους. Οι σχετικές συμβάσεις ασφάλισης θα καλύπτουν όλους τους κινδύνους, που συνηθίζεται να καλύπτουν επιχειρήσεις που ασχολούνται με δραστηριότητες παρόμοιες προς εκείνες της Εκδότριας και των θυγατρικών, ενδεικτικά κατά κινδύνων πυρός και σεισμού, κατά κινδύνου εργολάβων, επαγγελματικής ευθύνης κλπ. Η Εκδότρια υποχρεούται να ανανεώνει και να μεριμνά ώστε και οι θυγατρικές να ανανεώνουν τις συμβάσεις ασφάλισης και να επεκτείνουν την ασφάλιση επί νεότερων περιουσιακών στοιχείων.

- (xv) Η Εκδότρια υποχρεούται να υποβάλει προς τον Εκπρόσωπο (α) ελεγμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις σε ατομική και ενοποιημένη βάση, όποτε τυχόν δημοσιεύονται και σε κάθε περίπτωση όχι αργότερα από εκατόν είκοσι (120) ημερολογιακές ημέρες από τη λήξη κάθε οικονομικής χρήσης, (β) επισκοπημένες εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις σε ατομική και ενοποιημένη βάση, όποτε τυχόν δημοσιεύονται και σε κάθε περίπτωση όχι αργότερα από ενενήντα (90) ημερολογιακές ημέρες από τη λήξη του πρώτου εξαμήνου της οικονομικής χρήσης, και (γ) εφόσον λάβει άδεια ως εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σύμφωνα με το Ν.2778/1999, κατάσταση επενδύσεων την οποία θα υποχρεούται να συντάσσει και δημοσιεύει σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999 και την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιγοράς, όπως εκάστοτε ισχύει, όχι αργότερα από εξήντα (60) ημερολογιακές ημέρες από τη λήξη της σχετικής εξαμηνιαίας περιόδου για την οποία συντάσσεται, υποβάλλοντας μαζί με τα ανωτέρω υπό (α), (β) και (γ) και τις πλέον πρόσφατες εκθέσεις εκτίμησης της εύλογης αγοραίας αξίας (fair market value) για όλα τα ακίνητα του Ομίλου από Εκτιμητή Ακινήτων.
- (xvi) Η Εκδότρια υποχρεούται να ενσωματώνει στις οικονομικές καταστάσεις της του Όρου 8.1 (xv) ανωτέρω τις πιο πρόσφατες εύλογες αγοραίες αξίες (fair market value) των Επιλέξιμων Ακινήτων, όπως έχουν προσδιοριστεί από τον Εκτιμητή Ακινήτων.
- (xvii) Η Εκδότρια υποχρεούται (α) να υποβάλει στον Εκπρόσωπο μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις του ανωτέρω Όρου 8.1(xv), Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης, νομίμως υπογεγραμμένο από την Εκδότρια, μετά της συνημμένης σε αυτό ως Παράρτημα Ι μεθοδολογίας υπολογισμού, συμπληρωμένης με τα σχετικά ποσά, και μετά της συνημμένης σε αυτό ως Παράρτημα ΙΙ σχετικής έκθεσης ευρημάτων, υπογεγραμμένης από το νόμιμο ελεγκτή (ήτοι τακτικού ορκωτού ελεγκτή – λογιστή), κατά το υπόδειγμα που επισυνάπτεται στο Παράρτημα Α' (Σχέδιο Πιστοποιητικού Συμμόρφωσης) και θα περιλαμβάνει υπολογισμό των δεικτών των Όρων 9.2.1 και 9.2.2 και υπολογισμό, επαλήθευση και επιβεβαίωση της αξίας του Ελεύθερου Ενεργητικού κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στον Όρο 8.1 (v), και (β) να διασφαλίζει την τήρηση των δεικτών των Όρων 9.2.1 και 9.2.2. Σε περίπτωση μη τήρησης ενός ή περισσότερων δεικτών κατά τα ανωτέρω, το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης θα δημοσιεύεται από την Εκδότρια μέσω του επίσημου διαδικτυακού τόπου του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- (xviii) Καθ' όλη την διάρκεια του Δανείου, η Εκδότρια δεν θα διανείμει μερίσματα (ή επιστροφές κεφαλαίου ή προβεί σε άλλες διανομές κεφαλαίων προς του μετόχους της), εξαιρουμένου του κατώτατου μερίσματος που προβλέπεται στο άρθρο 161 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, καθώς και, μετά την αδειοδότηση της Εκδότριας ως ανώνυμης εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, των προβλεπόμενων στο άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, διανομών.
- (xix) Η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίζει ότι κάθε συναλλαγή της ίδιας και των θυγατρικών της με ή προς όφελος εταιρίας του Ομίλου θα πραγματοποιείται με όρους οι οποίοι, συνολικά θεωρούμενοι, δεν είναι ουσιωδώς δυσμενέστεροι για την Εκδότρια και τις θυγατρικές της από τους όρους που θα επιτυγχάνονται σε μια συγκρίσιμη συναλλαγή με όρους αγοράς και σε εύλογη εμπορική αξία (arm's length) με αντισυμβαλλόμενο που δεν αποτελεί θυγατρική ή άλλη συνδεδεμένη εταιρία.
- (xx) Η Εκδότρια υποχρεούται:

- (α) να συστήσει νομότυπα το Ενεχύρο Λογαριασμού DSRA και να διατηρήσει αυτό έγκυρο και εν ισχύ υπέρ του Εκπροσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων και των ιδίων απαιτήσεων του Εκπροσώπου εκ του Προγράμματος, σε συμμόρφωση με τους όρους της Σύμβασης Ενεχύρου επί Λογαριασμού προβαίνοντας σε κάθε απαιτούμενη ενέργεια για τυχόν ανανέωσή του όταν και όπου απαιτείται εκ του νόμου,
 - (β) να τηρεί εν γένει τις υποχρεώσεις της από τη Σύμβαση Ενεχύρου επί Λογαριασμού,
 - (γ) να διατηρεί νόμιμο τίτλο επί Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA,
 - (δ) σε περίπτωση τροποποίησης των Όρων του Προγράμματος, να προβεί με δικές της δαπάνες στις τυχόν απαιτούμενες ενέργειες για την τροποποίηση και καταχώριση της Σύμβασης Ενεχύρου επί Λογαριασμού στο μέτρο και με τον τύπο που κατά το νόμο απαιτείται,
 - (ε) να λαμβάνει όλα τα μέτρα που εύλογα υποδεικνύει ο Εκπρόσωπος προκειμένου να διασφαλίζεται η εγκυρότητα του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA που έχει συσταθεί στα πλαίσια της Σύμβασης Ενεχύρου επί Λογαριασμού, και η προτεραιότητα σύμφωνα με την οποία έχει εγγραφεί αυτό, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση Ενεχύρου επί Λογαριασμού.
- (xxi) Η Εκδότρια εξουσιοδοτεί και παρέχει εντολή με την παρούσα στον Εκπρόσωπο να προβαίνει σε κάθε ενέργεια και να υπογράφει, να υποβάλλει και να παραλαμβάνει οποιοδήποτε έγγραφο το οποίο ο Εκπρόσωπος θεωρεί απαραίτητο ή σκόπιμο για σύσταση, εγγραφή και διατήρηση του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRA. Η εξουσιοδότηση-εντολή που παρέχεται με την παρούσα είναι ανέκκλητη καθώς παρέχεται προς όφελος του Εκπροσώπου και δεν θα παύσει να ισχύει σε περίπτωση λύσης ή πτώχευσης της Εκδότριας.
- (xxii) Η Εκδότρια υποχρεούται να μεριμνήσει ώστε να αξιολογείται κάθε έτος, καθ' όλη τη διάρκεια του Δανείου, από την εταιρία ICAP A.E. Επιπλέον, η Εκδότρια υποχρεούται να ενημερώνει αμελλητί τον Εκπρόσωπο και τους Ομολογιούχους μέσω σχετικής ανακοίνωσής της στο Χ.Α. για το αποτέλεσμα κάθε πιστοληπτικής αξιολόγησης, καθώς και σε κάθε περίπτωση τυχόν ενδιάμεσης μεταβολής της αξιολόγησής της.
- (xxiii) Η Εκδότρια υποχρεούται να μην παύσει, αναστείλει ή διακόψει τη διαπραγμάτευση των Ομολογιών στο Χ.Α., εκτός εάν η εν λόγω παύση, αναστολή ή διακοπή οφείλεται σε εταιρική πράξη ή συναλλαγή η οποία, σύμφωνα με την κείμενη χρηματιστηριακή νομοθεσία, προϋποθέτει την προσωρινή παύση, αναστολή ή διακοπή διαπραγμάτευσης. 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.
- (xxiv) Η Εκδότρια υποχρεούται να μεριμνά ώστε οι Ομολογιούχοι Δανειστές να κατατάσσονται, ως προς τις μη ασφαλιζόμενες δια εμπορεύματος ασφαλείας απαιτήσεις τους ένεκα ή εξ αφορμής των Ομολογιών, ως εγχειρόγραφοι πιστωτές συμμετρως, μετά των απαιτήσεων των λοιπών εγχειρόγραφων πιστωτών της Εκδότριας (PARI PASSU), εξαιρέσει των απαιτήσεων εκείνων που απολαμβάνουν ιδιαίτερης τάξης ικανοποίηση κατά την ελληνική νομοθεσία.
- (xxv) Η Εκδότρια υποχρεούται να ενημερώνει εγγράφως τον Εκπρόσωπο αμελλητί σε περίπτωση που επέλθει οποιοδήποτε Γεγονός Καταγγελίας.

9 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

9.1 Στον παρόντα Όρο 9 (Χρηματοοικονομικοί Δείκτες):

«**Αναπροσαρμοσμένο EBITDA**» σημαίνει για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία,

μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, (μείον)/πλέον το καθαρό (κέρδος)/ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), πλέον/(μείον) σχετικών προσαρμογών για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως παρουσιάζεται στις πλέον πρόσφατες δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας.

«**Αναπροσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το δανεισμό του Ομίλου, στον οποίο περιλαμβάνονται οι βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις (leasing και sale and lease back) εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16), και οι εγγυήσεις (κατ' άρθρο 847 επ. του Αστικού Κώδικα), όπως αναφέρονται στις πιο πρόσφατες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας, μειωμένο κατά τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις των Εταιριών ΣΔΙΤ.

«**Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το σύνολο του ενεργητικού του Ομίλου, εξαιρουμένων άυλων παγίων, υπεραξίας (goodwill), δικαιωμάτων χρήσης παγίων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16) και εξαιρουμένου του συνόλου του Αναπροσαρμοσμένου Ενεργητικού των Εταιριών ΣΔΙΤ.

«**Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό των Εταιριών ΣΔΙΤ**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το σύνολο του ενεργητικού των Εταιριών ΣΔΙΤ, εξαιρουμένων άυλων παγίων, υπεραξίας (goodwill), δικαιωμάτων χρήσης παγίων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16).

«**Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιριών ΣΔΙΤ**» σημαίνει για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) των Εταιριών ΣΔΙΤ, πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία των Εταιριών ΣΔΙΤ, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων των Εταιριών ΣΔΙΤ, (μείον)/πλέον το καθαρό (κέρδος)/ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα) των Εταιριών ΣΔΙΤ, πλέον/(μείον) σχετικών προσαρμογών για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως παρουσιάζεται στις πλέον πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των Εταιριών ΣΔΙΤ.

«**Δείκτης Κάλυψης Τόκων**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κλάσμα με αριθμητή το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιριών ΣΔΙΤ και παρονομαστή τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα, μείον τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιριών ΣΔΙΤ.

«**Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κλάσμα με αριθμητή τον Αναπροσαρμοσμένο Συνολικό Δανεισμό και παρονομαστή το Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό.

«**Εταιρίες ΣΔΙΤ**» σημαίνει την JPA και τυχόν άλλες θυγατρικές - εταιρίες ειδικού σκοπού οι οποίες αναλαμβάνουν την εκτέλεση έργων μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ).

«**Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα», όπως προκύπτει από την ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου, αφού εξαιρεθούν (α) τυχόν έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων, (β) κέρδη/ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεση τους, (γ) το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους, και (δ) η απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων, συμπεριλαμβανομένου του παρόντος Ομολογιακού Δανείου), συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης, τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου μείον το κονδύλι «χρηματοοικονομικά έσοδα», όπως προκύπτει από την ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου.

«**Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιριών ΣΔΙΤ**» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα», όπως προκύπτει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων των Εταιριών ΣΔΙΤ, αφού εξαιρεθούν (α) τυχόν έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων, (β) κέρδη/ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα

ετήσια απόσβεση τους, (γ) το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους και (δ) η απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων), συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης, τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου μείον το κονδύλι «χρηματοοικονομικά έσοδα», όπως προκύπτει από την κατάσταση αποτελεσμάτων των Εταιριών ΣΔΙΤ.

«**Περίοδος Υπολογισμού**» σημαίνει κάθε περίοδο διάρκειας δώδεκα μηνών που λήγει την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους ή την κάθε περίοδο διάρκειας δώδεκα μηνών που λήγει την 30 Ιουνίου κάθε έτους που υπολογίζονται οι δείκτες του Όρου 9.2.

9.2 Η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίζει ότι:

9.2.1 Καθ' όλο το χρονικό διάστημα από την Περίοδο Υπολογισμού που λήγει την 31.12.2023 μέχρι την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου ο Δείκτης Κάλυψης Τόκων θα είναι μεγαλύτερος ή ίσος με 2.

9.2.2 Καθ' όλο το χρονικό διάστημα από την Περίοδο Υπολογισμού που λήγει την 31.12.2022 μέχρι την Ημερομηνία Λήξης του Ομολογιακού Δανείου ο Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό δεν θα υπερβαίνει το 65%.

9.3 Η συμμόρφωση της Εκδότριας με τις υποχρεώσεις τήρησης των χρηματοοικονομικών δεικτών των ανωτέρω Όρων 9.2.1 και 9.2.2 θα διαπιστώνεται, αναφορικά με κάθε Περίοδο Υπολογισμού, χρησιμοποιώντας τις πλέον πρόσφατες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας που υποβάλλονται σύμφωνα με τον Όρο 8.1(χν) και το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης που υποβάλλεται σύμφωνα με τον Όρο 8.1(χνii).

10 ΦΟΡΟΙ – ΕΞΟΔΑ – ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ

10.1 Την Εκδότρια βαρύνουν, της καταλογίζονται, της επιρρίπτονται, και καταβάλλονται από αυτήν:

- (i) Οι πάσης φύσης υφιστάμενοι Φόροι επί των καταβλητέων υπό το παρόν και τις Ομολογίες ποσών, πλην του φόρου εισοδήματος ή/και φόρου μεταβίβασης των Ομολογιών, με συνέπεια η Εκδότρια να υποχρεούται να καταβάλλει το Χρέος ελεύθερο, απαλλαγμένο και δίχως Παρακράτηση Φόρου, κατά κεφάλαιο και τόκους, τυχόν προμήθειες, τυχόν Έξοδα, την έκδοση εξοφλητικής ή άλλης απόδειξης και, γενικά, κάθε ποσό οφειλόμενο υπό το παρόν. Ο ισχύων σήμερα φόρος εισοδήματος ύψους 15% επί του εσόδου των Ομολογιούχων από τις Ομολογίες βαρύνει τους Ομολογιούχους, θα παρακρατείται εν όλω ή εν μέρει και με εξάντληση της σχετικής φορολογικής υποχρέωσης, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα ελληνική νομοθεσία σε συνδυασμό με την σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας που ενδέχεται να ισχύει, και

(ii) τα τυχόν Έξοδα.

10.2 Τυχόν επιπλέον κόστος, που θα προκύψει σε περίπτωση εισαγωγής νέων νόμων, κανονισμών, διοικητικών, φορολογικών ή νομισματικών μέτρων (πλην του φόρου εισοδήματος και του φόρου μεταβίβασης) ή γενικότερα οποιασδήποτε μεταβολής του σήμερα ισχύοντος θεσμικού πλαισίου δια τροποποίησης ουσιαστικού νόμου ή έκδοσης ερμηνευτικής εγκυκλίου κλπ. είτε λόγω ερμηνείας διατάξεων που ισχύουν ήδη, συμπεριλαμβανομένης και τυχόν επιβληθείσας εισφοράς του ν. 128/75, που θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους σε βάρος των Ομολογιούχων, δεν θα βαρύνει την Εκδότρια, αλλά τον εκάστοτε Ομολογιούχο κατά περίπτωση. Επίσης, η Εκδότρια δεν έχει καμία υποχρέωση αποζημίωσης των Ομολογιούχων εάν μεταβληθεί ο φόρος εισοδήματος του Ομολογιούχου ή το ύψος της Παρακράτησης Φόρου επί του εισοδήματος επί του εσόδου του Ομολογιούχου από τις Ομολογίες, ή εάν επιβλήθηκε επιβάρυνση σε Ομολογιούχο αποκλειστικά οφειλόμενη στη νομική κατάσταση του Ομολογιούχου.

10.3 Εφόσον προβλέπεται από διάταξη της κείμενης ελληνικής νομοθεσίας, ο Διαχειριστής Πληρωμών θα προβαίνει σε Παρακράτηση Φόρου επί των καταβολών εκ των Εγγράφων Χρηματοδότησης και στην απόδοση των σχετικών ποσών στις οικείες αρχές, εντός της προθεσμίας που ορίζεται στο νόμο, συμπεριλαμβανομένης της παρακράτησης φόρου

εισοδήματος στους τόκους που αποκτώνται από το Ομολογιακό Δάνειο από φυσικά και νομικά πρόσωπα.

- 10.4 Εφόσον ο Εκπρόσωπος ή οποιοσδήποτε από τους Ομολογιούχους υποβληθεί σε οποιοδήποτε Έξοδο ή Φόρο σύμφωνα με τα ανωτέρω, η Εκδότρια θα αποκαθιστά, σε πρώτη ζήτηση, άπαντα τα ανωτέρω, καταβάλλοντας προς αυτούς τα Έξοδα ή Φόρο που υπέστησαν, εντός δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από την ημέρα κατά την οποία ο Εκπρόσωπος ενημέρωσε την Εκδότρια για την πραγματοποίησή τους, μετά την πάροδο δε αυτής, με την επιφύλαξη όλων των άλλων δικαιωμάτων των Ομολογιούχων, θα λογίζεται και επί των ποσών αυτών τόκος υπερημερίας.

11 ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ (ΠΡΩΡΗ ΛΗΞΗ)

- 11.1 Η επέλευση οιασδήποτε εκ των κατωτέρω Γεγονότων Καταγγελίας, ανεξαρτήτως γενεσιουργού λόγου, το οποίο συνεχίζει να υφίσταται χωρίς να αποκατασταθεί εντός της περιόδου θεραπείας που τυχόν προβλέπεται σύμφωνα με τα παρακάτω ειδικά οριζόμενα, θα παρέχει το δικαίωμα αλλά δεν θα υποχρεώνει τους Ομολογιούχους να καταγγείλουν το Ομολογιακό Δάνειο. Ως αποτέλεσμα της καταγγελίας, το σύνολο του κατά το χρόνο της καταγγελίας ανεξόφλητου υπολοίπου του κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου και οι επί του κεφαλαίου δεδουλευμένοι τόκοι θα καθίστανται αμέσως ληξιπρόθεσμα και απαιτητά και θα εκτοκίζονται μέχρι την ημέρα της πραγματικής αποπληρωμής τους, με το επιτόκιο υπερημερίας των Όρων 5.2 και 5.3.

- 11.2 Ως Γεγονότα Καταγγελίας συμφωνούνται, πέραν των υπό του νόμου προβλεπόμενων, τα ακόλουθα:

- (i) εάν η Εκδότρια δεν καταβάλλει, εμπροθέσμως και προσηκόντως, οποιοδήποτε οφειλόμενο ποσό υπό το παρόν και τις Ομολογίες, παρά την παρέλευση (α) πέντε (5) Εργάσιμων Ημερών από την προβλεπόμενη δήλη ημέρα πληρωμής, αναφορικά με ποσά του Χρέους που αφορούν στο κεφάλαιο έκαστης Ομολογίας, και (β) δέκα (10) Εργάσιμων Ημερών από την προβλεπόμενη δήλη ημέρα πληρωμής, αναφορικά με ποσά του Χρέους που αφορούν σε συμβατικούς τόκους ή Έξοδα έκαστης Ομολογίας, εκτός εάν 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) εάν η Εκδότρια χρησιμοποιήσει το ποσό των αντληθησομένων κεφαλαίων από την έκδοση των Ομολογιών, εν όλω ή εν μέρει για σκοπούς διαφορετικούς από αυτούς που προβλέπονται στον Όρο 3.1.,
- (iii) εάν οποιαδήποτε εκ των εγγυοδοτικών δηλώσεων που παρέχει η Εκδότρια με το παρόν αποδειχθεί αναληθής ή/και ουσιωδώς παραπλανητική ή παραβεί οποιαδήποτε εκ των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει, μεταξύ άλλων, με τον Όρο 8 του παρόντος (πέραν αυτών που συνιστούν Γεγονός Καταγγελίας σύμφωνα με τις λοιπές περιπτώσεις του παρόντος Όρου 11) ή εν γένει άλλη συμφωνία ή υποχρέωση που αναλαμβάνει με το παρόν και τις Ομολογίες ή όρο λοιπών εγγράφων και συμφωνιών που προβλέπονται σε αυτά και δεν είναι δεκτική αποκατάστασης, ή, εφόσον είναι δεκτική αποκατάστασης, δεν αποκαταστήσει την παράβαση αυτή εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερολογιακών ημερών, από την ημερομηνία που ο Εκπρόσωπος ενημέρωσε εγγράφως και ειδικώς την Εκδότρια, ή εντός τυχόν μακρότερης προθεσμίας που τάχθηκε από τον Εκπρόσωπο με έγγραφη και ειδική ειδοποίηση προς την Εκδότρια,
- (iv) εάν η Εκδότρια παραβεί την υποχρέωση τήρησης ενός ή περισσότερων χρηματοοικονομικών δεικτών του Όρου 9.2,
- (v) εάν ληφθεί απόφαση για λύση (απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων ή δικαστική απόφαση για λύση) του νομικού προσώπου της Εκδότριας ή/και οποιασδήποτε Σημαντικής Θυγατρικής, ρητά εξαιρουμένων των περιπτώσεων εταιρικών μετασχηματισμών που πραγματοποιούνται χωρίς να παραβιάζεται η προβλεπόμενη στον Όρο 8.1(xi) υποχρέωση και της περίπτωσης λύσης Σημαντικής Θυγατρικής, εφόσον το σύνολο του ενεργητικού της παραμένει στην κυριότητα της Εκδότριας ή άλλης Θυγατρικής,

- (vi) εάν υποβληθεί αίτηση για υπαγωγή της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής σε διαδικασία πτώχευσης ή διαδικασία που εφαρμόζεται σε αναξιόχρεους οφειλέτες αντίστοιχη με εκείνη της πτώχευσης ή για θέση της Εκδότριας υπό ειδική ή άλλη εκκαθάριση ή αναγκαστική διαχείριση ή ειδική διαχείριση του Ν. 4307/2014, ή επιτροπεία ή σε συναφές καθεστώς ή για υπαγωγή σε καθεστώς συνδιαλλαγής ή αναδιοργάνωσης – εξυγίανσης (εξαιρουμένων των υφιστάμενων κατά την Ημερομηνία Έκδοσης των Ομολογιών διαδικασιών εξυγίανσης στις οποίες έχουν υπαχθεί η Εκδότρια και η Θυγατρική με την επωνυμία «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», το διακριτικό τίτλο «ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 007324501000 καθώς και των διαδικασιών εξυγίανσης στις οποίες θα έχουν τυχόν υπαχθεί αποκτηθισόμενες Θυγατρικές κατά το χρόνο απόκτησής τους από τον Όμιλο, υπό την προϋπόθεση ότι για τις εν λόγω Θυγατρικές θα έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση με την οποία επικυρώνεται συμφωνία εξυγίανσης σύμφωνα με τα άρθρα 99 επ. του Ν. 3588/2007 ή τα άρθρα 31 επ. του Ν. 4738/2020) ή σε συναφές καθεστώς, σύμφωνα με τον Πτωχευτικό Κώδικα, όπως εκάστοτε ισχύει, ή σε άλλο καθεστώς συλλογικής διαδικασίας περιορισμού της ιδιωτικής αυτονομίας ή της εξουσίας διάθεσης των περιουσιακών της στοιχείων ή εάν υποβληθεί δήλωση της Εκδότριας ή Θυγατρικής ότι αναστέλλει τις πληρωμές της ή εάν η Εκδότρια ή Θυγατρική αναστείλει τις πληρωμές της ή καταρτίσει εξώδικο συμβιβασμό με τους δανειστές της, ή προβεί σε εξωδικαστική ρύθμιση οφειλών προς πιστωτές της, σύμφωνα με το ν. 4469/2017 ή οποιοδήποτε άλλο νόμο, ή εάν διακόψει ή απειλήσει τη διακοπή των εργασιών της. Κατ' εξαίρεση, δεν θα υφίσταται Γεγονός Καταγγελίας αναφορικά με υποβληθείσες αιτήσεις του παρόντος όρου, σε περίπτωση παρελκυστικών ή κακόβουλων αιτήσεων τρίτων, οι οποίες έχουν αμφισβητηθεί με τις νόμιμες διαδικασίες εντός τριάντα (30) ημερών από την υποβολή και δεν εκκρεμούν πλέον των τριάντα ενενήντα (90) ημερών από την υποβολή τους,
- (vii) εάν η Εκδότρια ή/και Θυγατρικές καταστούν ληξιπρόθεσμες ως προς υποχρεώσεις τους προς τις φορολογικές αρχές ή/και τα ασφαλιστικά ταμεία ή άλλα πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εφόσον οι εν λόγω ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν αθροιστικά καθ' όλη τη Διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου το ποσό των €3.000.000, εφόσον δεν έχουν ρυθμιστεί ή αμφισβητηθεί νομίμως και εμπροθέσμως από την Εκδότρια ή/και Θυγατρική,
- (viii) εάν επέλθει «γεγονός καταγγελίας» ή «γεγονός αθέτησης» (ανεξάρτητα από τη χρησιμοποιούμενη ορολογία), στο πλαίσιο δανείων ή πιστώσεων που έχει συνάψει ή εγγυηθεί η Εκδότρια ή Θυγατρική, στο πλαίσιο δανείων ή πιστώσεων με ανεξόφλητο υπόλοιπο (κατά κεφάλαιο) που υπερβαίνει συνολικά το ποσό των €7.000.000 ή το ισόποσο σε οποιοδήποτε άλλο νόμισμα ή νομίσματα (cross default) εφόσον η Εκδότρια ή/και οι Θυγατρικές δεν έχουν εξοφλήσει τις σχετικές υποχρεώσεις πλήρως και ολοσχερώς εντός τριάντα (30) ημερών από τη γνωστοποίηση της καταγγελίας προς αυτές,
- (ix) εάν εκδοθεί δικαστική απόφαση, 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), για ποσό ανώτερο των €3.000.000 υπό την προϋπόθεση ότι τα αποτελέσματα των ανωτέρω δεν θα έχουν αρθεί ή ανατραπεί ή ανασταλεί 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,
- (x) εάν λάβει χώρα οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη εκ μέρους της Εκδότριας συνεπεία της οποίας περιορίζεται ή ακυρώνεται η εγκυρότητα ή εκτελεστικότητα των απαιτήσεων των Ομολογιούχων εκ των Εγγράφων Χρηματοδότησης,
- (xi) εάν μεταβληθεί ο εταιρικός σκοπός ή/και η φύση της δραστηριότητας της Εκδότριας, εξαιρουμένων αποκλειστικά της νόμιμης επέκτασης του εταιρικού σκοπού της σε συναφή αντικείμενα ή/και σε αντικείμενα που εξυπηρετούν ή συνδέονται με τις υφιστάμενες κατά την ημερομηνία του Προγράμματος δραστηριότητες

της Εκδότριας, με βάση το καταστατικό της σκοπό, και της αδειοδότησης της Εκδότριας ως εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σύμφωνα με το Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και

(xii) εάν λάβει χώρα Μεταβολή Ελέγχου πριν από την αδειοδότηση της Εκδότριας ως εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σύμφωνα με το Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

- 11.3 Σε περίπτωση πτώχευσης της Εκδότριας ή θέσεως αυτής υπό αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση ή άλλη ανάλογη διαδικασία, το τυχόν ανεξόφλητο κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου θα καθίσταται άμεσα ληξιπρόθεσμο και απαιτητό, δίχως ανάγκη καταγγελίας από τον Εκπρόσωπο ή οποιονδήποτε Ομολογιούχο. Τυχόν ανάκληση της πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας, κατά τα ανωτέρω, δεν θα έχει ως αποτέλεσμα την άρση των συνεπειών της κήρυξης των Ομολογιών ως ληξιπρόθεσμων και απαιτητών και στην περίπτωση αυτή γίνεται αποδεκτό μεταξύ των Συμβαλλομένων ότι οι Ομολογιούχοι θα θεωρείται ότι κατήγγειλαν το Ομολογιακό Δάνειο κατά την ημερομηνία κήρυξης της πτώχευσης ή, κατά περίπτωση, κατά την ημερομηνία που η Εκδότρια τέθηκε υπό αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση ή άλλη ανάλογη διαδικασία (ακόμα και αν αυτή ανακληθεί μεταγενέστερα).
- 11.4 Η καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου αποφασίζεται από την Αυξημένη Πλειοψηφία των Ομολογιούχων και για την ύπαρξη απαρτίας εφαρμόζονται τα οριζόμενα στον Όρο 13.10.
- 11.5 Σε περίπτωση λήψης απόφασης για καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου, ο Εκπρόσωπος, ενεργώντας για λογαριασμό των Ομολογιούχων, θα επιδώσει, με δικαστικό επιμελητή στην Εκδότρια έγγραφη καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου, καλώντας την να καταβάλει κάθε οφειλόμενο συνεπεία της καταγγελίας ποσό. Ο Εκπρόσωπος, κατόπιν σχετικού εγγράφου αιτήματος, θα παραδίδει στους Ομολογιούχους επικυρωμένα αντίγραφα της ως άνω εξώδικης καταγγελίας, μετά του σχετικού αποδεικτικού επίδοσης.
- 11.6 Ο Εκπρόσωπος συνεχίζει να εκπροσωπεί τους Ομολογιούχους, δικαστικώς και εξωδίκως, και μετά την καταγγελία ή την με οποιονδήποτε τρόπο λήξη του Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα και με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 65 του Ν. 4548/2018.

12 ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ

- 12.1 Κατά τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου, οι Ομολογιούχοι οργανώνονται σε ομάδα που λαμβάνει αποφάσεις σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους Όρους του Προγράμματος και το Ν. 4548/2018.
- 12.2 Η Εκδότρια ορίζει, κατ' άρθρο 64 του Ν. 4548/2018, την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» ως Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων Δανειστών, με αποκλειστικό σκοπό της τελευταίας να ενεργεί σε εκπροσώπηση και για την προστασία των συμφερόντων των Ομολογιούχων υπό το Ομολογιακό Δάνειο. Ο Εκπρόσωπος δεν έχει άλλες υποχρεώσεις έναντι της Εκδότριας και των Ομολογιούχων, εκτός από εκείνες που καθορίζονται στο παρόν και στις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύουν.
- 12.3 Ο Εκπρόσωπος και ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ., ενεργώντας κατ' εξουσιοδότηση της Εκδότριας και των Ομολογιούχων, λαμβάνει πληροφορίες από τα αρχεία του Σ.Α.Τ., προς το σκοπό εκπλήρωσης των υποχρεώσεών τους από το παρόν. Τα καθήκοντα του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με τους Όρους του Προγράμματος είναι απολύτως τεχνικής και διαχειριστικής φύσεως.
- 12.4 Ο Εκπρόσωπος εκπροσωπεί τους Ομολογιούχους δικαστικώς και εξωδίκως, καθώς και έναντι της Εκδότριας και των τρίτων και ενεργεί για την προάσπιση των συμφερόντων των Ομολογιούχων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, τους Όρους του Ομολογιακού Δανείου και τις αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων. Ειδικώς:
- (i) Όπου κατά τις κείμενες διατάξεις απαιτείται η εγγραφή του ονόματος του Ομολογιούχου, εγγράφεται η επωνυμία του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων με αναφορά ότι ενεργεί για λογαριασμό του Ομολογιούχου στο πλαίσιο του Προγράμματος και ο ακριβής προσδιορισμός του Προγράμματος, με την επιφύλαξη των διατάξεων που αφορούν στην καταχώρηση των Ομολογιών στο Σ.Α.Τ.

- (ii) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ασκεί, στο όνομα του, με μνεία της ιδιότητάς του και ότι ενεργεί για λογαριασμό της ομάδας των Ομολογιούχων, χωρίς να απαιτείται ειδική εξουσιοδότηση από τη Συνέλευση των Ομολογιούχων, τα κάθε είδους ένδικα μέσα και βοηθήματα, τακτικά και έκτακτα, με τα οποία σκοπείται η παροχή οριστικής ή προσωρινής ένδικης προστασίας, τις κάθε είδους διαδικαστικές πράξεις και ενέργειες κατά τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης περιλαμβανομένης και της κατάσχεσης, της αναγγελίας και επαλήθευσης των απαιτήσεων των Ομολογιούχων σε πλειστηριασμούς, πτωχεύσεις, ειδικές ή δικαστικές εκκαθαρίσεις και τις δίκες που αφορούν την εκτέλεση ή την πτώχευση και κάθε άλλη διαδικασία αναγκαστικής ή συλλογικής εκτέλεσης.
- (iii) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων θα συγκαλεί και θα συντονίζει την Συνέλευση των Ομολογιούχων.
- (iv) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων θα επιμελείται την 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 Χ.Α.
- (v) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων θα πληροφορεί, εγκαίρως, τους Ομολογιούχους σύμφωνα με τον Όρο 18.1 (iii) για κάθε έγγραφο ή δήλωση που έλαβε από την Εκδότρια στο πλαίσιο του Ομολογιακού Δανείου.
- (vi) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων θα γνωστοποιεί αμελλητί στην Εκδότρια τις αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.
- (vii) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων θα συνεργάζεται με το Χ.Α. και με το Διαχειριστή Σ.Α.Τ. για την καταχώριση των Ομολογιών και την παρακολούθηση των πληρωμών.
- (viii) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται να προβαίνει και σε οποιεσδήποτε άλλες ενέργειες προβλέπονται στο παρόν ή στον νόμο.

12.5 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται:

- (i) να συγκαλεί τη Συνέλευση των Ομολογιούχων,
- (ii) να προβεί στην καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου κατόπιν σχετικής απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων κατά τα οριζόμενα στο Πρόγραμμα,
- (iii) να εκπροσωπεί εξώδικα και δικαστικά τους Ομολογιούχους κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 65 του Ν. 4548/2018 και σύμφωνα με τους ειδικότερους Όρους του Προγράμματος,
- (iv) να εκδίδει τις απαραίτητες βεβαιώσεις στην παράγραφο 5 του άρθρου 65 του Ν. 4548/2018 όπως του ζητείται από τους Ομολογιούχους, με την επιφύλαξη της εκάστοτε ισχύουσας χρηματιστηριακής νομοθεσίας και των Κανονισμών Χ.Α., που αφορούν στις βεβαιώσεις που εκδίδονται από το Σ.Α.Τ., και
- (v) να προβαίνει, εν γένει, σε κάθε άλλη ενέργεια που εμπίπτει στην αρμοδιότητά του σύμφωνα με τους Όρους του Προγράμματος και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

12.6 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται:

- (i) να θεωρεί ότι δεν έχει λάβει χώρα κανένα Γεγονός Καταγγελίας, για όσο χρόνο δεν έχει λάβει σχετική ενημέρωση από την Εκδότρια,
- (ii) να προσλάβει, να καταβάλει εύλογη αμοιβή (που θα λογίζεται ως Έξοδα) και να βασισθεί σε επαγγελματίες συμβούλους της επιλογής του για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του από την Σύμβαση,
- (iii) να στηρίζεται σε οποιαδήποτε ειδοποίηση ή έγγραφο θεωρεί ευλόγως ότι είναι γνήσιο και ότι φέρει την υπογραφή του κατάλληλου προσώπου,

- (iv) 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.
 - (v) να ενεργεί σύμφωνα με τους Όρους του Προγράμματος 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),
 - (vi) να απαιτεί ικανοποιητική κατά την κρίση του εξασφάλιση, είτε με την μορφή προκαταβολής είτε με άλλον τρόπο, για κάθε ζημία ή απώλεια την οποία μπορεί να υποστεί κατά την συμμόρφωση του με τις οδηγίες της Πλειοψηφίας των Ομολογιούχων.
- 12.7 Ο Εκπρόσωπος 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.
- 12.8 Ο Εκπρόσωπος μπορεί να δέχεται καταθέσεις, να δανείζει χρήματα και γενικώς να πραγματοποιεί τραπεζικές ή άλλες εμπορικές συναλλαγές με την Εκδότρια ή/και θυγατρική.
- 12.9 Εάν είναι ταυτόχρονα και Ομολογιούχος, ο Εκπρόσωπος έχει τα ίδια δικαιώματα και εξουσίες από τους Όρους του Προγράμματος όπως κάθε άλλος Ομολογιούχος και μπορεί να ασκεί αυτά τα δικαιώματα και τις εξουσίες σαν να μην ήταν ο Εκπρόσωπος.
- 12.10 Ο Εκπρόσωπος δεν υποχρεούται σε καμία πράξη ή παράλειψη, εάν αυτή κατά την εύλογη κρίση του θα συνιστούσε παράβαση νόμου ή καθήκοντος πίστης ή εχεμύθειας.
- 12.11 Ο Εκπρόσωπος θα μπορεί να μην προβαίνει σε οποιαδήποτε ενέργεια στο πλαίσιο του παρόντος, ακόμη και αν η ενέργεια αυτή ρητά προβλέπεται στο παρόν, αν κατά την εύλογη κρίση του: (α) η ενέργεια αυτή είναι ή θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι είναι παράνομη, ή (β) η ενέργεια αυτή θα μπορούσε να τον καταστήσει υπόχρεο σε αποζημίωση έναντι οποιουδήποτε, ή (γ) πριν καταβληθούν προς τον Εκπρόσωπο, από την Εκδότρια τα σχετικά έξοδα στα οποία θα προβεί ή αναμένεται να προβεί ο Εκπρόσωπος για την ενέργεια αυτή. Επίσης, ο Εκπρόσωπος δύναται να μην προβαίνει προσωρινά στην εκτέλεση των καθηκόντων του και μέχρι ολοσχερούς εξόφλησης, σε περίπτωση που η Εκδότρια καθυστερήσει για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δύο (2) μηνών από την υποβολή του σχετικού αιτήματος του Εκπροσώπου, σύμφωνα με τον Όρο 10.4, να καταβάλει στον Εκπρόσωπο τη συμφωνηθείσα αμοιβή ή/και τα πάσης φύσεως έξοδα στα οποία αυτός προβαίνει με βάση τους όρους του παρόντος ή/και οποιοδήποτε κόστος ή ζημία τυχόν προκύψει σε βάρος του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων κατά την άσκηση των καθηκόντων του σύμφωνα με τα Έγγραφα Χρηματοδότησης, εφόσον δεν οφείλονται σε βαριά αμέλεια ή δόλο του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων. Στις περιπτώσεις αυτές ο Εκπρόσωπος θα ενημερώνει σχετικά την Εκδότρια και τους Ομολογιούχους, μέσω του Χ.Α.
- 12.12 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει δικαίωμα υποκατάστασης, εφόσον τούτο επιβάλλεται από τις περιστάσεις και από τη φύση της επί μέρους ενέργειας στην οποία προέβη ή εφόσον συνηθίζεται στις συναλλαγές.
- 12.13 Πράξεις του Εκπροσώπου, ακόμη και αν διενεργούνται καθ' υπέρβαση της εξουσίας του, δεσμεύουν τους Ομολογιούχους και τους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους τους έναντι της Εκδότριας και των τρίτων, εκτός αν η Εκδότρια ή οι τρίτοι γνώριζαν την υπέρβαση της εξουσίας.
- 12.14 Οι Ομολογιούχοι αναγνωρίζουν ως έγκυρες και ισχυρές τις πράξεις στις οποίες θα προβεί ο Εκπρόσωπος βασιζόμενος σε αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων. Ο δε Εκπρόσωπος 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. Οποιοσδήποτε τέτοιες εντολές θα δεσμεύουν όλους τους Ομολογιούχους.
- 12.15 Ο Εκπρόσωπος ευθύνεται έναντι των Ομολογιούχων κατά τους Όρους του Ομολογιακού Δανείου μόνο για δόλο και

βαριά αμέλεια, ρητά αποκλειόμενης της ευθύνης του για ελαφρά αμέλεια, σύμφωνα με το άρθρο 66 του Ν. 4548/2018.

- 12.16 Ο Εκπρόσωπος δεν υπέχει οποιαδήποτε υποχρέωση ούτε ευθύνεται έναντι των Ομολογιούχων ή/και οποιουδήποτε τρίτου προσώπου για:
- (i) τον έλεγχο, παρακολούθηση ή/και την διακρίβωση: (α) της αλήθειας και ακρίβειας των δηλώσεων και των διαβεβαιώσεων της Εκδότριας, καθώς και (β) της τήρησης ή μη των υποχρεώσεων της Εκδότριας, στα πλαίσια των Εγγράφων Χρηματοδότησης ή οποιουδήποτε εγγράφου ή δήλωσης που προβλέπεται σε αυτά και για τη γνησιότητα τους, και
 - (ii) την εγκυρότητα, την εκτελεστικότητα και την επάρκεια οποιασδήποτε τυχόν εξασφάλισης, δήλωσης, σύμβασης ή εγγράφου, καθότι οι Ομολογιούχοι συμμετέχουν στο Ομολογιακό Δάνειο μετά από ανεξάρτητη εκτίμηση και έρευνα της νομικής, οικονομικής και περιουσιακής κατάστασης της Εκδότριας, συμπεριλαμβανομένης της εγκυρότητας, εκτελεστικότητας και επάρκειας του παρόντος, των Ομολογιών ή οποιωνδήποτε εγγράφων ή δηλώσεων ή συμβάσεων που η κατάρτισή τους προβλέπεται από το Πρόγραμμα, και εξακολουθούν να είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ανεξάρτητη εκ μέρους τους εκτίμηση και έρευνα των ανωτέρω, ρητά συνομολογούμενου ότι ο Εκπρόσωπος δεν προβαίνει σε καμία, ρητή ή σιωπηρή, άμεση ή έμμεση, δήλωση ή διαβεβαίωση, ούτε αναλαμβάνει καμία υποχρέωση ή ευθύνη, επί των ανωτέρω.
- 12.17 Ουδείς Ομολογιούχος (εκτός από τον Εκπρόσωπο) δύναται να στραφεί εναντίον οποιουδήποτε στελέχους, εργαζομένου ή προστηθέντος του Εκπροσώπου για την ικανοποίηση απαίτησης, την οποία τυχόν έχει κατά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή σε σχέση με οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη αυτού του στελέχους, εργαζομένου ή προστηθέντος. Ο παρών Όρος συνομολογείται ως συμφωνία και υπέρ των στελεχών, εργαζομένων ή/και των προστηθέντων του Εκπροσώπου, την οποία δύναται να επικαλεσθούν ευθέως σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 411 του Αστικού Κώδικα περί συμβάσεως υπέρ τρίτου.
- 12.18 Ο Εκπρόσωπος δεν υποχρεούται να διενεργεί ελέγχους της ταυτότητας ("know your client") οποιουδήποτε προσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων και κάθε Ομολογιούχος επιβεβαιώνει προς τον Εκπρόσωπο 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.
- 12.19 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων μπορεί να αντικατασταθεί με απόφαση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, η οποία λαμβάνεται από την Πλειοψηφία των Ομολογιούχων.
- 12.20 Ο Εκπρόσωπος μπορεί οποτεδήποτε και χωρίς να συντρέχει σπουδαίος λόγος να παραιτηθεί με δήλωσή του προς τους Ομολογιούχους και την Εκδότρια, οπότε η Συνέλευση των Ομολογιούχων συγκαλείται υποχρεωτικά εντός δέκα (10) Εργασίμων Ημερών προκειμένου να διορίσει νέο Εκπρόσωπο, με απόφαση που λαμβάνεται από την Πλειοψηφία των Ομολογιούχων.
- 12.21 Σε περίπτωση που η Συνέλευση των Ομολογιούχων δεν ορίσει νέο Εκπρόσωπο εντός είκοσι (20) Εργασίμων Ημερών από τη γνωστοποίηση της παραίτησης, τότε ο Εκπρόσωπος, υπό την προϋπόθεση ότι θα ενημερώσει σχετικώς την Εκδότρια και το Χ.Α., δικαιούται να διορίσει αυτός νέο Εκπρόσωπο, με όρους όμοιους με αυτούς του Προγράμματος (εφόσον βέβαια ο νέος Εκπρόσωπος ικανοποιεί τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018).
- 12.22 Ο διορισμός και η αντικατάσταση του Εκπροσώπου και οι ανακοινώσεις του προς τους Ομολογιούχους γνωστοποιούνται στην Εκδότρια, και στους Ομολογιούχους, αμελλητί και με κάθε πρόσφορο τρόπο, με επιμέλεια του νέου Εκπροσώπου, και, κατ' επιλογή του Εκπροσώπου με δημοσίευση στην ιστοσελίδα που τηρεί η Εκδότρια. Επίσης, για το διορισμό/αντικατάσταση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ενημερώνεται σχετικά το Χ.Α. και γίνεται σχετική δημοσίευση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. με δαπάνες της Εκδότριας. Κατά τα λοιπά ως προς

την αντικατάσταση του Εκπροσώπου θα ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 4548/2018.

- 12.23 Η αμοιβή του Εκπροσώπου, περιλαμβανομένης και αυτής που προκύπτει από τον Όρο 6 του παρόντος, ορίζεται στο Ιδιωτικό Συμφωνητικό Αμοιβής Εκπροσώπου. Η αμοιβή και τα πάσης φύσης έξοδα του Εκπροσώπου που πραγματοποιήθηκαν προς όφελος των Ομολογιούχων, στο βαθμό που δεν ικανοποιούνται λόγω ρευστοποίησης του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRΑ, ικανοποιούνται με τις απαιτήσεις της τρίτης σειράς προνομίων του άρθρου 975 του Κ.Πολ.Δ.
- 12.24 Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης που επισπεύδεται από τον Εκπρόσωπο, η αμοιβή και τα πάσης φύσης έξοδα του Εκπροσώπου, που πραγματοποιήθηκαν προς όφελος των Ομολογιούχων από την πρώτη πράξη εκτέλεσης και μέχρι την είσπραξη, στο βαθμό που δεν ικανοποιούνται λόγω ρευστοποίησης του Ενεχύρου Λογαριασμού DSRΑ, λογίζονται ως έξοδα της εκτέλεσης κατά το άρθρο 975 του Κ.Πολ.Δ.
- 12.25 Σε περίπτωση που η Εκδότρια δεν καταβάλει στον Εκπρόσωπο την αμοιβή του, τα έξοδα που αυτός πραγματοποιεί προς όφελος των Ομολογιούχων, καθώς και οποιοδήποτε κόστος ή ζημία τυχόν προκύψει σε βάρος του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων κατά την άσκηση των καθηκόντων του σύμφωνα με τα Έγγραφα Χρηματοδότησης, εφόσον δεν οφείλονται σε βαριά αμέλεια ή δόλο του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, οι Ομολογιούχοι θα οφείλουν να καταβάλουν στον Εκπρόσωπο τα σχετικά ποσά, αναλογικά με τη συμμετοχή εκάστου Ομολογιούχου επί του συνολικού ανεξόφλητου υπολοίπου του κεφαλαίου του Δανείου ή, εάν δεν υφίστανται πλέον Ομολογίες, αναλογικά με τη συμμετοχή στις Ομολογίες που υφίσταντο αμέσως πριν την εξόφλησή τους.
- 12.26 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 Χρηματοδότησης, 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 Χρηματοδότησης συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικώς:
- (i) της νομικής, οικονομικής και της γενικότερης κατάστασης της Εκδότριας και κάθε θυγατρικής,
 - (ii) της νομιμότητας, εγκυρότητας, ή εκτελεστότητας οποιουδήποτε Εγγράφου Χρηματοδότησης ή οποιασδήποτε άλλης σύμβασης, συμφωνίας ή εγγράφου το οποίο υπεγράφη σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο Χρηματοδότησης.
 - (iii) των δικαιωμάτων του να στραφεί κατά οποιουδήποτε Συμβαλλόμενου και της έκτασης και της φύσης αυτών και
 - (iv) της επάρκειας, ακρίβειας ή/και πληρότητας οποιασδήποτε πληροφορίας (προφορικής ή έγγραφης) η οποία παρέχεται από οποιουδήποτε Συμβαλλόμενο ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο Χρηματοδότησης ή τις συναλλαγές που προβλέπονται σύμφωνα με τα Έγγραφα Χρηματοδότησης ή οποιαδήποτε άλλη σύμβαση, συμφωνία ή έγγραφο το οποίο υπεγράφη εν όψει ή σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο Χρηματοδότησης.

13 ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ

- 13.1 **Σύγκληση Συνέλευσης των Ομολογιούχων.** Η Συνέλευση των Ομολογιούχων συγκαλείται οποτεδήποτε από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, ή το διοικητικό συμβούλιο της Εκδότριας, ή τον εκκαθαριστή, ή το σύνδικο της πτώχευσης της Εκδότριας, ή εφόσον το ζητήσει εγγράφως από τον Εκπρόσωπο, ένας οι περισσότεροι Ομολογιούχοι που κατέχουν αθροιστικά, κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματός τους, ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του 5,00% του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου, με δαπάνες της Εκδότριας. Το σχετικό αίτημα πρέπει να απευθύνεται εγγράφως στον Εκπρόσωπο, να συνοδεύεται από τις οικείες βεβαιώσεις δέσμευσης των Ομολογιών των Ομολογιούχων προς άσκηση του σχετικού δικαιώματός τους, και να αναφέρει την προτεινόμενη ημερομηνία διεξαγωγής της Συνέλευσης, η οποία θα πρέπει να απέχει τουλάχιστον δέκα (10) Εργάσιμες Ημέρες από τη λήψη

του σχετικού αιτήματος από τον Εκπρόσωπο και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Εάν ο Εκπρόσωπος αρνηθεί ή αμελήσει να συγκαλέσει τη Συνέλευση, η Συνέλευση μπορεί να συγκληθεί από τους Ομολογιούχους, κατ' αναλογία προς τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4548/2018 ως προς τη Γενική Συνέλευση ανωνύμου εταιρίας.

- 13.2 Ο συγκαλών τη Συνέλευση θα προβαίνει σε πρόσκληση των Ομολογιούχων Δανειστών προ δέκα (10) τουλάχιστον πλήρων ημερολογιακών ημερών πριν την ημερομηνία της Συνέλευσης, στην ιστοσελίδα που τηρεί η Εκδότρια (ή, εάν η Εκδότρια δεν συνεργάζεται, σε μία οικονομική εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας, με δαπάνες της Εκδότριας), καθώς και μέσω του Χ.Α., στην οποία θα ορίζεται η ημερομηνία, ο τόπος (οίκημα) και ο χρόνος διεξαγωγής της Συνέλευσης, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, οι Ομολογιούχοι Δανειστές 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 το ενδεχόμενο σύγκλησης επαναληπτικής Συνέλευσης εντός πέντε (5) ημερολογιακών ημερών από την αρχική, σε περίπτωση μη επίτευξης της προβλεπόμενης απαρτίας, σύμφωνα με τον Όρο 13.10. Σε περίπτωση νέας πρόσκλησης σε επαναληπτική συνεδρίαση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, η πρόσκληση δημοσιεύεται κατά τα ως άνω, προ πέντε (5) ημερολογιακών ημερών πριν την ημερομηνία της επαναληπτικής συνεδρίασης της Συνέλευσης. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, εάν στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της ως άνω επαναληπτικής συνεδρίασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.
- 13.3 Εφόσον η Συνέλευση των Ομολογιούχων συγκαλείται από οποιονδήποτε άλλον, πέραν του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τον Όρο 13.1, ο συγκαλών τη Συνέλευση κοινοποιεί την πρόσκληση με δικαστικό επιμελητή στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων προ δέκα (10) τουλάχιστον πλήρων ημερολογιακών ημερών πριν την ημερομηνία της Συνέλευσης.
- 13.4 **Διεξαγωγή 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. Η πρόσκληση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων μπορεί να προβλέπει τη διεξαγωγή της συνεδρίασης χωρίς η Συνέλευση των Ομολογιούχων να συνέρχεται με φυσική παρουσία σε κάποιο τόπο, μερικώς ή/και εξ ολοκλήρου με συμμετοχή των Ομολογιούχων από απόσταση με τα ηλεκτρονικά μέσα που προβλέπονται στο άρθρο 125 του Ν. 4548/2018 ή/και τη δυνατότητα συμμετοχής στην ψηφοφορία από απόσταση, διά αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα, διεξαγόμενης ακόμα και πριν από τη Συνέλευση (επιστολική ψήφος), σύμφωνα με το άρθρο 126 του Ν. 4548/2018. Στην περίπτωση διεξαγωγής της συνεδρίασης από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, χωρίς φυσική παρουσία των Ομολογιούχων στον τόπο διεξαγωγής της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, λαμβάνονται επαρκή μέτρα ώστε:
- (i) να διασφαλίζεται η ταυτότητα των Ομολογιούχων, η συμμετοχή αποκλειστικά των προσώπων που δικαιούνται να συμμετέχουν ή να παρίστανται στη Συνέλευση και η ασφάλεια της ηλεκτρονικής σύνδεσης,
 - (ii) να παρέχεται η δυνατότητα στους συμμετέχοντες να παρακολουθούν με ηλεκτρονικά ή οπτικοακουστικά μέσα τη διεξαγωγή της Συνέλευσης των Ομολογιούχων και να απευθύνονται στη Συνέλευση των Ομολογιούχων, προφορικά ή εγγράφως, από απόσταση, καθώς και να ψηφίζουν επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, και
 - (iii) να είναι δυνατή η ακριβής καταγραφή της ψήφου εκάστου συμμετέχοντος από απόσταση.
- 13.5 Στη Συνέλευση των Ομολογιούχων (τόσο στην αρχική όσο και σε τυχόν επαναληπτική) δικαιούνται να συμμετέχουν και να ασκήσουν τα δικαιώματά τους όποιοι εμφανίζονται ως Ομολογιούχοι Δανειστές στα αρχεία του Διαχειριστή Σ.Α.Τ., κατά την πέμπτη (5η) ημέρα πριν από την ημερομηνία της αρχικής Συνέλευσης των Ομολογιούχων. Η Εκδότρια υποχρεούται να ενημερώνει και να παραδίδει αμελλητί στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων το αρχείο δικαιούχων συμμετοχής στη Συνέλευση των Ομολογιούχων που παρέλαβε από το Διαχειριστή Σ.Α.Τ.. Προκειμένου οι Ομολογιούχοι να συμμετάσχουν στη Συνέλευση των Ομολογιούχων πρέπει να προσκομίσουν στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων δύο (2) πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης τυχόν έγγραφα νομιμοποίησης και

εκπροσώπησής τους.

- 13.6 Οι τυπικές διατυπώσεις για την λήψη των αποφάσεων και την έγκυρη σύγκληση και Συνέλευση των Ομολογιούχων θα διακριβώνονται από τον Εκπρόσωπο, ο οποίος επίσης, θα συντονίζει τη διαδικασία κατά τη Συνέλευση των Ομολογιούχων.
- 13.7 Η Εκδότρια έχει δικαίωμα συμμετοχής και λόγου στη Συνέλευση των Ομολογιούχων, με σκοπό την πληρέστερη πληροφόρηση των Ομολογιούχων.
- 13.8 **Δικαίωμα Συμμετοχής.** Κάθε Ομολογία παρέχει στο δικαιούχο της δικαίωμα μίας ψήφου. Ομολογιούχος που κατέχει ποσοστό, που αντιπροσωπεύει τουλάχιστον το $\frac{1}{4}$ του μετοχικού κεφαλαίου της Εκδότριας στερείται του δικαιώματος ψήφου στη Συνέλευση των Ομολογιούχων. Ομολογιούχος δεν μπορεί να εκπροσωπηθεί στη Συνέλευση από πρόσωπο που έχει κάποια από τις ιδιότητες της παρ. 2 του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018 σε σχέση με την Εκδότρια. Σε περίπτωση που η Εκδότρια οποτεδήποτε και για οποιοδήποτε λόγο καταστεί δικαιούχος οποιωνδήποτε Ομολογιών δεν θα μπορεί να παρίσταται στις Συνελεύσεις των Ομολογιούχων, οι δε Ομολογίες των οποίων θα τυγχάνει δικαιούχος δεν θα συνυπολογίζονται ούτε για τον υπολογισμό απαρτίας αλλά ούτε και για τις απαιτούμενες πλειοψηφίες.
- 13.9 **Αρμοδιότητα της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.** Η Συνέλευση των Ομολογιούχων με τις αποφάσεις της δεσμεύει το σύνολο των Ομολογιούχων, ακόμη κι αν αυτοί δεν συμμετείχαν ή δεν συμφώνησαν με αυτές και είναι αρμόδια να αποφασίζει για:
- (i) την καταγγελία ή μη του Ομολογιακού Δανείου, σε περίπτωση που επέλθει Γεγονός Καταγγελίας,
 - (ii) την αντικατάσταση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων,
 - (iii) την παροχή συναίνεσης/ανοχής για την παράβαση υποχρεώσεων της Εκδότριας,
 - (iv) την τροποποίηση των Όρων του Ομολογιακού Δανείου, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παράγραφο 7 του άρθρου 60 και στην παράγραφο 2 του άρθρου 63 του Ν. 4548/2018,
 - (v) τα οριζόμενα στο στην παράγραφο 3(γ) του άρθρου 65 του Ν. 4548/2018 ως εκάστοτε ισχύει, και
 - (vi) οποιοδήποτε άλλο θέμα ρητά προβλέπεται στο Πρόγραμμα ή στην εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία και περιλαμβάνεται στην ημερήσια διάταξη.
- 13.10 **Απαρτία.** Η Συνέλευση Ομολογιούχων βρίσκεται σε απαρτία και λαμβάνει έγκυρα αποφάσεις εφόσον παρίστανται σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι των οποίων η συμμετοχή στην συνολική ανεξόφλητη ονομαστική αξία των Ομολογιών, κατά το χρόνο της Συνέλευσης, ισούται ή υπερβαίνει το 50% του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου. Εφόσον δεν επιτευχθεί η απαρτία του ανωτέρω εδαφίου, η Συνέλευση συνέρχεται εκ νέου εντός πέντε (5) ημερολογιακών ημερών στον ίδιο χώρο. Νέα πρόσκληση δεν απαιτείται, εφόσον η ημερομηνία της επαναληπτικής Συνέλευσης είχε περιληφθεί στην αρχική πρόσκληση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Όρο 13.2. Η επαναληπτική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία οσοδήποτε και αν είναι το εκπροσωπούμενο σε αυτήν τμήμα της συνολικής ανεξόφλητης ονομαστικής αξίας των Ομολογιών. Ομολογιούχοι που δεν έχουν δικαίωμα ψήφου δεν υπολογίζονται στα ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας, εκτός εάν άλλως ο νόμος ορίζει.
- 13.11 **Πλειοψηφία.** Με την επιφύλαξη των Όρων 13.12 και 13.13, οι αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων λαμβάνονται με τη σύμφωνη γνώμη της Πλειοψηφίας των Ομολογιούχων.
- 13.12 **Αυξημένη Πλειοψηφία.** Κατ' εξαίρεση, απαιτείται απόφαση της Αυξημένης Πλειοψηφίας των Ομολογιούχων, για τη λήψη αποφάσεων: (i) περί καταγγελίας του Δανείου, και (ii) περί τροποποίησης σχετικά με (α) Όρους του Δανείου

που αφορούν το ποσοστό της Πλειοψηφίας ή της Αυξημένης Πλειοψηφίας, (β) τον τρόπο καταλογισμού των πληρωμών της Εκδότριας και καταγγελίας του Δανείου, ή (γ) τον παρόντα Όρο.

- 13.13 Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω υπό 13.11 και 13.12, με την επιφύλαξη των διατάξεων του Πτωχευτικού Κώδικα, για τη λήψη αποφάσεων τροποποίησης του Δανείου με όρους δυσμενέστερους για τους Ομολογιούχους των αρχικών, εφαρμόζεται η διάταξη της παραγράφου 7 του άρθρου 60 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει (κατά την ημερομηνία του Προγράμματος η εν λόγω διάταξη προβλέπει πλειοψηφία 2/3 του συνόλου της ονομαστικής αξίας των Ομολογιών, οι κάτοχοι των οποίων έχουν δικαίωμα ψήφου).
- 13.14 **Πρακτικά.** Οι αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων πρέπει να τηρούνται εγγράφως σε περιληπτικά πρακτικά από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων. Αντίγραφα των πρακτικών της Συνέλευσης επικυρώνονται από τον Εκπρόσωπο. Τα πρακτικά των αποφάσεων αποτελούν πλήρη απόδειξη έναντι όλων των μερών ότι έλαβε χώρα η Συνέλευση των Ομολογιούχων κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία και για τις αποφάσεις που λήφθηκαν.
- 13.15 Οι αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων που λαμβάνονται κατά τα ανωτέρω, δεσμεύουν όλους τους Ομολογιούχους, γνωστοποιούνται σε αυτούς και στην Εκδότρια με επιμέλεια του Εκπροσώπου αμελλητί με κάθε πρόσφορο τρόπο και με δαπάνες της Εκδότριας, ή, κατ' επιλογή του Εκπροσώπου με δημοσίευση στην ιστοσελίδα που τηρεί η Εκδότρια. Επίσης, για τις αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων ενημερώνεται σχετικά το Χ.Α. και προβαίνει σε σχετικές δημοσιεύσεις με δαπάνες της Εκδότριας.

14 ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ

- 14.1 Οι Ομολογίες είναι ελευθέρως διαπραγματεύσιμες και μεταβιβάσιμες, σύμφωνα με τους Κανονισμούς Χ.Α. και την οικεία νομοθεσία.
- 14.2 Έκαστη μεταβίβαση (η οποία δύναται να αφορά μία ή περισσότερες Ομολογίες) πραγματοποιείται κατά τα οριζόμενα στους Κανονισμούς Χ.Α. 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 Χ.Α. 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.
- 14.3 Ομολογιούχος θα λογίζεται, έναντι της Εκδότριας, του Εκπροσώπου, καθώς και έναντι των άλλων Ομολογιούχων, ο δικαιούχος των Ομολογιών που εμφανίζεται στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία της άσκησης του σχετικού δικαιώματος και βεβαιώνεται ως δικαιούχος Ομολογιών βάσει εκδιδόμενης από το Διαχειριστή Σ.Α.Τ. βεβαίωσης / κατάστασης, 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).
- 14.4 Ομολογιούχοι Δανειστές, που καθ' οιονδήποτε τρόπο, αποκτούν δευτερογενώς, Ομολογίες, συμπεριλαμβανομένων των ειδικών και καθολικών διαδόχων τους, ως και των ελκόντων δικαιωμάτων ή αξιώσεων εκ των Ομολογιών, υπεισέρχονται από κάθε άποψη στη θέση του Ομολογιούχου Δανειστή και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το παρόν, τεκμαίρεται δε ότι έχουν συνολοκληρώσει και αποδεχθεί τους Όρους της Προγράμματος, ως εκάστοτε ισχύει.
- 14.5 Η Εκδότρια δεν έχει δικαίωμα να εκχωρήσει ή καθ' οιονδήποτε τρόπο μεταβιβάσει προς τρίτους δικαιώματα, αξιώσεις, απαιτήσεις, εξουσίες και υποχρεώσεις από το παρόν Πρόγραμμα και εν γένει από το Ομολογιακό Δάνειο.

15 ΕΝΕΧΥΡΑΣΜΕΝΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ DSRA

- 15.1 Καθ' όλη τη Διάρκεια του Δανείου, η Εκδότρια θα τηρεί κατατεθειμένα στον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό DSRA

κεφάλαια ύψους ίσου με το άθροισμα:

- (i) ποσού Ευρώ εκατό χιλιάδων (€100.000) το οποίο θα χρησιμοποιείται από τον Εκπρόσωπο αποκλειστικά για την κάλυψη των εξόδων, δαπανών και τυχόν δικηγορικών αμοιβών στο πλαίσιο της άσκησης, επιδίωξης (δικαστικής ή εξωδίκως) ή εκτέλεσης των δικαιωμάτων των Ομολογιούχων που απορρέουν από οποιοδήποτε Έγγραφο Χρηματοδότησης, σύμφωνα με τους όρους των Εγγράφων Χρηματοδότησης, και
- (ii) του συνολικώς μικτού πληρωτέου ποσού τόκων για το σύνολο του Ομολογιακού Δανείου κατά την επόμενη Ημερομηνία Καταβολής Τόκων.

16 ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ

- 16.1 Οι Όροι του παρόντος, ως εκάστοτε ισχύουν, ενεργούν υπέρ και κατά των νομίμων διαδόχων της Εκδότριας, του Εκπροσώπου και κάθε Ομολογιούχου.
- 16.2 Τα εκ του Προγράμματος παρεχόμενα στους Ομολογιούχους δικαιώματα, αξιώσεις, προνόμια και απαιτήσεις ισχύουν εκ παραλλήλου προς τα τυχόν εκ του νόμου χορηγούμενα αντίστοιχα.
- 16.3 Τυχόν παράλειψη ή καθυστέρηση στην άσκηση οποιουδήποτε δικαιώματος, εξουσίας, προνομίου, αξίωσης ή διακριτικής ευχέρειας του Εκπροσώπου ή/και των Ομολογιούχων Δανειστών δεν θα ερμηνεύεται ως άφεση χρέους, παραίτηση, συναίνεση, έγκριση ή συγκατάθεση και, επομένως, ο Εκπρόσωπος και οι Ομολογιούχοι θα δύνανται να ασκήσουν ακώλυτα τα οικεία δικαιώματα, εξουσίες, προνόμια, απαιτήσεις και ευχέρειές τους, σύμφωνα με τους Όρους του παρόντος. Η παροχή εκ μέρους του Εκπροσώπου ή/και των Ομολογιούχων Δανειστών συναίνεσης επί αιτήματος της Εκδότριας για τη μη τήρηση ή παράβαση υποχρέωσής της από το παρόν και τις Ομολογίες (κατά περίπτωση) για μεμονωμένη περίπτωση ή για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, έγκρισης, παραίτησης, συγκατάθεσης ή άφεσης χρέους, είτε για ορισμένο αντικείμενο (μερικώς ή ολοσχερώς), είτε για περιορισμένο χρόνο, δεν θα ερμηνεύεται ως τοιαύτη για το μη αναφερόμενο σε αυτή αντικείμενο ή για το επιγενόμενο της προθεσμίας χρονικό διάστημα, ούτε θα δεσμεύει τον Εκπρόσωπο ή/και τους Ομολογιούχους στη μελλοντική άσκηση των δικαιωμάτων, εξουσιών, προνομίων, απαιτήσεων και ευχερειών που έχουν ή θα αποκτούν υπό τους Όρους του παρόντος. Κάθε άφεση χρέους, παραίτηση, συναίνεση, έγκριση ή συγκατάθεση θα παρέχεται εγγράφως και το περιεχόμενό της θα ερμηνεύεται συσταλτικά.
- 16.4 Οι πάσης φύσης βεβαιώσεις και πιστοποιητικά του Εκπροσώπου υπό το παρόν, συνιστούν πλήρη απόδειξη, επιτρεπομένης της ανταπόδειξης μόνο σε περιπτώσεις προφανούς λάθους. Κοινά ή μηχανογραφικά αντίγραφα ή αποσπάσματα από τα βιβλία ή στοιχεία του Λογαριασμού του Εκπροσώπου και του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού DSRA, που εμφανίζουν τις χρεοπιστώσεις και την κίνηση των ανωτέρω λογιστικών λογαριασμών, υπογεγραμμένα από υπαλλήλους ή νομίμως εξουσιοδοτημένα προς τούτο πρόσωπα, ως προς το ποσό το οφειλόμενο και πληρωτέο από την Εκδότρια έναντι του Χρέους, θα αποτελούν επιπλέον των βεβαιώσεων άρθρου 65 παρ. 5 του Ν. 4548/2018 και των στοιχείων που χορηγούνται από το Διαχειριστή Σ.Α.Τ., πλήρη απόδειξη των σχετικών απαιτήσεων των Ομολογιούχων κατά της Εκδότριας, επιτρεπομένης της ανταπόδειξης, και έγγραφα κατάλληλα για την έκδοση διαταγής πληρωμής.
- 16.5 Οι Όροι του παρόντος συμφωνούνται όλοι ουσιώδεις, τροποποιούνται και συμπληρώνονται μόνον ρητώς και εγγράφως από κοινού από όλους τους Συμβαλλομένους, ο δε έγγραφος τύπος είναι συστατικός και όχι μόνο αποδεικτικός. Ανεξαρτήτως των προβλέψεων του προηγούμενου εδαφίου, ανταπόδειξη κατά του περιεχομένου του παρόντος ή για την ύπαρξη προσθέτου συμφώνου επιτρέπεται μόνον εγγράφως, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και ο όρκος.
- 16.6 Τυχόν επί μέρους συμφωνίες μεταξύ οποιουδήποτε Ομολογιούχου και της Εκδότριας θα έχουν μόνο ενοχική ενέργεια και πάντως δεν μπορούν να παραβιάζουν την ισότητα μεταξύ των Ομολογιούχων.
- 16.7 Τυχόν ακυρότητα, ανίσχυρο ή μη εκτελεστό οιοδήποτε Όρου του Προγράμματος και των Ομολογιών δεν θα επιδρά

στο κύρος των υπολοίπων Όρων, οι οποίοι θα ερμηνεύονται τοιούτοτρόπως, ώστε να μην ανατρέπεται ή αλλοιώνεται το οικονομικό αποτέλεσμα που οι συμβαλλόμενοι επεδίωκαν δια της Σύμβασης, ως συνόλου.

- 16.8 Οι Ομολογιούχοι και οι έλκοντες δικαιώματα ή αξιώσεις από τις Ομολογίες, τεκμαίρεται ότι έχουν λάβει γνώση του περιεχομένου του συνόλου των όρων του Προγράμματος και τους έχουν αποδεχθεί άνευ επιφύλαξης, δεσμευόμενοι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 60 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τους όρους του Προγράμματος.

17 ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ

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

18 ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

- 18.1 Όλες οι κοινοποιήσεις, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι σχετικές τυχόν δίκες από το παρόν και τις Ομολογίες, ανακοινώσεις, γνωστοποιήσεις, οχλήσεις, αιτήσεις και εγκρίσεις θα διενεργούνται, εγγράφως και θα απευθύνονται ως ακολούθως:

(i) Στην Εκδότρια:

«PREMIA ANΩNYMOΣ ETAIPEIA»

Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας αρ. 59

Αθήνα, Τ.Κ. 11521

Υπόψη κ. Διευθύνοντος Συμβούλου

(ii) Στον Εκπρόσωπο:

«ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Πλατεία Κοραή αρ. 1

Αθήνα, Τ.Κ. 102 52

Υπόψη Τμήματος Υποστήριξης Κοινοπρακτικών και Ομολογιακών Δανείων κκ. Π. Χατζηδούρου/Μ. Γκουτζιούπα/Ε. Παπαδόγκωνα/Α. Παναγοπούλου

(iii) Στους Ομολογιούχους:

Μέσω αναρτήσεων στην ιστοσελίδα που τηρεί η Εκδότρια (και σε περίπτωση που αυτή δεν συνεργάζεται, μέσω της ιστοσελίδας του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων), και μέσω ανακοινώσεων-δημοσιεύσεων μέσω του Χ.Α.

- 18.2 Κάθε κοινοποίηση που προβλέπεται δυνάμει του Προγράμματος ή του νόμου θα είναι έγγραφη. Για τους σκοπούς του παρόντος, με έγγραφο εξομοιώνεται και το μήνυμα fax και email. Συνομολογείται ρητά ότι οι Συμβαλλόμενοι μπορούν να επιλέγουν τον τρόπο των ανωτέρω κοινοποιήσεων πλην αν άλλως αναφέρεται ειδικώς στο παρόν ή σε άλλα Έγγραφα Χρηματοδότησης (όπως ενδεικτικά επί κοινοποίησης τυχόν καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου η οποία θα γίνεται μόνο με δικαστικό επιμελητή) είτε με συστημένη ή με αγγελιοφόρο επί αποδείξει επιστολή, είτε με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, ρητώς παραιτούμενων από το δικαίωμα να προτείνουν οποιαδήποτε σχετική αντίρρηση ή ένσταση για τις κατά τον ως άνω τρόπο κοινοποιήσεις. Κάθε κοινοποίηση θα τεκμαίρεται ότι παραδόθηκε στον εκάστοτε αποδέκτη ως ακολούθως:

- i. Σε περίπτωση αποστολής μηνύματος μέσω fax θα λογίζεται ότι αυτό ελήφθη την ημέρα και ώρα που απεστάλη με βάση τη σχετική εκτύπωση από το τηλεομοιοτυπικό μηχάνημα του αποστολέα.
- ii. Σε περίπτωση αποστολής μηνύματος μέσω email θα λογίζεται ότι αυτό ελήφθη την ημέρα και ώρα που απεστάλη με βάση τη σχετική ειδοποίηση από το πρόγραμμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του αποστολέα. Σε περίπτωση

επίδοσης με δικαστικό επιμελητή, η σχετική επιστολή θα θεωρείται ότι έχει παραληφθεί κατά την ημέρα και ώρα που αναγράφεται στη σχετική έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή.

- iii. Σε περίπτωση συστημένης επιστολής θα θεωρείται ότι παρελήφθη τρεις ημερολογιακές ημέρες μετά την αποστολή του. Σε κάθε άλλη περίπτωση, η σχετική γνωστοποίηση θα θεωρείται ότι έχει παραληφθεί από τους αποδέκτες, εάν ο αποστολέας έχει λάβει αντίτυπο της γνωστοποίησης μονογεγραμμένο από τους αποδέκτες.

- 18.3 Σε περίπτωση αλλαγής έδρας της Εκδότριας ή του Εκπροσώπου, συνομολογείται ότι ο μεταβάλλων την έδρα του υποχρεούται να την γνωστοποιήσει αμέσως στον έτερο Συμβαλλόμενο, μέχρι δε τη γνωστοποίηση αυτής, οι κοινοποιήσεις γίνονται νομίμως και εγκύρως στις διευθύνσεις που αναφέρονται στο παρόν.

19 ΔΙΕΠΟΝ ΔΙΚΑΙΟ – ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

- 19.1 Το παρόν Πρόγραμμα διέπεται, ερμηνεύεται και εκτελείται κατά τις διατάξεις του ελληνικού δικαίου και, μεταξύ άλλων, κατά τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, και όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4548/2018, του ν.δ. της 17.7/13.8.1923 «Περί Ειδικών Διατάξεων επί Ανωνύμων Εταιριών», κατά την έκταση που εφαρμόζεται, τη χρηματιστηριακή νομοθεσία και τους Κανονισμούς Χ.Α., ως εκάστοτε ισχύουν.
- 19.2 Αρμόδια δικαστήρια για την επίλυση κάθε διαφοράς που απορρέει από το παρόν, τις Ομολογίες, τις τυχόν εξασφαλίσεις και τις συνδεόμενες με αυτό πάσης φύσης συμβάσεις, περιλαμβανομένης της έκδοσης διαταγής πληρωμής, ορίζονται τα Ελληνικά δικαστήρια και αρμόδια κατά τόπο θα είναι τα δικαστήρια των Αθηνών.

ΣΕ ΠΙΣΤΩΣΗ συντάχθηκε η παρούσα Σύμβαση και υπογράφεται κατά την ημερομηνία που αναγράφεται στην αρχή της Σύμβασης.

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΤΡΙΑ

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟ

ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α' - ΣΧΕΔΙΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ

Από: «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Προς: ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Ημερομηνία: [●]

Αξιότιμοι Κύριοι,

Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως €100.000.000

Αναφερόμαστε στο Πρόγραμμα Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου έως €100.000.000 & Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων με ημερομηνία [●] 2022 (το «Πρόγραμμα»), σε σχέση με το οποίο ενεργείτε ως Εκπρόσωπος Ομολογιούχων.

Όροι με κεφαλαία έχουν την ίδια σημασία που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα. Το παρόν αποτελεί Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης βάσει του Όρου 8.1 (xvii) του Προγράμματος σε σχέση με την Ημερομηνία Υπολογισμού της [●].

Σχετικά δηλώνουμε ότι για την Περίοδο Υπολογισμού που έληξε την [ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ] (η «Ημερομηνία Αναφοράς»),

(α) ο Δείκτης Κάλυψης Τόκων είναι ίσος με [●], και

(β) ο Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό είναι ίσος με [●].

Επιπλέον, κατά την Ημερομηνία Αναφοράς, το Ελεύθερο Ενεργητικό / ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών είναι ίσο με [●]. Επομένως το Ελεύθερο Ενεργητικό δεν υπολείπεται του [40%/70%/100%/120%]⁹ του ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών.

Αναλυτικότερα, το Ελεύθερο Ενεργητικό αποτελείται από Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα κατά ποσοστό [●]% και από Ελεύθερες Συμμετοχές (η αξία των οποίων λαμβάνεται υπόψη απομειωμένη κατά 25%) κατά ποσοστό [●]%, τα στοιχεία και η αξία των οποίων αναλυτικά παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙΙ του παρόντος.

Ο υπολογισμός των παραπάνω δεικτών και μεγεθών έχει γίνει σύμφωνα με τους Όρους του Προγράμματος. Στην παρούσα επιστολή επισυνάπτουμε λεπτομερή περιγραφή των υπολογισμών που έχουν διενεργηθεί σύμφωνα με τους Όρους 8.1(v), 9.2.1 και 9.2.2 του Προγράμματος αντίστοιχα.

Με εκτίμηση,

Για την Εκδότρια

(Υπογραφή)

⁹ Προς συμπλήρωση αναλόγως της Ημερομηνίας Αναφοράς.

Παράρτημα Ι Πιστοποιητικού Συμμόρφωσης

Προς

το Διοικητικό Συμβούλιο της **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας αρ. 59
Αθήνα, ΤΚ. 115 21

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών αναφορικά με την τήρηση των Όρων 8.1 (ν), 9.2.1 και 9.2.2 του από [•].01.2022 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου

Αξιότιμοι Κύριοι,

Σύμφωνα με την από [•] εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρία»), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες αναφορικά με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες που περιλαμβάνονται στο επισυναπτόμενο «Παράρτημα Χρηματοοικονομικών Δεικτών» (το «Παράρτημα»), βάσει των ελεγμένων Ενοποιημένων Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων (ή της επισκοπημένης Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης), (της πλέον πρόσφατης Εξαμηνιαίας Κατάστασης Επενδύσεων), των Εκθέσεων Εκτίμησης και εσωτερικής Πληροφόρησης της Εταιρίας, όπως αυτοί προβλέπονται από τον Όρο 8.1 (ν) και τους Όρους 9.2.1 και 9.2.2 του Προγράμματος Έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ημερομηνία έκδοσης [•].01.2022 (εφεξής το «Πρόγραμμα ΚΟΔ»).

Ευθύνη της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρίας 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 Εταιρία, έχουν προκύψει από τις ετήσιες ελεγμένες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις (ή την επισκοπημένη Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση) της Εταιρίας, 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/(ή περίοδο) που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 202Χ (ή 30^η Ιουνίου 202Χ).
- 3) Επιβεβαιώσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών που διενεργήθηκαν από την Εταιρία για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών δεικτών του Παραρτήματος, όπως αυτοί προβλέπονται από τους όρους 8.1 (ν), 9.2.1 και 9.2.2 του Προγράμματος ΚΟΔ της Εταιρίας. Το περιεχόμενο των κονδυλίων που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό των παραπάνω, όπως αυτός μας δόθηκε από την Εταιρία, έχει ως εξής:
 - (i) «Δείκτης Κάλυψης Τόκων σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κλάσμα με αριθμητή το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιριών ΣΔΙΤ και παρονομαστή τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα, μείον τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιριών ΣΔΙΤ.

- (ii) «Δείκτης Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κλάσμα με αριθμητή τον Αναπροσαρμοσμένο Συνολικό Δανεισμό και παρονομαστή το Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό.
- (iii) «Αναπροσαρμοσμένο EBITDA» σημαίνει για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, (μείον)/πλέον το καθαρό (κέρδος)/ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), πλέον/(μείον) σχετικών προσαρμογών για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως παρουσιάζεται στις πλέον πρόσφατες δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας.
- (iv) «Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιριών ΣΔΙΤ» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) των Εταιριών ΣΔΙΤ, πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία των Εταιριών ΣΔΙΤ, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων των Εταιριών ΣΔΙΤ, (μείον)/πλέον το καθαρό (κέρδος)/ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα) των Εταιριών ΣΔΙΤ, πλέον/(μείον) σχετικών προσαρμογών για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως παρουσιάζεται στις πλέον πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των Εταιριών ΣΔΙΤ.
- (v) «Αναπροσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το δανεισμό του Ομίλου, στον οποίο περιλαμβάνονται οι βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις (leasing και sale and lease back) εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16), και οι εγγυήσεις (κατ' άρθρο 847 επ. του Αστικού Κώδικα), όπως αναφέρονται στις πιο πρόσφατες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας, μειωμένο κατά τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις των Εταιριών ΣΔΙΤ.
- (vi) «Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το σύνολο του ενεργητικού του Ομίλου, εξαιρουμένων άυλων παγίων, υπεραξίας (goodwill), δικαιωμάτων χρήσης παγίων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16) και εξαιρουμένου του συνόλου του Αναπροσαρμοσμένου Ενεργητικού των Εταιριών ΣΔΙΤ.
- (vii) «Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό των Εταιριών ΣΔΙΤ» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το σύνολο του ενεργητικού των Εταιριών ΣΔΙΤ, εξαιρουμένων άυλων παγίων, υπεραξίας (goodwill), δικαιωμάτων χρήσης παγίων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16).
- (viii) «Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα», όπως προκύπτει από την ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου, αφού εξαιρεθούν (α) τυχόν έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων, (β) κέρδη/ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεση τους, (γ) το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους, και (δ) η απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων, συμπεριλαμβανομένου του παρόντος Ομολογιακού Δανείου) συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης, τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου. μείον το κονδύλι «χρηματοοικονομικά έσοδα», όπως προκύπτει από την ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου.
- (ix) «Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιριών ΣΔΙΤ» σημαίνει, για κάθε Περίοδο Υπολογισμού, το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα», όπως προκύπτει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων των Εταιριών ΣΔΙΤ, αφού εξαιρεθούν (α) τυχόν έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων, (β) κέρδη/ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεση τους, (γ) το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους και (δ) η απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων) συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης, τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου μείον το κονδύλι «χρηματοοικονομικά έσοδα», όπως προκύπτει από την κατάσταση αποτελεσμάτων των Εταιριών ΣΔΙΤ.

- (x) «Περίοδος Υπολογισμού» σημαίνει κάθε περίοδο διάρκειας δώδεκα μηνών που λήγει την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους ή την κάθε περίοδο διάρκειας δώδεκα μηνών που λήγει την 30 Ιουνίου κάθε έτους που υπολογίζονται οι δείκτες του Όρου 9.2.
- (xi) «Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα» σημαίνει τα Επιλέξιμα Ακίνητα, τα οποία είναι ελεύθερα Βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων.
- (xii) «Ελεύθερες Συμμετοχές» σημαίνει τις Συμμετοχές, οι οποίες είναι ελεύθερες Βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων.
- (xiii) «Επιλέξιμα Ακίνητα» σημαίνει (α) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας, επιφάνειας, επικαρπίας ή προσδοκία κυριότητας μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης σε εταιρίες του Ομίλου εξαιρουμένων (i) των ακινήτων επί των οποίων δεν υφίστανται πλήρως κατασκευασμένα κτίσματα που να δύνανται να εκμισθωθούν (ή υπεκμισθωθούν), και (ii) των οικοπέδων, και (β) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας στον Όμιλο επί της οδού Θεσσαλονίκη αρ. 19 στη Θεσσαλονίκη και επί της οδού Ορφέως αρ. 166 στην Αθήνα, για όσο χρόνο τα υπό (α) και (β) ανήκουν στον Όμιλο.
- (xiv) «Εταιρίες ΣΔΙΤ» σημαίνει την JPA και τυχόν άλλες θυγατρικές - εταιρίες ειδικού σκοπού οι οποίες αναλαμβάνουν την εκτέλεση έργων μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ).
- (xv) «Συμμετοχές» σημαίνει τις άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές της Εκδότριας σε νομικά πρόσωπα (μετοχές, μερίδια ή άλλους συναφείς τίτλους ή δικαιώματα που αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο) που εδρεύουν στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή, με ίδιο ή παρεμφερή σκοπό με την Εκδότρια, τα οποία η Εκδότρια δεν ενοποιεί στις τελευταίες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της, με βάση τα Ισχύοντα Λογιστικά Πρότυπα.

Όροι με κεφαλαία έχουν την ίδια σημασία που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ. Το παρόν αποτελεί Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης βάσει του Όρου 8.1(xvii) του Προγράμματος ΚΟΔ σε σχέση με την Περίοδο Υπολογισμού που έληξε στις [•].

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 είχαμε 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 Εταιρίας. 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 Εταιρίας στο σύνολό τους, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου (ή Επισκόπησης) με ημερομηνία [•]/[•]/202Χ.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση της Έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στην «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», υπό την ιδιότητά της ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, καθώς και τη δημοσίευσή της σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στον όρο 8.1(xvii) του Προγράμματος 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 Εταιρία]

[Διεύθυνση]

[Αρ Μ ΣΟΕΛ Εταιρίας]

Παράρτημα II Πιστοποιητικού Συμμόρφωσης

Μέθοδος υπολογισμού Χρηματοοικονομικών Δεικτών

Α) Μέθοδος Υπολογισμού του Δείκτη Αναπροσαρμοσμένου Συνολικού Δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό	Ποσά σε €	Συμβατικός όρος
Αναπροσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός		
Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό		
Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]		
– Βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (α)	XXX	
– Βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (leasing και sale and lease back) εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης (ΔΠΧΑ 16) (β)	XXX	
– Οι εγγυήσεις (κατ' άρθρο 847 επ. Αστικού Κώδικα), (γ)	XXX	
– Μείον οι βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις των Εταιριών ΣΔΙΤ (δ)	(XXX)	
Αναπροσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός (ε) = (α)+(β)+(γ)-(δ)	XXX	
Κονδύλι Ισολογισμού (Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης) των Εταιριών ΣΔΙΤ:		
– Σύνολο Ενεργητικού των Εταιριών ΣΔΙΤ (στ)	XXX	
– Μείον Άυλα πάγια στοιχεία ενεργητικού των Εταιριών ΣΔΙΤ (ζ)	(XXX)	
– Μείον Υπεραξία (goodwill) των Εταιριών ΣΔΙΤ (η)	(XXX)	
Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]		
– Μείον: Δικαιώματα χρήσης από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α.16 των Εταιριών ΣΔΙΤ (θ)	(XXX)	
Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό των Εταιριών ΣΔΙΤ (ι) = (στ) - (ζ) - (η) - (θ)	XXX	
Κονδύλι Ισολογισμού (Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης):		
– Σύνολο Ενεργητικού του Ομίλου (ια)	XXX	
– Μείον Άυλα στοιχεία ενεργητικού (ιβ)	(XXX)	
– Μείον Υπεραξία (goodwill) (ιγ)	(XXX)	
Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]		
– Μείον: Δικαιώματα χρήσης από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α.16 (ιδ)	(XXX)	
– Μείον: Σύνολο του Αναπροσαρμοσμένου Ενεργητικού των Εταιριών ΣΔΙΤ (ι)	(XXX)	

Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό (ιε) = (ια) - (ιβ) - (ιγ) - (ιδ) - (ι)	XXX	
Αναπροσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός / Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό = (ε) / (ιε)	XXX	≤ 65%
<i>Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν απαλοιφές ενδοομιλικών συναλλαγών που διενεργούνται κατά την κατάρτιση των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου.</i> <i>Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς δεν θα πρέπει να υπολογίζεται διπλά οποιοδήποτε κονδύλι.</i>		

Β) Μέθοδος Υπολογισμού του Δείκτη Κάλυψης τόκων: Αναπροσαρμοσμένου EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιριών ΣΔΙΤ / Σύνολο Καθαρών Χρηματοοικονομικών εξόδων, μείον τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα των Εταιριών ΣΔΙΤ		Ποσά σε €	Συμβατικός όρος
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιριών ΣΔΙΤ			
Σύνολο Καθαρών Χρηματοοικονομικών Εξόδων, μείον τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα των Εταιριών ΣΔΙΤ			
Κονδύλι Κατάστασης Αποτελεσμάτων ή Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου / [Εσωτερική πληροφόρηση]:			
– Κέρδη προ Φόρων (α)		XXX	
– Πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων (β)		XXX	
– Πλέον / (Μείον) Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα (γ)		XXX	
– Πλέον / (Μείον) της καθαρής ζημίας / (κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία (δ)		XXX	
– Πλέον / (Μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) (ε)		XXX	
– (Μείον) / πλέον το καθαρό (κέρδος) / ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων (στ)		XXX	
– (Μείον) / πλέον της καθαρής μεταβολής στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (ζ)		XXX	
– (Πλέον) / Μείον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες (η)		XXX	
– (Πλέον) / Μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιριών ΣΔΙΤ (θ)		XXX	
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιριών ΣΔΙΤ (ι) = (α) + (β) ± (γ) ± (δ) ± (ε) ± (στ) ± (ζ) ± (η) ± (θ)		XXX	
Κονδύλι Κατάστασης Αποτελεσμάτων ή Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου / [Εσωτερική πληροφόρηση] των Εταιριών ΣΔΙΤ:			
– Κέρδη προ Φόρων Εταιριών ΣΔΙΤ (ια)		XXX	
– Πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων Εταιριών ΣΔΙΤ (ιβ)		XXX	
– Πλέον / (Μείον) Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα Εταιριών ΣΔΙΤ (ιγ)		XXX	
– Πλέον / (Μείον) της καθαρής ζημίας / (κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία Εταιριών ΣΔΙΤ (ιδ)		XXX	
– Πλέον / (Μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) Εταιριών ΣΔΙΤ (ιε)		XXX	
– (Μείον) / πλέον το καθαρό (κέρδος) / ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων Εταιριών ΣΔΙΤ (ιστ)		XXX	
– (Μείον) / πλέον της καθαρής μεταβολής στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων Εταιριών ΣΔΙΤ (ιζ)		XXX	
– (Πλέον) / Μείον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες Εταιριών ΣΔΙΤ (ιη)		XXX	

Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιριών ΣΔΙΤ (θ) = (ια) + (ιβ) ± (ιγ) ± (ιδ) ± (ιε) ± (ιστ) ± (ιζ) ± (ιη)	XXX	
Κονδύλι Κατάστασης Αποτελεσμάτων ή Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου / [Εσωτερική πληροφόρηση]:		
– Χρηματοοικονομικά Έξοδα (ιθ)	XXX	
– 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 (κα)	XXX	
– Μείον Το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους (κβ)	XXX	
– Μείον Απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων, συμπεριλαμβανομένου του παρόντος Ομολογιακού Δανείου) συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου (κγ)	XXX	
– Μείον Χρηματοοικονομικά Έσοδα (κδ)	XXX	
Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα (κε) = (ιθ) - (κ) ± (κα) - (κβ) - (κγ) - (κδ)	XXX	
Κονδύλι Κατάστασης Αποτελεσμάτων ή Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου / [Εσωτερική πληροφόρηση] Εταιριών ΣΔΙΤ:		
– Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιριών ΣΔΙΤ (κε)	XXX	
– Μείον Έκτακτα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το κόστος (ποινή) πρόωρης εξόφλησης δανειακών υποχρεώσεων Εταιριών ΣΔΙΤ (κστ)	XXX	
– (Μείον) / Πλέον (Κέρδη) / ζημίες που προκύπτουν από τις τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων καθώς και η μετέπειτα ετήσια απόσβεσή τους Εταιριών ΣΔΙΤ (κζ)	XXX	
– Μείον Το χρηματοοικονομικό έξοδο που λογιστικοποιείται λόγω της επιμέτρησης μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων στην καθαρή παρούσα αξία τους Εταιριών ΣΔΙΤ (κη)	XXX	
– Μείον Απόσβεση εξόδων δανείων (υφιστάμενων και νέων) συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους πρόωρης εξόφλησης τα οποία αποσβένονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου Εταιριών ΣΔΙΤ (κθ)	XXX	
– Μείον Χρηματοοικονομικά Έσοδα Εταιριών ΣΔΙΤ (λ)	XXX	
Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιριών ΣΔΙΤ (λα) = (κε) - (κστ) ± (κζ) - (κη) - (κθ) - (λ)	XXX	
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA, μείον το Αναπροσαρμοσμένο EBITDA των Εταιριών ΣΔΙΤ / Σύνολο Καθαρών Χρηματοοικονομικών εξόδων, μείον τα Καθαρά Χρηματοοικονομικά Έξοδα Εταιριών ΣΔΙΤ = (ι) / [(κε) - (λα)]	XXX	≤2
<i>Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν απαλοιφές ενδοομιλικών συναλλαγών που διενεργούνται κατά την κατάρτιση των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου. Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς δεν θα πρέπει να υπολογίζεται διπλά οποιοδήποτε κονδύλι.</i>		

Γ) Μέθοδος Υπολογισμού του Ελεύθερο Ενεργητικό / Ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών	Ποσά σε €	Συμβατικός όρος
Ελεύθερο Ενεργητικό		
Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών		
Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων / Εσωτερική πληροφόρηση/ Εκθέσεις Εκτιμήσεων:		
Τα Επιλέξιμα Ακίνητα (δηλαδή (α) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας, επιφάνειας, επικαρπίας ή προσδοκία κυριότητας μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης σε εταιρίες του Ομίλου εξαιρουμένων (i) των ακινήτων επί των οποίων δεν υφίστανται πλήρως κατασκευασμένα κτίσματα που να δύνανται να εκμισθωθούν (ή υπεκμισθωθούν), και (ii) των οικοπέδων, και (β) τα ακίνητα που ανήκουν κατά δικαίωμα κυριότητας στον Όμιλο επί της οδού Θεσσαλονίκης αρ. 19 στη Θεσσαλονίκη και επί της οδού Ορφέως αρ. 166 στην Αθήνα, για όσο χρόνο τα υπό (α) και (β) ανήκουν στον Όμιλο), τα οποία είναι ελεύθερα Βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων.	XXX	
Ελεύθερα Επιλέξιμα Ακίνητα (α)	XXX	
Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης] / Εσωτερική πληροφόρηση		
Συμμετοχές (δηλαδή στις άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές της Εκδότριας σε νομικά πρόσωπα (μετοχές, μερίδια ή στις συναφείς τίτλους ή δικαιώματα που αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο) που εδρεύουν στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή, με ίδιο ή παρεμφερή σκοπό με την Εκδότρια, τα οποία η Εκδότρια δεν ενοποιεί στις τελευταίες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της, με βάση τα Ισχύοντα Λογιστικά Πρότυπα), οι οποίες είναι ελεύθερες Βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων (αξία απομειωμένη κατά 25%, χωρίς όμως στην περίπτωση των Ελεύθερων Συμμετοχών να υπολογίζονται διπλά τυχόν έμμεσες συμμετοχές).	XXX	
Ελεύθερες Συμμετοχές (β)	XXX	
Ελεύθερο Ενεργητικό (γ) = (α+β)*		
Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης] / Εσωτερική πληροφόρηση		
Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών (δ)	XXX	
Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών (δ)	XXX	
Ελεύθερο Ενεργητικό / Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών = (γ) / (δ)	XX,XX%	≥ XX,XX%

* Η αξία των Ελεύθερων Συμμετοχών που θα περιλαμβάνεται στο Ελεύθερο Ενεργητικό για τους σκοπούς τήρησης της παραπάνω υποχρέωσης, δεν θα δύναται να υπερβεί το 30% της συνολικής αξίας του Ελεύθερου Ενεργητικού.

Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν απαλοιφές ενδοομιλικών συναλλαγών που διενεργούνται κατά την κατάρτιση των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου. Σε όλους τους ανωτέρω υπολογισμούς δεν θα πρέπει να υπολογίζεται διπλά οποιοδήποτε κονδύλι.

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ