



NOVAL PROPERTY

## «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

### ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΙΤΛΩΝ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΜΕ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΕΠΤΑ (7) ΕΤΩΝ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 17.11.2021 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ Η ΕΚΔΟΣΗ ΕΩΣ ΕΚΑΤΟΝ ΕΙΚΟΣΙ ΧΙΛΙΑΔΩΝ (120.000) ΚΟΙΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΑΥΛΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΧΙΛΙΩΝ ΕΥΡΩ (€1.000) ΕΚΑΣΤΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΠΟΣΟΥ ΕΩΣ ΕΥΡΩ ΕΚΑΤΟΝ ΕΙΚΟΣΙ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€120.000.000). ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ ΣΕ ΠΟΣΟ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩ ΕΚΑΤΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ (€100.000.000), Η ΕΚΔΟΣΗ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ.

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΑΙΤΗΘΕΙ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΠΙΣΤΟΛΗΠΤΙΚΗΣ ΤΗΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ Ή ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΕΠΩΣ, ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΑΠΟΔΟΘΕΙ ΔΙΑΒΑΘΜΙΣΗ ΠΙΣΤΟΛΗΠΤΙΚΗΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Ή ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΟΜΟΛΟΓΙΕΣ.

ΟΙ ΟΜΟΛΟΓΙΕΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΕΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ Ή ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ. ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΟΥΣ ΕΚ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ, ΟΙ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΟΙ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΕΓΧΕΙΡΟΓΡΑΦΟΥΣ ΠΙΣΤΩΤΕΣ, ΟΙ ΟΠΟΙΟΙ ΚΑΤΑΤΑΣΣΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΙΔΙΑ ΤΑΞΗ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΡΑ ΜΕΤΑ ΤΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΤΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΕΓΧΕΙΡΟΓΡΑΦΩΝ, ΜΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΩΝ, ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΚΑΙ 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 διαπραγματεύσεως 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



#### ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



ALPHA BANK



EUROBANK



#### ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ



#### ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 24<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2021

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ</b>	<b>4</b>
<b>B. ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ</b>	<b>12</b>
<b>1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ</b>	<b>15</b>
<b>2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ</b>	<b>22</b>
<b>2.1 Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά στην Εταιρεία και που ενδέχεται να επηρεάσουν την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων</b>	<b>23</b>
2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων	23
2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας	27
2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας	34
2.1.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς	35
<b>2.2 Παράγοντες Κινδύνου που επηρεάζουν σημαντικά τις Ομολογίες που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση</b>	<b>42</b>
<b>3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ</b>	<b>48</b>
<b>3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων</b>	<b>48</b>
3.1.1 Νομικός Έλεγχος	48
3.1.2 Πρόσθετες Εργασίες της ΠραισιγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία	49
3.1.3 Υπηρεσίες του Παρόχου Εξωτερικής Διασφάλισης έναντι των εθελοντικών αρχών Green Bond Principles 50	
<b>3.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές</b>	<b>50</b>
<b>3.3 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία</b>	<b>52</b>
3.3.1 Σύντομο Ιστορικό και Ανάπτυξη	52
3.3.2 Πληροφορίες σχετικά με τις σημαντικές αλλαγές στη δομή δανειοληψίας και χρηματοδότησης της Εκδότριας, από την τελευταία οικονομική χρήση	53
3.3.3 Περιγραφή της αναμενόμενης χρηματοδότησης των δραστηριοτήτων της Εκδότριας	54
3.3.3.1 Επενδύσεις που έχουν υλοποιηθεί	54
3.3.3.2 Επενδυτικό Πρόγραμμα	55
<b>3.4 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας</b>	<b>56</b>
3.4.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας	56
3.4.2 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου	60
3.4.3 Ανάλυση Κύκλου Εργασιών ανά Κατηγορία Ακινήτου	62
3.4.4 Κατάσταση Επενδύσεων	63
3.4.5 Γενική Επισκόπηση του από 30.06.2021 Χαρτοφυλακίου	64
3.4.5.1 Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου	64
3.4.5.2 Κυριότεροι Μισθωτές	67
3.4.5.3 Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα	67
3.4.5.4 Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματα Εξασφαλίσεις	68
3.4.6 Θεσμικό Πλαίσιο	68
3.4.6.1 Γενικό Πλαίσιο Λειτουργίας των ΑΕΑΑΠ στην Ελλάδα	68
3.4.6.2 Φορολόγηση	74
<b>3.5 Ασφαλιστικές Καλύψεις</b>	<b>76</b>

<b>3.6</b>	<b>Οργανωτική Δομή</b>	<b>76</b>
<b>3.7</b>	<b>Πληροφορίες για τις Τάσεις</b>	<b>79</b>
<b>3.8</b>	<b>Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη</b>	<b>81</b>
3.8.1	Διοικητικό Συμβούλιο	81
3.8.2	Επιτροπές της Εκδότριας	83
3.8.3	Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου	87
3.8.4	Εταιρική Διακυβέρνηση	87
3.8.5	Δραστηριότητες των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	88
3.8.6	Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων	89
<b>3.9</b>	<b>Κύριοι Μέτοχοι</b>	<b>90</b>
<b>3.10</b>	<b>Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας</b>	<b>91</b>
3.10.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσης 2020	91
3.10.1.1	Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της υποδεκάμηνης χρήσης περιόδου από 15.10.2019 έως 31.12.2019	91
3.10.1.2	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας της 31.12.2020 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2019	92
3.10.1.3	Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της υποδεκάμηνης χρήσης περιόδου από 15.10.2019 έως 31.12.2019	93
3.10.1.4	Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της υποδεκάμηνης χρήσης περιόδου από 15.10.2019 έως 31.12.2019	94
3.10.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Ενδιάμεσης Περιόδου 01.01.-30.06.2021	94
3.10.2.1	Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της περιόδου 01.01-30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2020	95
3.10.2.2	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας της 30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2020	96
3.10.2.3	Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας της περιόδου 01.01-30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2020	97
3.10.2.4	Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας της περιόδου 01.01-30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2020	98
<b>3.11</b>	<b>Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης</b>	<b>98</b>
<b>3.12</b>	<b>Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας</b>	<b>102</b>
<b>3.13</b>	<b>Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες</b>	<b>102</b>
<b>3.14</b>	<b>Σημαντικές Συμβάσεις</b>	<b>102</b>
<b>3.15</b>	<b>Διαθέσιμα Έγγραφα</b>	<b>105</b>
3.15.1	Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού	105
3.15.2	Έγγραφα μέσω Παραπομπής	105
<b>3.16</b>	<b>Πρόσθετες Πληροφορίες</b>	<b>106</b>
3.16.1	Μετοχικό Κεφάλαιο	106
3.16.2	Ιδρυτική Πράξη και Καταστατικό	107
<b>4</b>	<b>ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΧΡΕΩΣΤΙΚΩΝ ΤΙΤΛΩΝ</b>	<b>108</b>

<b>4.1</b>	<b>Ουσιώδεις Πληροφορίες</b>	<b>108</b>
4.1.1	Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομητών και Δηλώσεις Συμφερόντων	108
4.1.2	Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων	114
4.1.3	Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ	115
<b>4.2</b>	<b>Πληροφορίες Σχετικά με τις Ομολογίες που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς / Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση</b>	<b>116</b>
4.2.1	Βασικά Στοιχεία της Έκδοσης του ΚΟΔ	116
4.2.2	Χαρακτηριστικά της Έκδοσης του ΚΟΔ	116
4.2.3	Καταβολή Χρηματικών Ποσών στους Ομολογιούχους	119
4.2.3.1	Καταβολή Τόκου	119
4.2.3.2	Εξόφληση Ομολογιών	121
4.2.3.3	Διαγραφή των Ομολογιών από το Σ.Α.Τ.	122
4.2.3.4	Υπερημερία Εκδότριας	122
4.2.3.5	Παραγραφή Αξιώσεων για Αποπληρωμή Κεφαλαίου και Καταβολή Τόκων	123
4.2.4	Φορολογία Ομολογιών	123
4.2.4.1	Φορολόγηση σε Καταβολές Κεφαλαίου/Εξόφληση των Ομολογιών	123
4.2.4.2	Φορολόγηση σε Καταβολές Τόκων	123
4.2.4.3	Φορολόγηση κατά την Πώληση Ομολογιών στη Δευτερογενή Αγορά	124
<b>4.3</b>	<b>Όροι και προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς</b>	<b>125</b>
4.3.1	Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς	125
4.3.2	Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα	129
4.3.3	Καθορισμός Τελικής Απόδοσης και Επιτοκίου των Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά μέσω Βιβλίου Προσφορών	130
4.3.4	Κατηγορίες Επενδυτών	131
4.3.5	Διαδικασία Διάθεσης, Εγγραφής και Κατανομής των Προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά	131
4.3.6	Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς	134
4.3.7	Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι, Ανάδοχοι και Σύμβουλος Έκδοσης – Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή	136
4.3.7.1	Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι, Ανάδοχοι και Σύμβουλος Έκδοσης	136
4.3.7.2	Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή	136
<b>4.4</b>	<b>Εισαγωγή προς Διαπραγμάτευση και Ρυθμίσεις Διαπραγμάτευσης</b>	<b>138</b>
<b>5</b>	<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ</b>	<b>139</b>
<b>5.1</b>	<b>ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ</b>	<b>139</b>
<b>5.2</b>	<b>ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ 30.06.2021</b>	<b>188</b>

## **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 στους όρους και στο Πρόγραμμα ΚΟΔ παρατίθενται στο παράρτημα του Ενημερωτικού Δελτίου στην ενότητα 5.1 «ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ».

- 1. 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.
- 2. Α.Ε.Π.Ε.Υ.:** Η Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών.
- 3. Αίτηση Κάλυψης:** Η αίτηση (ήτοι, η προσφορά αγοράς σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.) που υποβάλλεται από κάθε ενδιαφερόμενο επενδυτή μέσω Μέλους Η.ΒΙ.Π. και σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., και με την οποία ο ενδιαφερόμενος επενδυτής αναλαμβάνει πρωτογενώς να καλύψει για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου το μέρος του Ομολογιακού Δανείου που εκεί αναγράφεται.
- 4. Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών:** Η από 22.11.2021 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.
- 5. Ανάδοχοι:** AXIA και EUROXX.
- 6. Ανεξάρτητοι Τακτικοί Εκτιμητές:** Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, οι οποίοι ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για τη διενέργεια της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου της σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Οι εκθέσεις με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021 διενεργήθηκαν από τις εταιρείες «ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΝΩΜΟΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ».
- 7. Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Απόφαση Η.ΒΙ.Π.:** Η υπ' αριθμόν 34 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. (συνεδρίαση 8.3.2017), η οποία τιτλοφορείται «Υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών – Η.ΒΙ.Π.», αναφορικά με την Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, όπως κάθε φορά τροποποιείται, αντικαθίσταται και ισχύει.
- 8. Γ.Ε.ΜΗ.:** Το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
- 9. Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.:** Η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, είτε είναι τακτική (ΤΓΣ), είτε έκτακτη (ΕΓΣ).
- 10. Δημόσια Προσφορά:** Η διάθεση των Ομολογιών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελληνική Επικράτεια, βάσει της από 17.11.2021 απόφασης του Δ.Σ. της Εκδότριας, που διενεργείται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο παρόν, τις διατάξεις της Απόφασης Η.ΒΙ.Π και τα οριζόμενα στον όρο 3 του Προγράμματος ΚΟΔ.
- 11. 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.
- 12. 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.
- 13. 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.
- 14. Διαχειριστής Σ.Α.Τ. ή ATHEXCSD:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ATHEXCSD», η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και το ν. 4569/2018, εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών αρ. 110 - Τ.Κ.

10442), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Αρ. ΓΕΜΗ 057958104000 και ΑΦΜ 094449050 / Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, και θα τηρεί μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων το αρχείο των Ομολογιών, θα διενεργεί την πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών σύμφωνα με τους κανόνες και τις διαδικασίες της.

15. **Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.:** Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων.
16. **ΔΝΤ:** Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο.
17. **ΔΠΧΑ:** Τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού (ΕΚ) 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ).
18. **ΔΤΚ:** Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.
19. **Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
20. **Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου:** Το Πρόγραμμα, οι Ομολογίες, η Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων, η Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών καθώς και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο ορισθεί ως τέτοιο από κοινού από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και την Εκδότρια.
21. **Έδρα της Εταιρείας:** Η καταστατική έδρα της Εταιρείας στον Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2 - 4, ΤΚ 115 27.
22. **Ε.Ε.:** Η Ευρωπαϊκή Ένωση.
23. **Ειδικόί 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.
24. **Ειδικός Λογιστικός και Οικονομικός Έλεγχος:** Η διενέργεια ειδικού λογιστικού και οικονομικού ελέγχου της Εταιρείας, που ανατέθηκε από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου και τον Σύμβουλο Έκδοσης στην ελεγκτική εταιρεία «ΠραισιγυωτερχαουσΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία» («Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής» ή «ΡwC»).
25. **Εκθέσεις Εκτίμησης:** Οι εκθέσεις τις οποίες συντάσσουν οι Ανεξάρτητοι Τακτικοί Εκτιμητές στο πλαίσιο της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου.
26. **Εκτιμηθείσα Αξία ή Αξία Αποτίμησης:** Η εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας όπως αυτή προέκυψε από τις αποτιμήσεις που διενεργήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές.
27. **Εισαγωγή:** Η εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
28. **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.
29. **Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή Εκπρόσωπος:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αμερικής 4, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157660660000, που πληροί τις προϋποθέσεις των διατάξεων του άρθρου 64 παρ. 2 του Νόμου και έχει ορισθεί ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δυνάμει της Σύμβασης Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων.
30. **ΕΚΤ:** Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.
31. **ΕΛ.Κ.Α.Τ.:** Το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων.
32. **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.
33. **Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ):** Οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measures), κατά την έννοια των από 5.10.2015 κατευθυντηρίων γραμμών (guidelines) της Ευρωπαϊκής

Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχεία ESMA/2015/1415el έγγραφο της.

34. **Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις:** Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της Εταιρείας για την περίοδο 01.01.-30.06.2021, που συντάχθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34). Τα στοιχεία της περιόδου 01.01.-30.06.2020 είναι εκείνα που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01.-30.06.2021. Η ως άνω Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30.09.2021 και επισκοπήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.
35. **Ενημερωτικό Δελτίο:** Το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, από την Εκδότρια, αποκλειστικά προς το σκοπό της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής, και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
36. **Επιστολή Νομικού Ελέγχου:** Το από 24.11.2021 έγγραφο με τα πορίσματα του Νομικού Ελεγκτή.
37. **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.
38. **Επιτόκιο Υπερημερίας:** Το επιτόκιο υπερημερίας, το οποίο ισούται με το Επιτόκιο προσαυξανόμενο κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες (2%), δηλαδή, 200 μονάδες βάσης/bps, ετησίως.
39. **Εργάσιμη Ημέρα:** Κάθε ημέρα (εκτός Σαββάτου και Κυριακής) κατά την οποία οι τράπεζες είναι ανοιχτές για τραπεζικές συναλλαγές στην Αθήνα και η οποία είναι Ημέρα TARGET και λειτουργεί η ΕΤ.ΕΚ.
40. **Εταιρεία ή Εκδότρια ή NOVAL PROPERTY:** Η εταιρεία με την επωνυμία «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «NOVAL PROPERTY», με καταστατική έδρα στον Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2 - 4, ΤΚ 115 27, με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 152321260000.
41. **ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. ή ΕΤΕ:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Αιόλου 86, 105 59 Αθήνα, ιστότοπος: <https://www.nbg.gr>, τηλ. 210 33 37000).
42. **ΕΤ.ΕΚ.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXClear», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 58973/01/Β/05/309), η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α.
43. **Ετησιοποιημένη ή Μεικτή Απόδοση:** Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή Χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Εκτιμηθείσα Αξία του.
44. **Ετησιοποιημένο Μίσθωμα:** Το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης την 30.06.2021 πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες, χωρίς να συνηπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή, συμπεριλαμβανομένου ετήσιου κυμαινόμενου μισθώματος στα εμπορικά ακίνητα, βάσει των εσόδων του 2020 ύψους ποσού €1,2 εκατ.
45. **Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις:** Οι ετήσιες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης 2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, ελέγχθηκαν από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, περιλαμβάνονται στην δημοσιευμένη εγκριθείσα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της χρήσης που έληξε την 31.12.2020, και οι οποίες εγκρίθηκαν στην από 16.07.2021 τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.
46. **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 αριθ. 110, και οποιαδήποτε θυγατρική εταιρεία αυτής, καθώς και κάθε υπηρεσία αυτής, που αφορά ή συνδέεται με την εισαγωγή, διαπραγμάτευση και εκκαθάριση των Ομολογιών στο Χ.Α., την τήρηση του αρχείου των Ομολογιών, την πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών, καθώς και κάθε συναφές θέμα, σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία και την εκάστοτε ισχύουσα διαδικασία και τους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου.

47. **Η.ΒΙ.Π. ή Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών:** Το ηλεκτρονικό βιβλίο προσφορών.
48. **Η.Δ.Τ.:** Το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χ.Α.
49. **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).
50. **Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου:** Η αντίστοιχη, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης, ημερομηνία κατά την οποία η Εκδότρια υποχρεούται να αποπληρώσει ολοσχερώς το κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου, μετά των δεδουλευμένων τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις Ομολογίες και το Πρόγραμμα ΚΟΔ ποσών και τυχόν Εξόδων και Φόρων, όπως αυτά ορίζονται στο Πρόγραμμα.
51. **Ημερομηνία Έκδοσης ή Ημερομηνία Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου:** Η ημερομηνία μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία θα έχουν λάβει χώρα σωρευτικά τα ακόλουθα: (1) η Εκδότρια θα έχει εκδώσει, εφάπαξ, το σύνολο των Ομολογιών, (2) κάθε Υπόχρεος Κάλυψης θα έχει καλύψει πλήρως, καταβάλλοντας ταυτόχρονα το προβλεπόμενο χρηματικό αντίτιμο, τις Ομολογίες που δικαιούται να λάβει, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος αναφορικά με την κατανομή των προς διάθεση Ομολογιών, και (3) οι Ομολογίες θα έχουν πιστωθεί στις Μεριδές και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων που αναγράφονται στην Αίτηση Κάλυψης.
52. **Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:** Η 24.11.2021, κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
53. **Ιδιώτες Επενδυτές:** Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.
54. **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.
55. **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».
56. **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».
57. **Κανονισμός ΕΔ:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129 και οι συμπληρωματικοί αυτού κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμοί (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.
58. **Κανονισμός (ΕΕ) 596/2014:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) με 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.
59. **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.
60. **Καταστατικό:** Το ισχύον καταστατικό της Εταιρείας.



61. **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 €120 εκατ., διαιρούμενο σε ανώνυμες, άυλες ομολογίες, που η Εκδότρια δύναται να εκδώσει, δυνάμει της από 17.11.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, και το οποίο διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4548/2018 και τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ.
62. **Κύριοι Ανάδοχοι:** Από κοινού η ALPHA BANK, η EUROBANK και η OPTIMA BANK.
63. **Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/ Πελάτη/ Πελατείας):** Κάθε λογαριασμός που ανοίγεται και τηρείται από Συμμετέχοντα για Ομολογιούχο, αναφορικά με μία ή περισσότερες Ομολογίες σύμφωνα με τους αντίστοιχους ορισμούς στην Ενότητα Ι, Μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
64. **Λογαριασμός Διαχειριστή Σ.Α.Τ:** Ο λογαριασμός που τηρεί ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. στο TARGET 2 και στον οποίο θα πιστώνονται δια του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων από τον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου ή απευθείας από την Εκδότρια τα ποσά που προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων της Εκδότριας από το Ομολογιακό Δάνειο.
65. **Λογαριασμός του Ομολογιακού Δανείου:** Ο χωριστός έντοκος λογαριασμός που τηρείται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, σύμφωνα με το άρθρο 65 παρ. 4 του Νόμου, και στον οποίο τα ποσά που κατατίθενται από την Εκδότρια θα προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων της Εκδότριας από το Ομολογιακό Δάνειο και θα πιστώνονται από τον Εκπρόσωπο στον Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ.
66. **Λογαριασμός Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου (Λογαριασμός DSRA):** Ο ειδικός λογαριασμός της Εκδότριας που θα τηρείται στο πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, και θα έχει ενεχυριαστεί σε πρώτη τάξη υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό των Ομολογιούχων, και η λειτουργία του οποίου διέπεται από τον Όρο 14.1 (xix) του Προγράμματος ΚΟΔ και τη Σύμβαση Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA.
67. **Μ.Ε.Ε.:** Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια των ακινήτων, η οποία αντιπροσωπεύει την επιφάνεια από την οποία, εφόσον εκμισθωθεί, προκύπτουν έσοδα. Η Μ.Ε.Ε. μετράται σε τετραγωνικά μέτρα («τ.μ.»).
68. **Μέλος ή Μέλος Η.ΒΙ.Π.:** Το Μέλος Αγοράς της Αγοράς Αξιών του Χ.Α., η οποία λειτουργεί ως ρυθμιζόμενη αγορά του Ν. 4514/2018, ως κάθε φορά ισχύει, που δηλώνει συμμετοχή ως Μέλος Η.ΒΙ.Π. στο Πρόγραμμα ΚΟΔ σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και τους όρους του ΚΟΔ.
69. **Μερίδα:** Έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στην Ενότητα Ι, Μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
70. **Μητρώο Επιλέξιμων Βιώσιμων Έργων:** Η λίστα με τα επιλέξιμα βιώσιμα έργα, ήτοι έργα τα οποία πληρούν ή σχεδιάζεται να πληρούν ή θα πληρούν τα κριτήρια του Green Bond Framework (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.2 «Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου»).
71. **Νομικός Ελεγκτής ή Δικηγορική Εταιρεία:** Η δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «Καρατζά και Συνεργάτες» (Α.Μ Δ.Σ.Α. 80013), που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 (Συγκρότημα Γραφείων The Orbit – 5<sup>ος</sup> όροφος, Τ.Κ. 115 24).
72. **Νομικός Έλεγχος:** Ο νομικός έλεγχος ο οποίος ανατέθηκε κατόπιν εντολής του Συμβούλου Έκδοσης και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων στο Νομικό Ελεγκτή.
73. **Νόμος ΑΕΕΑΠ:** Ο Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
74. **Νόμος περί Εμπορικών Μισθώσεων:** Το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 (Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων), όπως ισχύει.
75. **Ν. 3156/2003:** Ο νόμος για τα «Ομολογιακά δάνεια, τιτλοποίηση απαιτήσεων και απαιτήσεων από ακίνητα και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
76. **Ν. 4548/2018 ή Ελληνικός Εταιρικός Νόμος:** Ο νόμος για την «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών», όπως ισχύει, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019.
77. **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».

- 78. Ομολογίες:** Οι έως 120.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες της Εκδότριας, ονομαστικής αξίας ευρώ χιλίων (€1.000) εκάστη και τιμής ίσης με την Τιμή Διάθεσης, οι οποίες θα εκδοθούν από την Εκδότρια σύμφωνα με το Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ και το Πρόγραμμα ΚΟΔ, θα διατεθούν με Δημόσια Προσφορά και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, τις αποφάσεις του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Οι Ομολογίες έχουν λάβει ISIN GRC824121CD0, χωρίς δυνατότητα μετατροπής τους σε μετοχές της Εκδότριας.
- 79. Ομολογιούχος:** Κάθε πρόσωπο που κατέχει Ομολογίες και βεβαιώνεται κατά τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου ως δικαιούχος των Ομολογιών βάσει εκδιδόμενης από τον 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 Νόμου).
- 80. Ονομαστική Αξία:** Αναφορικά με μία Ομολογία, το εκάστοτε ονομαστικό κεφάλαιο της Ομολογίας αυτής, αρχικώς, κατά την Ημερομηνία Έκδοσης, ευρώ χιλίων (€1.000).
- 81. Πάροχος Εξωτερικής Διασφάλισης:** Η ελεγκτική εταιρεία «Πραιγουωτερχαουςκούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία» («PwC») η οποία διενήργησε την περιορισμένου επιπέδου (limited assurance) εξωτερική διασφάλιση πριν την έκδοση (pre-issuance external review) έναντι των εθελοντικών αρχών έκδοσης πράσινων ομολόγων «Green Bond Principles» (June 2021) που έχουν δημοσιευτεί από τον οργανισμό International Capital Market Association (ICMA) και σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» («ISAE 3000»).
- 82. Περίοδος Εκτοκισμού:** Εκάστη των διαδοχικών χρονικών περιόδων διάρκειας έξι (6) μηνών από την Ημερομηνία Έκδοσης έως και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, στη λήξη της οποίας καταβάλλονται οι δεδουλευμένοι τόκοι του Δανείου. Σε περίπτωση που Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη της εν λόγω Περιόδου Εκτοκισμού θα εκτείνεται στην επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα, εάν υπάρχει, διαφορετικά θα συντέμνεται στην προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα. Σε περίπτωση που η Περίοδος Εκτοκισμού εκτείνεται πέραν της Ημερομηνίας Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, η διάρκεια της θα συντέμνεται, ώστε να λήγει κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου.
- 83. Περίοδος Κάλυψης:** Η χρονική περίοδος τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από την ημερομηνία που θα ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή τα εξουσιοδοτημένα προς τούτο πρόσωπα σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της οποίας: α) θα διεξαχθεί η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου με Δημόσια Προσφορά μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., β) οι Υπόχρεοι Κάλυψης θα υποβάλουν Αιτήσεις Κάλυψης και γ) μετά τη λήξη της οποίας, η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, τις Ομολογίες.
- 84. 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.
- 85. Πράσινες Επενδύσεις:** σημαίνει και περιλαμβάνει κάθε επένδυση της Εταιρείας αναφορικά με την απόκτηση, διαχείριση, εκμετάλλευση και ανάπτυξη ακίνητης περιουσίας ή/και συμμετοχών (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ως εκάστοτε ισχύει) η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο του Green Bond Framework.
- 86. Πρόγραμμα ΚΟΔ ή Πρόγραμμα:** Το πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως €120 εκατ., το οποίο περιλαμβάνει τους όρους που διέπουν τις Ομολογίες, κατά την έννοια του άρθρου 60 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, τους όρους του Ομολογιακού Δανείου και δεσμεύει κάθε Ομολογιούχο και κάθε καθολικό ή ειδικό διάδοχό του, καθώς και κάθε τρίτο που έλκει δικαιώματα από τα ανωτέρω πρόσωπα, όπως αυτό εγκρίθηκε με την από 17.11.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εκδότριας.
- 87. Πτωχευτικός Κώδικας:** Ο Ν. 3588/2007 ή/και ο Ν. 4738/2020, σε όλη την έκταση που ισχύουν οι σχετικές διατάξεις αυτών.
- 88. Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.:** Η Αγορά Αξιών του Χ.Α., ως και κάθε ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ. και με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες, ως αυτές ορίζονται στο ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει.
- 89. Σύστημα Άυλων Τίτλων ή Σ.Α.Τ.:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

90. **Σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων ή WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term):** Αποτελεί τη μέση σταθμισμένη - με βάση το ενοίκιο - υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων προς το συνολικό ποσό των ενοικίων του Χαρτοφυλακίου στο τέλος της περιόδου αναφοράς.
91. **Σύμβαση Αναδοχής:** Η από 24.11.2021 σύμβαση αναδοχής που υπεγράφη μεταξύ της Εκδότριας, των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και των Αναδόχων, δυνάμει της οποίας οι τελευταίοι έχουν αναλάβει τη διάθεση και τοποθέτηση χωρίς δέσμευση ανάληψης των προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά.
92. **Σύμβαση Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA (ή Σύμβαση Ενεχύρου):** Η σύμβαση ενεχύρου πρώτης τάξης δυνάμει των διατάξεων του ν. 3301/2004 περί χρηματοοικονομικής ασφάλειας και του ν.δ. 17.07.1923 περί ανωνύμων εταιρειών υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί του Λογαριασμού Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA που θα καταρτισθεί μεταξύ της Εκδότριας και του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.
93. **Σύμβουλος Έκδοσης:** Η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.
94. **Συμμετέχων:** Έχει την έννοια που του αποδίδεται στην Ενότητα Ι, Μέρος 1, του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
95. **Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι:** Από κοινού η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. και η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ.
96. **Τιμή Διάθεσης:** Η τιμή διάθεσης ανά Ομολογία ισούμενη με το άρτιο της Ονομαστικής Αξίας της κατά την Ημερομηνία Έκδοσης, ήτοι €1.000.
97. **ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία» και διακριτικό τίτλο «Τράπεζα Πειραιώς», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Αμερικής 4, 105 64 Αθήνα, ιστότοπος: <https://www.piraeusbank.gr/>, τηλ. 210 3288000).
98. **Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Υπηρεσία Η.ΒΙ.Π.:** Σημαίνει την υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, που παρέχεται από το Χ.Α., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών.
99. **Υπόχρεος Κάλυψης:** Κάθε πρόσωπο που υπέβαλε 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 μέσω της Δημόσιας Προσφοράς.
100. **Φόροι:** Όλοι οι υφιστάμενοι και μελλοντικοί, άμεσοι ή έμμεσοι φόροι, επιβαρύνσεις, εισφορές, τέλη χαρτοσήμου ή υπέρ δημόσιας αρχής και τρίτων και έξοδα οποιασδήποτε μορφής (συμπεριλαμβανομένου ενδεικτικώς οποιουδήποτε φόρου προστιθέμενης αξίας ή άλλης εισφοράς καταβλητέας ή παρακρατούμενης σύμφωνα με το Ν. 128/75 ή οποιονδήποτε άλλο νόμο και κανονιστική πράξη στην Ελλάδα) και οποιονδήποτε τόκο, πρόστιμα, προσαυξήσεις, ποινικές ρήτρες ή επιπρόσθετες χρεώσεις καταβλητέες σε σχέση με τη μη πληρωμή ή την καθυστέρηση πληρωμής αυτών κατόπιν επιβολής τους από οποιαδήποτε φορολογική ή άλλη δημόσια αρχή που σχετίζονται με την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου, το Πρόγραμμα ΚΟΔ, τις Ομολογίες και τα λοιπά Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, με την εξαίρεση: (i) του φόρου εισοδήματος των Ομολογιούχων και της σχετικής Παρακράτησης Φόρου, (ii) των άλλων φόρων, εισφορών (τακτικών ή εκτάκτων) και εν γένει επιβαρύνσεων κάθε είδους που υπολογίζονται, επιβάλλονται ή συνεισπράττονται με βάση το εισόδημα, ή κέρδος ή τον φόρο επί του εισοδήματος των Ομολογιούχων, 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.
101. **Χαρτοφυλάκιο:** Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας.
102. **Χρέος:** Κάθε ποσό που, κατά τα προβλεπόμενα στα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, εκάστοτε οφείλεται ή πρέπει να καταβληθεί από την Εκδότρια στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ή/και στους Ομολογιούχους, όπως ενδεικτικά, κάθε οφειλόμενο ποσό κεφαλαίου και τόκων (ενδεικτικά συμβατικών ή/και υπερημερίας), τυχόν αμοιβές, έξοδα και Φόροι σε σχέση με τις Ομολογίες, περιλαμβανομένης της αμοιβής του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με τη Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων, ή οπωσδήποτε άλλως προκύπτει και οφείλεται από την Εκδότρια σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου.
103. **Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.
104. **ALPHA BANK ή ALPHA Τράπεζα Α.Ε.:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ALPHA Τράπεζα Ανώνυμη Εταιρεία» το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Σταδίου 40, 102 52 Αθήνα, τηλ.: 210 326 0000, ιστοσελίδα: <https://www.alpha.gr>).

105. **AXIA:** Ο όμιλος παροχής επενδυτικών υπηρεσιών με την επωνυμία AXIA Ventures Group Ltd., ο οποίος εδρεύει στη Λευκωσία της Κύπρου (διεύθυνση: οδός Γιάννου Κρανιδιώτη 10, 1065 Λευκωσία, Κύπρος, ιστοσελίδα: [www.axiavg.com](http://www.axiavg.com), τηλ. 210 7414400).
106. **BREEAM (“Building Research Establishment Environmental Assessment Method”):** Η διεθνώς αναγνωρισμένη μέθοδος αξιολόγησης, βαθμονόμησης και πιστοποίησης της αειφορίας των κτιρίων, που αναπτύχθηκε από τον οργανισμό Building Research Establishment της Αγγλίας.
107. **COVID-19:** Ο ιός SARS-CoV-2 που ανιχνεύθηκε πρώτη φορά το Δεκέμβριο του 2019 στην περιοχή Γιουχάν της Κίνας και έκτοτε έως σήμερα έχει 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.
108. **EUROBANK ή Τράπεζα Eurobank:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (διεύθυνση: Όθωνος αρ. 8, 105 57 Αθήνα, ιστότοπος: <https://www.eurobank.gr/>, τηλ.: 210 9555000).
109. **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 6879400).
110. **Green Bond Framework ή Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου:** Το από 17.11.2021 έγγραφο το οποίο εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρείας (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.2 «Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου»), στο οποίο καθορίζεται το πλαίσιο έκδοσης πράσινων ομολόγων της Εταιρείας σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Green Bond Principles (June 2021) του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA).
111. **Green Bond Principles (GBP) ή Αρχές των Πράσινων Ομολόγων:** Οι εθελοντικές αρχές έκδοσης πράσινων ομολόγων «Green Bond Principles» (June 2021)<sup>1</sup> που έχουν δημοσιευτεί από τον οργανισμό International Capital Market Association (ICMA).
112. **LEED (“Leadership in Energy and Environmental Design”):** Το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης, βαθμονόμησης και πιστοποίησης της αειφορίας των κτιρίων, που αναπτύχθηκε από το U.S. Green Building Council.
113. **NAV ή Εσωτερική Λογιστική Αξία:** Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων (βλ. σχετικά ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).
114. **OPTIMA BANK:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ OPTIMA BANK Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στο Μαρούσι (διεύθυνση: Αιγιαλείας 32, 151 25 Μαρούσι, ιστότοπος: <https://www.optimabank.gr/>, τηλ 210 8173000).
115. **The Orbit:** Το κτίριο γραφείων και καταστημάτων που κατέχει η Εταιρεία επί της Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων.
116. **Viohalco ή Viohalco SA/NV:** Η εταιρεία Viohalco SA/NV με έδρα το Βέλγιο (διεύθυνση: Λεωφόρος Marnix 30, 1000 Βρυξέλλες, Βέλγιο, ιστοσελίδα: <https://www.viohalco.com/>, τηλ.: (+32) 2 224 09 11) και συσταθείσα σύμφωνα με τους νόμους του Βελγίου, η οποία είναι εταιρεία συμμετοχών και η οποία συμμετέχει άμεσα κατά 79,016% και έμμεσα κατά 8,263% (ήτοι, συνολικά κατά 87,279%) στο μετοχικό κεφάλαιο της Εκδότριας.

---

<sup>1</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

## **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 «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», σύμφωνα με το Πρόγραμμα ΚΟΔ, και στην εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, μεταξύ άλλων, αποφασίστηκε η Έκδοση, η Εισαγωγή και εξειδικεύθηκαν οι όροι του ΚΟΔ.

Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά τη συνεδρίαση της 24.11.2021, 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 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 Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67 Μαρούσι 15125, τηλ. 216 8608088 (αρμόδιοι κ.κ. Αικατερίνη Απέργη και Γεώργιος Καραπαναγιώτης).

### **Έγκριση Αρμόδιας Αρχής**

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 24.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 10562, τηλ. 210 3377100, <https://www.hcmc.gr/>) ως αρμόδια αρχή. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίνει το παρόν μόνο διότι πληροί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και η εν λόγω έγκριση δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για την Εκδότρια και την ποιότητα των Ομολογιών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Ομολογίες.

### **Υπεύθυνα Πρόσωπα**

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

- Ο κ. Παναγιώτης Καπετανάκος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας
- Η κα Αικατερίνη Απέργη, Διευθύντρια Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών & Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Η επαγγελματική διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση των γραφείων Διοίκησης της Εταιρείας, στην οδό Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι 15125, τηλ.: 216 8608086.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου<sup>2</sup>, τα φυσικά πρόσωπα από την πλευρά της Εταιρείας που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, ο Σύμβουλος Έκδοσης, ήτοι η «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (καταστατική έδρα - Αιόλου 86, Αθήνα 10559, τηλ. 2103337000) και οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, ήτοι η «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (καταστατική έδρα - Αιόλου 86, Αθήνα 10559, τηλ. 2103337000) και η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ» (καταστατική έδρα - Αμερικής 4, Αθήνα 10564, τηλ. 2103288000), οι Κύριοι Ανάδοχοι, ήτοι η «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» (καταστατική έδρα - Σταδίου 40, 102 52 Αθήνα, τηλ.: 210 326 0000), η «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK» (καταστατική έδρα - Όθωνος αρ. 8, 105 57 Αθήνα, τηλ. 210 9555000) και η «OPTIMA BANK» (καταστατική έδρα - Αιγιαλείας 32, 151 25 Μαρούσι, τηλ. 210 8173000), καθώς και οι Ανάδοχοι, ήτοι η «ΑΧΙΑ» (καταστατική έδρα - Γιάννου Κρανιδιώτη 10, 1065 Λευκωσία, Κύπρος,

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

τηλ. 210 7414400) και η «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ» (καταστατική έδρα - Παλαιολόγου 7, 152 32 Χαλάνδρι, τηλ. 210 6879400), είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου με βάση το άρθρο 60 του Ν. 4706/2020. Τα ανωτέρω φυσικά και νομικά πρόσωπα δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του, καθώς και ότι έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

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

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

### **Πληροφορίες από Τρίτους**

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

### **Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου**

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

- της «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. - Χρηματιστήριο Αθηνών»: [athexgroup.gr/el/web/guest/companies-new-listings](http://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://noval-property.com/ependytes/omologiaka-daneaia/omologiako-daneo-2021/enimerotiko-deltio-2021>
- της ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.: <https://www.nbg.gr/el/retail/investment-products/enimerotika-deltia/deltia-epihirisewn>,
- της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ: <https://www.piraeusholdings.gr/noval>
- της ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.: <https://www.alpha.gr/el/idiotes/ependuseis/xrimatistiriakes-upiresies/enimerotika-deltia>
- της ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε.: <https://www.eurobank.gr/el/omilos/enimerosi-ependuton/enimerotika-deltia/enimerotika-deltia-sumboulos-anadoxos-trapeza-eurobank-ergasias-ae>
- της ΤΡΑΠΕΖΑ OPTIMA BANK Α.Ε.: <https://www.optimabank.gr/business/investment-banking/enimerotika-pliroforiaka-deltia>
- της EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ: <https://www.euroxx.gr/gr/content/article/noval>
- της AXIA Ventures Group Ltd: <https://www.axiavg.gr/prospectus/>

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 Διοίκησης της Εταιρείας, στην οδό Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι 15125, στο δίκτυο καταστημάτων των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, των Κυρίων Αναδόχων, καθώς και των Αναδόχων.

### **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 GRC824121CDO.

Η Εκδότρια είναι η ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (διακριτικός τίτλος «NOVAL PROPERTY»), με έδρα τον Δήμο Αθηναίων, Αττικής, διεύθυνση Λεωφόρος Μεσογείων, αριθμός 2-4, Τ.Κ. 115 27 Αθήνα, τηλ. 216 8608086, ιστοσελίδα: <https://noval-property.com/>. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) είναι 213800XKY8GHKN57D970.

Αρμόδια αρχή για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, 105 62 Αθήνα, τηλεφωνικό κέντρο: 210 33 77 100, ιστοσελίδα: <http://www.hcmc.gr/>). Η ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 24.11.2021.

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

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

Η νόμιμη επωνυμία της Εκδότριας είναι «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός τίτλος «NOVAL PROPERTY». Για τις σχέσεις και τις συναλλαγές της με το εξωτερικό η επωνυμία της Εκδότριας ορίζεται ως «NOVAL PROPERTY REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY». Η Εκδότρια συστάθηκε στις 15.10.2019 στην Ελλάδα και έχει έδρα τον Δήμο Αθηναίων, διεύθυνση Λεωφόρος Μεσογείων, αριθμός 2-4, Τ.Κ. 115 27 Αθήνα και κωδικό LEI (Legal Entity Identifier) 213800XKY8GHKN57D970.

Σκοπός της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και η διενέργεια επενδύσεων σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και η υπό τους περιορισμούς του ν. 2778/1999, ως ισχύει, άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας άπτεται της λειτουργίας της Εταιρείας ως οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει.

Στις 30.06.2021, το Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιελάμβανε 43 επενδυτικά ακίνητα (31.12.2020: 42 επενδυτικά ακίνητα), μεταξύ άλλων, κτίρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά καταλύματα/ξενοδοχεία, καθώς και βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δύο ακίνητα, ήτοι τα ακίνητα με α/α 36 (Προόδου 1-3-5, Δήμος Αιγάλεω -πρώην εγκαταστάσεις Μουζάκη-, Νομός Αττικής) και α/α 37 (Αρδηττού 40-42 και Μάρκου Μουσούρου 2-6 και Κοσμά Μπαλάνου 1, Μετς, Αθήνα, Νομός Αττικής) στην Κατάσταση Επενδύσεων ακινήτων κατά την 30.06.2021, κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιων μισθωτηρίων συμβάσεων, και ένα, ήτοι το ακίνητο με α/α 32 (Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 (πρώην 29) & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι, Νόμος Αττικής) στην Κατάσταση Επενδύσεων ακινήτων κατά την 30.06.2021 κατέχεται μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των 43 ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Η εύλογη αξία του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, όπως αυτή αποτιμήθηκε από Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές στις 30.06.2021 και αποτυπώνεται στην αντίστοιχη Κατάσταση Επενδύσεων, ανήλθε σε €389.680 χιλ. (31.12.2020: €362.107 χιλ.) (συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου).



Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής: (α) Viohalco S.A.: Άμεση συμμετοχή 79,016% / Έμμεση συμμετοχή 8,263% (ήτοι, συνολικά 87,279%), και (β) κος Νικόλαος Στασινόπουλος: Άμεση συμμετοχή 9,159%.

Το υφιστάμενο Δ.Σ. συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του στις 16.07.2021, οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 10 παρ. 2 του καταστατικού της Εταιρείας. Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ./ Ιδιότητα Μέλους
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
Μαρία Καλουτά του Στέφανου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail
Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Γεώργιος Στεργιόπουλος του Αλεξάνδρου	Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2019 (πρώτη, υποδωδεκάμηνη χρήση κατά την περίοδο από 15.10.2019 έως 31.12.2019) και 2020 έχουν ελεγχθεί και οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30.06.2021 έχουν επισκοπηθεί από την ελεγκτική εταιρεία ΠραιγοιουτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία («PwC»), Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι (Α.Μ. ΣΟΕΛ 113) και ειδικότερα από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Νίκο Κωμοδόρο (Α.Μ. ΣΟΕΛ 39821) για τη χρήση 2019 και τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Κωνσταντίνο Μιχαλάτο (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17701) για τη χρήση 2020 και την ενδιάμεση περίοδο από 01.01.2021 μέχρι 30.06.2021.

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

Στους παρακάτω πίνακες παρατίθενται επιλεγμένες ιστορικές βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία. Σημειώνεται ότι η 2<sup>η</sup> εταιρική χρήση της Εταιρείας (από 01.01.2020 έως 31.12.2020) είναι η πρώτη δωδεκάμηνη εταιρική χρήση αυτής και δεν είναι συγκρίσιμη με την 1<sup>η</sup> εταιρική χρήση, η οποία αφορούσε διάστημα λειτουργίας 2,5 μηνών, ήτοι από τη σύσταση της Εταιρείας στις 15.10.2019 έως 31.12.2019.

(ποσά σε € χιλ.)*				
<b>Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b>15.10.- 31.12.2019</b>	<b>01.01.- 31.12.2020</b>	<b>01.01.- 30.06.2020</b>	<b>01.01.- 30.06.2021</b>
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	1.598	2.704	(7.694)	18.474
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	740	(1.565)	(9.906)	16.785
<b>Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2021</b>
Καθαρός Δανεισμός (Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων <sup>(1)</sup> μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα)	69.577	101.838	101.838	115.394
<b>Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών Εκδότης</b>	<b>15.10.- 31.12.2019</b>	<b>01.01.- 31.12.2020</b>	<b>01.01.- 30.06.2020</b>	<b>01.01.- 30.06.2021</b>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(761)	8.427	8.220	(4.372)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(4.122)	(22.437)	(12.261)	(8.976)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	5.340	15.388	9.834	24.723

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σημείωση (1): Στο Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων περιλαμβάνονται και οι Υποχρεώσεις Μίσθωσης.

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

### Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

1. Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, κυρίως στην Ελλάδα όπου δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο η Εταιρεία, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων της Εταιρείας, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην

επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων, στην καθαρή θέση της Εταιρείας και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

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

#### **Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας**

1. Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητά της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.
2. Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, η Εταιρεία 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 της Εταιρείας 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 στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και ενδέχεται να οδηγήσουν σε παραβίαση συγκεκριμένων όρων του Προγράμματος ή/και άλλων υφιστάμενων ή μελλοντικών συμβάσεων χρηματοδότησης, επηρεάζοντας την ικανότητά της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.
4. Η Εταιρεία ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπη με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων της, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητά της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

#### **Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας**

1. Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησης θα μπορούσε να οδηγήσει σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων. Επιπλέον, η μη εξασφάλιση αναχρηματοδότησης ή αναχρηματοδότησης των δανείων με το ίδιο ελκυστικούς όρους θα είχε, μεταξύ άλλων, ως συνέπεια η Εταιρεία να διαθέσει ένα σημαντικό μέρος των ταμειακών ροών της ή/και να διαθέσει περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να ανταποκριθεί στις δανειακές της υποχρεώσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις ταμειακές ροές και την ελευθερία διαχείρισης των διαθεσίμων και του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και, κατά συνέπεια, να τεθεί σε κίνδυνο η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

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

1. Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία οφείλει να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα. Σε περίπτωση που η εισαγωγή των μετοχών της δεν επιτευχθεί εντός των προθεσμιών που θέτει ο Νόμος και η χορηγηθείσα παράταση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία θα απωλέσει την άδεια λειτουργίας της ως ΑΕΕΑΠ και θα τεθεί υπό εκκαθάριση, ενώ παράλληλα θα ανακληθούν τα προβλεπόμενα από το Νόμο ΑΕΕΑΠ φορολογικά οφέλη, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ευνοϊκές για την Εταιρεία φορολογικές ρυθμίσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιαδώς δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση ή/και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να τεθεί σε κίνδυνο η ικανότητα της

Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων. Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, η, για οποιονδήποτε λόγο, ανάκληση ή απώλεια της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ, αποτελεί γεγονός αυτόματης καταγγελίας του ΚΟΔ.

### **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 GRC824121CDO και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. Το ΚΟΔ θα ανέλθει σε ποσό έως €120 εκατ., με ελάχιστο ποσό τα €100 εκατ. Οι Ομολογίες θα ανέλθουν σε έως 120.000 με διάρκεια επτά (7) έτη και ονομαστική αξία €1.000 εκάστη. Θα είναι εκπεφρασμένες σε ευρώ (€) και θα εξοφλούνται κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του ΚΟΔ στην ονομαστική τους αξία, με δικαίωμα της Εκδότριας κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να εξοφλεί πρόωρα σύνολο ή μέρος του κεφαλαίου των Ομολογιών, μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού και εφεξής στη λήξη κάθε Περιόδου Εκτοκισμού και μέχρι και τη λήξη της 13ης Περιόδου Εκτοκισμού σύμφωνα με όσα προβλέπονται στον όρο 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ «Πρόωρη εξόφληση Ομολογιών από την Εκδότρια (Call option)».

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. Το επιτόκιο και η τελική απόδοση θα ανακοινωθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και στο διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου Αθηνών το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς. Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει ορισθεί η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ.

Οι Ομολογίες αποτελούν αξιόγραφα που ενσωματώνουν υπόσχεση χρηματικής παροχής της Εκδότριας προς τον Ομολογιούχο. Η υποχρέωση αυτή συνίσταται στην πληρωμή του κεφαλαίου κατά τη λήξη του ΚΟΔ και του τόκου στις περιόδους που ορίζονται στους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ. Οι Ομολογίες παρέχουν τα δικαιώματα που αναφέρονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ ως εκάστοτε ισχύουν.

Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με άλλες ασφάλειες, εμπράγματα ή προσωπικές, πλην του ενεχύρου Α' τάξεως επί του Λογαριασμού Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA. Οι απαιτήσεις εκ των Ομολογιών αποτελούν άμεσες, μη εξασφαλισμένες απαιτήσεις (με την εξαίρεση και στον βαθμό που αυτές ενδέχεται να ικανοποιηθούν μέσω της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA κατά τα οριζόμενα στον Όρο 14.1 (xix) του Προγράμματος ΚΟΔ), του Ομολογιούχου κατά της Εκδότριας και θα ικανοποιούνται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (pari passu) μεταξύ τους, καθώς και με το σύνολο των απαιτήσεων των εγχειρόγραφων δανειστών της Εκδότριας, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που απολαμβάνουν προνομίου εκ του νόμου. Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι Ομολογιούχοι θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες συμμέτρως με όλους τους λοιπούς εγχειρόγραφους πιστωτές της Εκδότριας, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις περί κατάταξης των πιστωτών του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και του Πτωχευτικού Κώδικα όπως εκάστοτε ισχύουν, αντίστοιχα, με την εξαίρεση και στον βαθμό που αυτές ενδέχεται να ικανοποιηθούν μέσω της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA κατά τα οριζόμενα στον όρο 14.1 (xix) του Προγράμματος ΚΟΔ.

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με την παράγραφο (xix)(ε) του όρου 14.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, μέχρι και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, και ανεξαρτήτως όλων των υποχρεώσεων καταβολών με βάση τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίζει σωρευτικά ότι θα τηρούνται διαθέσιμα κεφάλαια που ισούνται κατ' ελάχιστον με τα ελάχιστα ποσά που προβλέπονται κατωτέρω: (1) κατ' ελάχιστο ποσό ύψους €100.000 που θα δύναται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για οποιοδήποτε έξοδο, διαφορά ή οποιοδήποτε άλλο έξοδο σχετικά με το Ομολογιακό Δάνειο και (2) ποσό που ισούται με το συνολικό ποσό των Τόκων που είναι πληρωτέοι κατά την αμέσως επόμενη Ημερομηνία Εκτοκισμού.

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

Τέλος, σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει συντάξει και υιοθετήσει το από 17.11.2021 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου («Green Bond Framework») για την έκδοση των πράσινων ομολόγων της, συμπεριλαμβανομένου και του ΚΟΔ, σύμφωνα με τα

Green Bond Principles (GBP) (June 2021)<sup>3</sup>, του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA). Το ΚΟΔ έχει υποβληθεί σε περιορισμένου επιπέδου (limited assurance) εξωτερική διασφάλιση πριν την έκδοση (pre-issuance external review) έναντι των συστάσεων των Green Bond Principles από την PwC.

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

Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά τη συνεδρίαση της 24.11.2021, 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.

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 συνεπάγεται την ανάληψη επενδυτικών κινδύνων, 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 εξασφαλισμένες με εμπράγματα ή προσωπικές ασφάλειες, με την εξαίρεση του ενεχύρου Α' τάξεως επί του Λογαριασμού Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου.

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

3. Σε ενδεχόμενη περίπτωση άσκησης από την Εταιρεία, μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6ης) Περιόδου Εκτοκισμού και εφεξής στη λήξη κάθε Περιόδου Εκτοκισμού, του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, αναλόγως των συνθηκών της αγοράς, ενδέχεται να υπάρξει για τους επενδυτές που θα αποκτήσουν δευτερογενώς Ομολογίες, μερική απώλεια κεφαλαίου και, βεβαίως, μη είσπραξη των μη δεδουλευμένων τόκων των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού. Οι επενδυτές που θα αποκτήσουν πρωτογενώς Ομολογίες, ήτοι επενδύσουν σε Ομολογίες μέσω της παρούσας δημόσιας προσφοράς, δεν διατρέχουν κίνδυνο απώλειας του αρχικής καταβληθέντος κεφαλαίου, αλλά λόγω της πρόωρης εξόφλησης των Ομολογιών δεν θα εισπράξουν τους μη δεδουλευμένους τόκους των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού.

4. Η έλλειψη πιστοληπτικής αξιολόγησης της Εκδότριας ή/και των Ομολογιών ενδέχεται να δυσχεράνει τη λήψη επενδυτικής απόφασης σχετικά με τις Ομολογίες. Τυχόν μελλοντική πιστοληπτική διαβάθμιση που είναι κατώτερη των προσδοκίων της αγοράς ενδέχεται να οδηγήσει σε αύξηση του κόστους δανεισμού της Εταιρείας, σε δυσχέρεια αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων (συμπεριλαμβανομένου του ΚΟΔ) και να επηρεαστεί αρνητικά η τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στο Χ.Α.

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 €100 εκατ., ενώ το ανώτατο όριο ορίζεται σε €120 εκατ. Η διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς ορίζεται σε 3 εργάσιμες ημέρες. Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €100 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 120.000 Ομολογίες αντίστοιχα.

<sup>3</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

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

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

- ποσοστό τουλάχιστον 30% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 36.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 120.000 Ομολογιών) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
- ποσοστό έως και 70% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, έως και 84.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 120.000 Ομολογιών) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών Επενδυτών και των Ιδιωτών Επενδυτών.

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

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

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

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΓΕΓΟΝΟΣ
24.11.2021	Έγκριση Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών από το Χ.Α.
24.11.2021	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
24.11.2021	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς και εγγραφής των επενδυτών στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας
24.11.2021	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου
29.11.2021	Ανακοίνωση του εύρους απόδοσης
30.11.2021	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα 10 π.μ. ώρα Ελλάδος)
2.12.2021	Λήξη δημόσιας προσφοράς -εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 16:00)
2.12.2021	Ανακοίνωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων έκδοσης του ΚΟΔ, της τελικής απόδοσης και του Επιτοκίου στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας*
6.12.2021	Δημοσίευση αναλυτικής ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς
6.12.2021	Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων και έκδοσης του ΚΟΔ από την Εταιρεία Παράδοση των Ομολογιών στους επενδυτές μέσω καταχώρισης σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο ΣΑΤ Δημοσίευση ανακοίνωσης για την έναρξη διαπραγμάτευσης
7.12.2021	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

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

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 €3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.). Δεν χρεώνονται έξοδα στον επενδυτή από την Εκδότρια.

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

Τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Έκδοσης, θα ανέλθουν σε €120 εκατ. Οι δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται σε έως €3,8 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 €116,2 εκατ.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων	Ποσά σε € εκατ.
(i) Ποσό €5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) θα διατεθεί εντός ενενήντα (90) ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας <sup>(1)</sup>	5,33
(ii) Ποσό €12,45 εκατ. θα αξιοποιηθεί για την αποπληρωμή δανεισμού. Αναλυτικότερα, ποσό €6,78 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) θα διατεθεί εντός τριακοσίων εξήντα (360) ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης για την ολική αποπληρωμή του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας, και ποσό έως €5,67 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) για τη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου ύψους €9 εκατ. κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου <sup>(1)</sup>	12,45
(iii) Το εναπομείναν ποσό, ήτοι έως €98,39 εκατ., θα διατεθεί έως την 31.12.2025 για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων	98,39
<b>Σύνολο</b>	<b>116,2</b>
Πλέον: Εκτιμώμενες Δαπάνες Έκδοσης	3,8
<b>Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων</b>	<b>120,0</b>

(1) Σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής των εν λόγω δανείων τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, τότε θα αυξηθεί αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι 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 οι Ανάδοχοι δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες Ομολογίες. Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει μόνο τη διάθεση των Ομολογιών στο επενδυτικό κοινό.

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (ήτοι, της PwC 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.

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

## **2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**

Η επένδυση στις Ομολογίες της Εταιρείας υπόκειται σε μια σειρά κινδύνων. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις Ομολογίες της Εταιρείας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται κατωτέρω μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων αυτών. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά στην Εταιρεία ή στην επιχειρηματική δραστηριότητά της, στους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιείται και που η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σχετίζονται με την επένδυση στις Ομολογίες της.

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

Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα ή οποιαδήποτε από τις αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω, μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλα περιστατικά, ενδέχεται να υπάρξουν ουσιώδεις δυσμενείς επιπτώσεις για την Εταιρεία, τη χρηματοοικονομική της θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματά της και εν γένει την οικονομική της κατάσταση, και, κατά συνέπεια, την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων, καθώς και την τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών της Εταιρείας στο Χ.Α.

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

## **2.1 Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά στην Εταιρεία και που ενδέχεται να επηρεάσουν την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων**

### **2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και τις Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων**

- 1. Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, κυρίως στην Ελλάδα όπου δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο η Εταιρεία, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων της Εταιρείας, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων, στην καθαρή θέση της Εταιρείας και στην ικανότητα προσηκούσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Το πρώτο τρίμηνο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την εμφάνιση της πανδημίας του κορωνοϊού (COVID-19). Η εξάπλωση του κορωνοϊού που προκαλεί τη νόσο COVID-19 είχε σημαντική αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα παγκοσμίως. Οι αρμόδιες αρχές στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες έλαβαν σειρά έκτακτων μέτρων πρόληψης και περιορισμού διάδοσης του κορωνοϊού (COVID-19), περιλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, περιορισμών κυκλοφορίας, περιορισμού λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων, δημοσίων υπηρεσιών, εφαρμογή καθεστώτος υποχρεωτικής τηλεργασίας για ένα μέρος των εργαζομένων, όπου αυτό είναι εφικτό, κ.α.

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας, από την έναρξη της πανδημίας, επηρεάστηκε κυρίως ως προς τα εμπορικά καταστήματα και τα τουριστικά ακίνητα, καθώς και τα καταστήματα εστίασης και τους χώρους αθλητικών δραστηριοτήτων (γυμναστήρια). Σε αυτό το πλαίσιο, δεδομένα και συνθήκες άλλαξαν στην Ελλάδα, αλλά και στη Βουλγαρία, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής, καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα διεκόπη για μήνες, συνοδευόμενη από μια υποχρεωτική έκπτωση στα μηνιαία μισθώματα κατά τους μήνες αυτούς, με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε επίσης υποχρεωτική έκπτωση στα μισθώματα επιχειρήσεων των οποίων η λειτουργία δεν είχε ανασταλεί, αλλά η δραστηριότητά τους είχε επηρεαστεί σημαντικά από τον COVID-19.

Αναλυτικότερα, στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων στην Ελλάδα, με κριτήριο τον Κωδικό Αριθμό Δραστηριότητάς τους («ΚΑΔ») επιβλήθηκε υποχρεωτική μείωση των καταβλητέων μηνιαίων μισθωμάτων προς τους εκμισθωτές εμπορικών ακινήτων σε ποσοστό 40% για τους μήνες Μάρτιο έως και Δεκέμβριο 2020, πλην του Οκτωβρίου 2020. Από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του έτους 2021, η υποχρεωτική μείωση του μισθώματος αναλογεί σε 40% του καταβλητέου μηνιαίου μισθώματος για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ως ορίζονται αυτές βάσει του ΚΑΔ τους, ενώ για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή, ως ορίζονται αυτές βάσει του ΚΑΔ τους, η υποχρεωτική μείωση μηνιαίου μισθώματος για την ως άνω περίοδο και μέχρι και τον μήνα Ιούλιο ανέρχεται στο 100% αυτού. Ωστόσο, σημειώνεται ότι για την περίπτωση της υποχρεωτικής μείωσης μηνιαίου μισθώματος κατά 100% προβλέπεται αποζημίωση για νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές ποσοστού 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούλιο του 2021. Τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές έχουν ήδη λάβει την ανωτέρω αποζημίωση για όλο το διάστημα μέχρι και τον Ιούλιο του 2021.

Η Εταιρεία υπό την ιδιότητά της ως ΑΕΕΑΠ δεν επωφελήθηκε από κάποια φορολογική έκπτωση, όπως αυτή είχε αναγγελθεί για άλλα νομικά (Α.Ε.) και φυσικά πρόσωπα. Εντός του 2021 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία έλαβε κρατικές αποζημιώσεις ποσού €2,67 εκατ. Η Εταιρεία δεν έλαβε κάποια άλλη κρατική επιχορήγηση ή αποζημίωση στο πλαίσιο νόμων για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19. Αναφορικά με τη Βουλγαρία, δεν εφαρμόστηκαν εκπτώσεις επί των μισθωμάτων του εν λόγω ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία εκεί.

Για τη χρήση 2020, η επίδραση των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, που αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μηνιαίων μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων, ανήλθε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα κατά ποσό €1,48 εκατ. Για την εξαμηνιαία περίοδο του 2021, η εν λόγω μείωση ανέρχεται σε €5 εκατ., η οποία μετά τις κρατικές αποζημιώσεις διαμορφώνεται τελικά σε €2,3 εκατ. Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων βλ. τον επόμενο επενδυτικό κίνδυνο υπ' αριθμ. 2.

Κατά την 30.06.2021, 98% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων της Εταιρείας προέρχεται από την Ελλάδα, ως εκ τούτου η επιχειρηματική και γενική οικονομική κατάσταση της Εταιρείας επηρεάζεται άμεσα και σημαντικά από τις



μακροοικονομικές εξελίξεις της χώρας. Η προσωρινή αναστολή της δραστηριότητας πολλών επιχειρήσεων στην Ελλάδα από τα μέσα Μαρτίου έως τον Μάιο του 2020 και η μεγάλη υποχώρηση του τουρισμού οδήγησαν σε μεγάλη πτώση του ΑΕΠ το 2<sup>ο</sup> και 3<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2020 κατά 15,6% και 9,4%, αντιστοίχως, σε σχέση με τα αντίστοιχα τρίμηνα του 2019 (σε σταθερές τιμές 2015, μη εποχικά διορθωμένα στοιχεία)<sup>4</sup>. 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%<sup>5</sup> (μη εποχικά διορθωμένα στοιχεία). Όσον αφορά στην αγορά ακινήτων, κατά το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2020 οι τιμές γραφειακών χώρων παρουσίασαν αύξηση κατά 0,5%<sup>6</sup> και των καταστημάτων αύξηση κατά 1,0%<sup>7</sup> σε σχέση με το 2<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2019. Κατά το 2ο εξάμηνο του 2020 οι τιμές γραφειακών χώρων παρουσίασαν μείωση κατά 0,2% και των καταστημάτων παρουσίασαν μηδενική μεταβολή σε σχέση με το 1ο εξάμηνο του 2020. Αναφορικά με τα μισθώματα του 1<sup>ου</sup> εξαμήνου του 2020, των γραφείων παρουσίασαν μείωση κατά 1,3%<sup>8</sup> και των καταστημάτων κατά 0,9%<sup>9</sup> σε σχέση με το 2<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2019 για το σύνολο της χώρας (προσωρινά στοιχεία). Αναφορικά με τα μισθώματα του 2ου εξαμήνου του 2020, των γραφείων παρουσίασαν αύξηση κατά 0,8% και των καταστημάτων κατά 0,6% σε σχέση με το 1ο εξάμηνο του 2020 για το σύνολο της χώρας (προσωρινά στοιχεία).

Η ταχύτητα της ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας είναι συνάρτηση της εξέλιξης των επιδημιολογικών δεδομένων και των εμβολιαστικών προγραμμάτων, της ταχύτητας ενεργοποίησης του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για την απορρόφηση των κεφαλαιακών πόρων που δικαιούται η Ελλάδα από το ευρωπαϊκό μέσο Next Generation EU, καθώς και της διατήρησης σε εφαρμογή των δημοσιονομικών παρεμβάσεων και των έκτακτων μέτρων από το τραπεζικό σύστημα. Εντούτοις, παρά τους κινδύνους που περιβάλλουν την πορεία της οικονομίας μετά την πανδημία, οι προοπτικές είναι θετικές<sup>10</sup>. Ενδεικτικό των θετικών προσδοκιών για την ελληνική οικονομία αποτελεί η αναβάθμιση του αξιόχρεου της Ελλάδας κατά μία βαθμίδα, σε ΒΒ, με θετικές προοπτικές από σταθερές από την Standard & Poor's τον Απρίλιο του 2021. Επιπρόσθετα, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο προβλέπει ανάκαμψη της οικονομίας της Ελλάδας με ρυθμούς ανάπτυξης 3,3% το 2021 και 5,4% το 2022<sup>11</sup>. Αντιστοίχως, σύμφωνα με τις φθινοπωρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής<sup>12</sup>, προβλέπεται ανάκαμψη κατά 7,1% το 2021 και κατά 5,2% το 2022.

Σε περίπτωση που οι εν λόγω προβλέψεις ανάκαμψης δεν επιβεβαιωθούν και 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), συμπεριλαμβανομένης τυχόν παράτασης της διάρκειας των μέτρων καταβολής μειωμένων μισθωμάτων ή/και διεύρυνσης των δικαιούχων της μείωσης αυτής, ενδέχεται να υπάρξει σημαντική μείωση των ταμειακών ροών της Εταιρείας και της εύλογης αξίας των ακινήτων της, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι σε περιόδους οικονομικής αβεβαιότητας, οι μισθωτές τείνουν να αναζητούν προς μίσθωση μικρότερο αριθμό επαγγελματικών ακινήτων ή/και επηρεάζεται η ικανότητά τους να καταβάλουν μισθώματα. Επιπλέον, καθώς η Ελλάδα είναι σχετικά μικρή αγορά, το φάσμα δυνητικών φερέγγυων μισθωτών είναι περιορισμένο και η Εταιρεία ενδέχεται, κατά συνέπεια, να αντιμετωπίσει δυσκολίες κατά την εκ νέου μίσθωση τυχόν κενών χώρων, ιδίως σε περίπτωση οικονομικής

<sup>4</sup> Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, [https://www.statistics.gr/documents/20181/17120175/greek\\_economy\\_23\\_04\\_2021.pdf/4b29ce54-0eba-209f-a830-b299148b394f](https://www.statistics.gr/documents/20181/17120175/greek_economy_23_04_2021.pdf/4b29ce54-0eba-209f-a830-b299148b394f)

<sup>5</sup> Πηγή: ΕΛΣΤΑ, 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](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)

<sup>6</sup> <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktes-timwn-oikistikwn-kai-epaggelmatikwn-akinhtwnwn>

<sup>7</sup> <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktes-timwn-oikistikwn-kai-epaggelmatikwn-akinhtwnwn>

<sup>8</sup> <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktes-timwn-oikistikwn-kai-epaggelmatikwn-akinhtwnwn>

<sup>9</sup> <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktes-timwn-oikistikwn-kai-epaggelmatikwn-akinhtwnwn>

<sup>10</sup> Πηγή: Έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ, Απρίλιος 2021, <https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-erevna/ekdoseis/ekthesh-dioikth>

<sup>11</sup> Πηγή: Greece: IMF Staff Concluding Statement of the 2021 Article IV Consultation Mission (June 2, 2021)

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

<sup>12</sup> Πηγή: European Economic Forecast, Νοέμβριος 2021 [https://ec.europa.eu/info/publications/european-economic-forecast-autumn-2021\\_en](https://ec.europa.eu/info/publications/european-economic-forecast-autumn-2021_en)

αβεβαιότητας. Επιπλέον, σε περίπτωση ύφεσης, οι μισθωτές ενδέχεται να επιδιώξουν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων της μίσθωσής τους προκειμένου να μειώσουν το κόστος ή να εκκενώσουν χώρους που δεν χρησιμοποιούνται. Σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, οι χρεώσεις υπηρεσιών έργων και τα κόστη ανακαίνισης και συντήρησης γενικά δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από τη μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν, ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους της Εταιρείας θα μειωθεί.

Επιπρόσθετα, μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την υλοποίηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας, με ενδεχόμενο η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο «*Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, η Εταιρεία 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 της Εταιρείας και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.*»).

Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, κυρίως στην Ελλάδα όπου δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο η Εταιρεία, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων, όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή/και στη μείωση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ή/και σε αύξηση του κόστους χρηματοδότησης της Εταιρείας, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων, στην καθαρή θέση και στην ικανότητα προσηκούσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

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

Το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας κατά την 30.06.2021 περιλαμβάνει κυρίως: i) εμπορικούς χώρους αντιπροσωπεύοντας 36,7% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 49,1% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα, ii) γραφειακούς χώρους αντιπροσωπεύοντας 31,4% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 30,2% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα, iii) τουριστικά ακίνητα αντιπροσωπεύοντας 9,2% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 9,2% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα και iv) βιομηχανικά κτίρια αντιπροσωπεύοντας 3,4% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 5% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα. Επιπλέον, σημειώνεται ότι τα τέσσερα σημαντικότερα ακίνητα εισοδήματος της Εταιρείας (υπεραγορά IKEA, εμπορικό κέντρο RIVER WEST, συγκρότημα γραφείων The Orbit, ξενοδοχείο Wyndham Grand Athens), κατά την 30.06.2021, αντιστοιχούν σε ποσοστό 55,2% σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας και 61% σε όρους Ετησιοποιημένου Μισθώματος.

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

Γενικότερα, το Χαρτοφυλάκιο είναι εκτεθειμένο σε διακυμάνσεις στην προσφορά και τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων, οι οποίες είναι συνήθως φύσει κυκλικές, δύσκολα προβλέψιμες και επηρεάζονται από τη συνολική κατάσταση της οικονομίας.

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 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.

Αναφορικά με τις πρόσφατες τάσεις που επικράτησαν και αναμένονται στην αγορά ακινήτων συνοπτικά αναφέρονται τα ακόλουθα ανά κύρια κατηγορία ακινήτου:

i) *Εμπορικοί χώροι*: Σχετικά με την αγορά των εμπορικών χώρων, καταγράφηκε σημαντική αύξηση της χρήσης του ηλεκτρονικού εμπορίου από τους καταναλωτές εξαιτίας του υποχρεωτικού κλεισίματος των καταστημάτων, του περιορισμού των μετακινήσεων και της υγειονομικής ανασφάλειας. Την περίοδο που ακολούθησε την άρση των περιοριστικών μέτρων οι επιχειρήσεις λιανικής στην Ελλάδα ανέκαμψαν<sup>13</sup>. Παρόλο που η επίπτωση του COVID-19 ήταν ιδιαίτερα σημαντική για τους εμπορικούς χώρους και οι συνθήκες αυτές δημιούργησαν νέες προκλήσεις για τα φυσικά καταστήματα, όσον αφορά τις μελλοντικές τάσεις, ο ρόλος των φυσικών καταστημάτων αναμένεται να παραμένει σημαντικός στην αγορά λιανικής. Η σημασία των φυσικών καταστημάτων ως σημεία αναφοράς για τη δημιουργία σχέσεων με τις επιμέρους τοπικές κοινότητες αναμένεται να αναδειχθεί ιδιαίτέρως σημαντική· παράλληλα με την παροχή υπηρεσιών προς τον αγοραστή, και όχι αυτή καθαυτή την προμήθεια προϊόντων.

ii) *Γραφειακοί χώροι*: Τα γραφεία αποδεικνύονται ιδιαίτερος ανθεκτικά όλη την περίοδο του κορωνοϊού, ενώ αυξημένη ζήτηση καταγράφουν τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών ή/και τα βιοκλιματικά κτίρια σε ελκυστικά σημεία και λόγω της έλλειψης αντίστοιχου προϊόντος. Η τάση φαίνεται να ευνοεί γραφεία τα οποία θα παρέχουν εύκολη και ασφαλή πρόσβαση, υγιεινή, ευελιξία, πρωτοποριακά συστήματα τεχνολογίας, μαζί με ευαισθησία για το περιβάλλον και την τοπική κοινότητα (ESG).

iii) *Τουριστικά ακίνητα*: Η πανδημία είχε αναμφίβολα σημαντικές επιπτώσεις στον τομέα του τουρισμού, οι οποίες οφείλονται στον περιορισμό των ταξιδιών και της τουριστικής κίνησης, καθώς και στην έλλειψη ενδιαφέροντος από τους ταξιδιώτες, λόγω ανασφάλειας και μειωμένου διαθέσιμου εισοδήματος. Καταλυτικό ρόλο έπαιξε για τη φετινή (2021) τουριστική περίοδο η δυνατότητα μετακίνησης αλλά και ο εμβολιασμός όλων σχεδόν των ηλικιακών ομάδων. Αυτό το γεγονός, παράλληλα με τα συνεχιζόμενα μέτρα προφύλαξης, ελευθέρωσε τη μετακίνηση, τη συναναστροφή αλλά και την παραμονή σε καταλύματα.

iv) *Logistics*: Στον τομέα των logistics, η ραγδαία ανάπτυξη της εφοδιαστικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια, εν μέρει συνδέεται με την επέκταση του ηλεκτρονικού εμπορίου και αναμένεται να συνεχιστεί, καθώς το ηλεκτρονικό εμπόριο ενισχύεται περαιτέρω, ενώ η εμπιστοσύνη των καταναλωτών ολοένα και αυξάνεται.

Όπως αναφέρεται στην Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος (Απρίλιος 2021), η αλλαγή νοοτροπίας και αναγκών, σε συνδυασμό με τα έργα ανάπτυξης και υποδομών μεγάλης εμβέλειας που έχουν δρομολογηθεί, με κυριότερο το έργο στο πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού, είναι πιθανόν να αναδιαμορφώσουν τη ζήτηση τόσο των οικιστικών, όσο και των επαγγελματικών ακινήτων, ειδικά στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας. Ωστόσο, η επανεκκίνηση και οι ρυθμοί αποκατάστασης των επιμέρους τομέων της αγοράς θα εξαρτηθούν από το μέγεθος των απωλειών που θα καταγραφούν μετά το πέρας των έκτακτων περιστάσεων που επέβαλε η πανδημία και την άρση των μέτρων προστασίας των πληγέντων στο εσωτερικό της χώρας, από τις νέες συνθήκες που θα έχουν πλέον διαμορφωθεί ως προς τις συνθήκες, τις ανάγκες και τις απαιτήσεις των χρηστών και φυσικά από το διεθνές επενδυτικό κλίμα. Σημαντικό είναι, στην παρούσα συγκυρία, να προταχθούν ενέργειες για τη στήριξη μιας γρήγορης και δυναμικής ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων, οι οποίες θα

---

<sup>13</sup> Σύμφωνα με το Δελτίο Τύπου της ΕΛΣΤΑΤ αναφορικά με την εξέλιξη του κύκλου εργασιών επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου για το β' τρίμηνο του 2021 (<https://www.statistics.gr/documents/20181/ba4418b3-87a2-06fa-718a-a7561acfc9d7>), στο σύνολο των επιχειρήσεων του τομέα λιανικού εμπορίου, ο κύκλος εργασιών το δεύτερο τρίμηνο 2021 ανήλθε σε €13,5 δις, σημειώνοντας αύξηση 22,9% σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο 2020 και αύξηση 23,8% σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο του 2021. Για τις επιχειρήσεις του τομέα λιανικού εμπορίου με υποχρέωση τήρησης διπλογραφικών βιβλίων, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία σε μηνιαία βάση, ο κύκλος εργασιών τον Ιούνιο 2021 ανήλθε σε €2,9 δις, σημειώνοντας αύξηση 16,0% σε σχέση με τον Ιούνιο 2020 και αύξηση 10,2% σε σχέση με τον Μάιο του 2021.

περιλαμβάνουν κατ' ελάχιστον τη βελτίωση των γραφειοκρατικών διαδικασιών στις πράξεις αγοραπωλησιών, που έχουν αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα πολλών πράξεων και επενδύσεων.<sup>14</sup>

Σημειώνεται ότι όταν οι εύλογες αξίες των ακινήτων υποχωρούν, η Εταιρεία εμφανίζει ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Για τη χρήση 2020, η Εταιρεία εμφάνισε καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €4.322 χιλ., η οποία οφείλεται στις εκτεταμένες κεφαλαιουχικές επενδύσεις στις οποίες προχώρησε η Εταιρεία, η αξία των οποίων δεν ενσωματώνεται πλήρως στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας της χρήσης του 2020. Για την περίοδο 01.01-30.06.2021, η εύλογη αξία του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €25 εκατ. (καθαρή αύξηση €16 εκατ., λαμβάνοντας υπόψη και τις διενεργηθείσες κεφαλαιουχικές επενδύσεις του μεσοδιαστήματος). Εάν οι συνθήκες της αγοράς και οι τιμές συγκρίσιμων εμπορικών ακινήτων εξακολουθούν να είναι δυσμενείς, ζημιές από την επανεκτίμηση των ακινήτων μπορεί να εμφανιστούν στο μέλλον.

Σε περίπτωση μακροπρόθεσμης συσσώρευσης χρέους, η μείωση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας, εφόσον δεν διορθωθεί, θα μπορούσε να οδηγήσει στην παραβίαση συγκεκριμένων όρων του Προγράμματος (βλ. Χρηματοοικονομικό Δείκτη στον όρο 14.1 (ix) του Προγράμματος ΚΟΔ) ή/και άλλων υφιστάμενων ή μελλοντικών χρηματοδοτικών συμβάσεων και, ως εκ τούτου, σε αθέτηση υποχρεώσεων ή/και σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross default) με συνέπεια την αναστολή της χρηματοδότησης από τους δανειστές ή ακόμα και την καταγγελία του Δανείου και των λοιπών συμβάσεων χρηματοδότησης της Εταιρείας (βλ. σχετικά παράγοντα κινδύνου με τίτλο «*Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησης θα μπορούσε να οδηγήσει σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων. Επιπλέον, η μη εξασφάλιση αναχρηματοδότησης ή αναχρηματοδότησης των δανείων με το ίδιο ελκυστικούς όρους θα είχε, μεταξύ άλλων, ως συνέπεια η Εταιρεία να διαθέσει ένα σημαντικό μέρος των ταμειακών ροών της ή/και να διαθέσει περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να ανταποκριθεί στις δανειακές της υποχρεώσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις ταμειακές ροές και την ελευθερία διαχείρισης των διαθεσίμων και του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και, κατά συνέπεια, να τεθεί σε κίνδυνο η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.*»).

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

### **2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας**

**1. Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητά της να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Η Εταιρεία, κατά την 30.06.2021, διαθέτει 43 ακίνητα συνολικής μισθωτικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 317,5 χιλ. τ.μ. Κατά την 30.06.2021, τα συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα της Εταιρείας δυνάμει των μισθωτικών συμβάσεων ανερχόταν σε €21.442 χιλ. Η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων της Εταιρείας κατά την 30.06.2021, εάν υποθεθεί ότι ασκούνται τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας από τους μισθωτές, ανέρχεται σε 5,69 έτη, ενώ υπό την παραδοχή της μη εξάσκησης των δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας, ανέρχεται σε 6,95 έτη. Επίσης, σε περίπτωση άσκησης όλων των μονομερών δικαιωμάτων παράτασης των μισθωτών, η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθωτηρίων συμβολαίων ανέρχεται σε 10,13 έτη.

Στο σενάριο κατά το οποίο όλοι οι μισθωτές της Εταιρείας εξασκούν τα δικαιώματα λύσης των συμβάσεών τους (ήτοι, συμβατική λύση χωρίς άσκηση των δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας και χωρίς άσκηση των δικαιωμάτων μονομερούς

<sup>14</sup> Έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ, Απρίλιος 2021, <https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/ekthesh-dioikhth>

παράτασης από την πλευρά των μισθωτών), σύμφωνα με όσα προβλέπονται στις σχετικές συμβάσεις, μισθώσεις που αντιπροσωπεύουν το 53,7% περίπου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος της Εταιρείας θα έληγαν έως το τέλος του 2028.

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.

Επιπρόσθετα, υπάρχει το ενδεχόμενο οι μισθώσεις να καταγγελθούν για σπουδαίο λόγο. Ο σπουδαίος λόγος ερμηνεύεται από τα ελληνικά δικαστήρια ως κάθε γεγονός που καθιστά τη μίσθωση υπερβολικά επαχθή με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Εάν ένας μισθωτής καταγγείλει μια μίσθωση για σπουδαίο λόγο, το ελληνικό δικαστήριο θα εξετάσει αν ο μισθωτής ενεργεί καλόπιστα και αν η καταγγελία θα είχε ως αποτέλεσμα δυσανάλογη δυσμενή επίπτωση στα δικαιώματα της Εταιρείας από τις σχετικές μισθώσεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 288 και 388 του ελληνικού Αστικού Κώδικα, τα ελληνικά δικαστήρια μπορούν να αναπροσαρμόσουν το ποσό του μισθώματος ή να λύσουν τη μίσθωση εάν κριθεί εξαιρετικά επαχθής για τον μισθωτή, λόγω απρόβλεπτης ουσιώδους δυσμενούς μεταβολής των συνθηκών της συγκεκριμένης περίπτωσης ή των συνθηκών της αγοράς.

Επίσης, σύμφωνα με τον Νόμο περί Εμπορικών Μισθώσεων, για τις μισθώσεις που συνήφθησαν πριν τη θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, ήτοι πριν την 28.02.2014 (παλαιές μισθώσεις), οι μισθωτές έχουν τη δυνατότητα να καταγγείλουν πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης χωρίς την ύπαρξη σπουδαίου λόγου (καταγγελία λόγω μεταμέλειας), εκτός εάν έχουν παραιτηθεί από το δικαίωμα αυτό με μεταγενέστερη συμφωνία ή δήλωση. Στις μισθώσεις που συνήφθησαν μετά την 28.02.2014 (νέες μισθώσεις), ο νόμος δεν παρέχει στο μισθωτή τη δυνατότητα πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης λόγω μεταμέλειας.

Οι κυριότεροι μισθωτές της Εταιρείας κατά την 30.06.2021 επί τη βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος είναι οι ακόλουθοι: Housemarket A.E. 22,4%, Θυγατρικές της Viohalco 17,8% και ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 9,2%. Η σύμβαση μίσθωσης με την Housemarket A.E., η οποία συνήφθη πριν την 28.02.2014, λήγει το 2033. Η Housemarket έχει παραιτηθεί από τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας έως τη λήξη της μίσθωσης. Οι συμβάσεις μίσθωσης με θυγατρικές της Viohalco λήγουν κατά περίπτωση όπως ορίζεται στο εκάστοτε μισθωτήριο. Η σύμβαση μίσθωσης με την ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ λήγει το 2030. Η ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, αν και δεν έχει εκ του νόμου δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας της μίσθωσης λόγω μεταμέλειας, διότι η σύμβαση μίσθωσης συνήφθη μετά τις 28.02.2014, έχει δηλώσει ότι παραιτείται από τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας έως τη λήξη της μίσθωσης. Σε περίπτωση που κάποιος από τους κυριότερους μισθωτές της Εταιρείας προχωρούσε εγκύρως στην καταγγελία των μισθώσεων ή επιτύχανε την ουσιώδη αναπροσαρμογή του μισθώματος, σε συνδυασμό με αδυναμία αντικατάστασης των μισθωτών με άλλους μισθωτές υπό ουσιαστικώς παρόμοιους όρους, τα έσοδα της Εταιρείας θα επηρεάζονταν ουσιωδώς.

Επιπλέον, σε περίπτωση που ορισμένες ιδιοκτησίες παραμείνουν κενές, μπορεί να οδηγήσουν σε πρόσθετες δαπάνες, που σχετίζονται με υπηρεσίες προστασίας ακινήτων και υψηλό κόστος συντήρησης ή/και ενδέχεται να προκύψουν έξοδα ανακαίνισης, συμπεριλαμβανομένης ενδεχόμενης μετατροπής σε άλλο τύπο ακινήτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί σε δικαστικές διαδικασίες και αξιώσεις αποζημίωσης, σε περίπτωση επέλευσης κινδύνων σχετιζόμενων με την υγεία και την ασφάλεια στα κενά ακίνητα.

Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δυνάμει νομοθετικών μέτρων ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών, ενδέχεται να οδηγήσει σε μείωση εσόδων της Εταιρείας, καθώς και σε 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 επηρεαστούν ουσιωδώς αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

- 2. Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, η Εταιρεία 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 της Εταιρείας και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Η Εταιρεία στοχεύει στην ενίσχυση και τον εμπλουτισμό του Χαρτοφυλακίου της με υψηλής ποιότητας ακίνητα διαφόρων εμπορικών χρήσεων, καθώς και στην υλοποίηση έργων αξιοποίησης και ανάπτυξης ακινήτων σε σύγχρονες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.3.2 «Επενδυτικό Πρόγραμμα» και 3.4.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας»).

Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες, τόσο ως προς την απόκτηση όσο και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τα παραπάνω είναι ιδίως η καθυστέρηση ή η αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας, η ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχέως και επιτυχώς τυχόν αδειοδοτήσεις, κατασκευές ή ανακαινίσεις, 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.

Αναφορικά με την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε ενδεχόμενες υπερβάσεις κόστους ή ματαιώσεις ή καθυστερήσεις οι οποίες προκύπτουν, για παράδειγμα, λόγω απροσδόκητων αυξήσεων στο κόστος πρώτων υλών, λόγω απρόβλεπτων συνθηκών κατά την κατασκευή, βλαβών στον εξοπλισμό ή μηχανικών αστοχιών, επιπρόσθετων εργασιών που τυχόν απαιτηθούν ή λόγω αλλαγών στο σχέδιο ή στο χρονοδιάγραμμα του έργου, οι οποίες ενδέχεται να αυξήσουν τις δαπάνες της Εταιρείας. Επιπλέον κίνδυνοι προκύπτουν και από καθυστερήσεις ως προς την αδειοδότηση των έργων από τις εκάστοτε αρμόδιες διοικητικές αρχές. Πολεοδομικοί περιορισμοί ή περιορισμοί στην αδειοδότηση θα μπορούσαν να αποτρέψουν ή να εμποδίσουν την Εταιρεία να προχωρήσει σε ορισμένες επενδύσεις ή να εκμεταλλευτεί τις υφιστάμενες ιδιοκτησίες της. Η αδυναμία λήψης των ανωτέρω εγκρίσεων καθώς και η ενδεχόμενη σημαντική καθυστέρηση στη διαδικασία απόκτησής τους μπορεί να οδηγήσει σε αποτυχία ή καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση νέων έργων.

Περαιτέρω, οι συνθήκες της αγοράς ενδέχεται να επιδεινωθούν με αποτέλεσμα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποκτήσει νέες ιδιοκτησίες ή να προχωρήσει στην ανάπτυξη υφιστάμενων ή νέων ακινήτων. Η αδυναμία ολοκλήρωσης οποιασδήποτε εξαγοράς ή η πραγματοποίηση εξαγορών με όρους που μπορεί να είναι σημαντικά δυσμενέστεροι από αυτούς που αναμενόταν ή η καθυστέρηση ανάπτυξης ακινήτων ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, αναφορικά με την απόκτηση νέων ακινήτων, η Εταιρεία αντιμετωπίζει ανταγωνισμό και υπάρχει περιορισμένη προσφορά ακινήτων που διατίθενται προς πώληση στην Ελλάδα. Οι ανταγωνιστές της Εταιρείας περιλαμβάνουν θεσμικούς επενδυτές και άλλες 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 την Εταιρεία, αυξάνοντας έτσι τις τιμές που η Εταιρεία πρέπει να καταβάλει για την απόκτηση των ακινήτων. Επιπλέον, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, πιο ευέλικτο κανονιστικό πλαίσιο, 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.

Προκειμένου η Εταιρεία να υλοποιήσει το επενδυτικό της πρόγραμμα, σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα καθαρά κεφάλαια της Έκδοσης και θα εξετάσει το ενδεχόμενο άντλησης πρόσθετων κεφαλαίων μέσα από διάφορες πηγές χρηματοδότησης, συμπεριλαμβανομένων του τραπεζικού τομέα και των κεφαλαιαγορών. Ωστόσο, δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να εξασφαλίσει χρηματοδότηση, εάν και όταν αυτό απαιτείται, υπό όρους που θεωρεί αποδεκτούς. Επί παραδείγματι, σε περίπτωση οικονομικής ύφεσης, η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εξασφάλιση χρηματοδότησης υπό τους τρέχοντες όρους. Εάν η χρηματοδότηση δεν διατίθεται με ικανοποιητικούς όρους,

η Εταιρεία ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ολοκληρώσει επενδύσεις ή να αναγκαστεί να καθυστερήσει ή να μειώσει τα σχέδιά της για επέκταση.

Όλα τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, η Εταιρεία 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 της Εταιρείας 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 στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και ενδέχεται να οδηγήσουν σε παραβίαση συγκεκριμένων όρων του Προγράμματος ή/και άλλων υφιστάμενων ή μελλοντικών συμβάσεων χρηματοδότησης, επηρεάζοντας την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις έναντι των Ομολογιούχων αναφορικά με το Χρέος.**

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

Η εκτιμώμενη αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας μεταβάλλεται για διάφορους λόγους (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο «Οι αξίες των ακινήτων της Εταιρείας υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων της Εταιρείας, στην καθαρή θέση της Εταιρείας και στην ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.»), συμπεριλαμβανομένων της ικανότητας ρευστοποίησης κάθε περιουσιακού στοιχείου, της φύσης του ακινήτου, της τοποθεσίας, των τροποποιήσεων των πολεοδομικών κανονισμών, των τρεχουσών τιμών των ενοικίων και των ποσοστών πληρότητας, της προοπτικής αύξησης των μισθώσεων, της διάρκειας των μισθώσεων, της πιστοληπτικής ικανότητας και της φερεγγυότητας των μισθωτών, καθώς και της μεθόδου αποτίμησης, η οποία θα χρησιμοποιηθεί.

Οι Ανεξάρτητοι Τακτικοί Εκτιμητές, κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και των ακινήτων προς απόκτηση, χρησιμοποιούν συγκεκριμένες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, αλλά αυτές οι μέθοδοι είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη, θα πρέπει να εκτιμηθεί και ενδέχεται να τροποποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο κατά την 30.06.2021, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών, αυξηθεί ή μειωθεί κατά +/-10% σε σχέση με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων θα είναι μειωμένη κατά €13,1 εκατ. ή αυξημένη κατά €15,9 εκατ., αντίστοιχα. Ομοίως, εάν ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) κατά την 30.06.2021, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών, αυξηθεί ή μειωθεί κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων θα είναι μειωμένη κατά €304 χιλ. ή αυξημένη κατά €371 χιλ., αντίστοιχα.

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



30.06.2021 δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την χρήση 2020<sup>15</sup> και λαμβάνουν υπόψιν την επίδραση του COVID-19 στα ακίνητα της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας στο μέλλον θα επηρέαζε αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας με ενδεχόμενο αποτέλεσμα την παραβίαση συγκεκριμένων όρων του Προγράμματος ΚΟΔ (βλ. σχετικά τον όρο 14.1 (ix) του Προγράμματος ΚΟΔ), ή/και άλλων υφιστάμενων ή μελλοντικών χρηματοδοτικών συμβάσεων και ως εκ τούτου την αθέτηση υποχρεώσεων ή/και τη σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross default) με συνέπεια την αναστολή της χρηματοδότησης από τους δανειστές ή ακόμα και την καταγγελία του Δανείου, επηρεάζοντας την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις έναντι των Ομολογιούχων αναφορικά με το Χρέος.

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

Η Εταιρεία ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπη με αξιώσεις λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων της. Η ανωτέρω ευθύνη μπορεί να καταλαμβάνει ζημιές και κατασκευαστικά ελαττώματα που είναι άγνωστα στην Εταιρεία, αλλά που θα μπορούσαν να είχαν εντοπιστεί κατά τη στιγμή της απόκτησης νέων ακινήτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί σε ουσιώδεις υποχρεώσεις που δεν έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί σχετικά με τα ακίνητα και προέκυψαν ή επήλθαν πριν από την ολοκλήρωση της απόκτησης των εν λόγω ακινήτων ή κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης/κατασκευής τους (π.χ. υποχρεώσεις τρίτων μερών). Παρόλο που η Εταιρεία δύναται να εξασφαλίσει συμβατική προστασία έναντι τέτοιου είδους αξιώσεων και υποχρεώσεων από τον πωλητή ή τον εργολάβο/κατασκευαστή, η εν λόγω συμβατική προστασία μπορεί να μην είναι εκτελεστή ή επαρκής. Τυχόν αναγωγικά δικαιώματα που η Εταιρεία ενδέχεται να έχει έναντι των μερών από τα οποία έχει αποκτήσει τα ακίνητα ενδέχεται να μην παρέχουν επαρκή προστασία λόγω της λήξης των περιόδων εγγύησης και παραγραφής, της έλλειψης αποδεικτικών στοιχείων ότι ο πωλητής ή ο εργολάβος/κατασκευαστής γνώριζε ή έπρεπε να γνωρίζει το ελάττωμα ή λόγω της αφερεγγυότητας του πωλητή ή του εργολάβου/κατασκευαστή.

Στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς της, η Εταιρεία ενδέχεται να συνάψει συμβάσεις για την ανέγερση, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων της ή να συνάψει συμβόλαια μελλοντικής απόκτησης για την ανάπτυξη ή την ανέγερση ακινήτων, το οποίο ενδέχεται να την εκθέτει στον κίνδυνο που συναρτάται με την απόδοση τρίτων εργολάβων. Οποιαδήποτε συνεργασία με τρίτους εργολάβους για την εκτέλεση έργων σε σχέση με τα ακίνητα θα εκθέσει την Εταιρεία σε διάφορους κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά:

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

---

<sup>15</sup> Μοναδική εξαίρεση αναφέρεται η μεθοδολογία αποτίμησης του ακινήτου «πρώην εγκαταστάσεις Μουζάκη» (με α/α 36 στην από 30.06.2021 Κατάσταση Επενδύσεων) από Υπολειμματική 100% με 31.12.2020 σε Εισοδηματική (DCF) 100% στις 30.06.2021, λόγω υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων.



- διενέξεις μεταξύ της Εταιρείας και των εν λόγω τρίτων εργολάβων.

Οποιαδήποτε αδυναμία των αντισυμβαλλομένων της Εταιρείας να τηρήσουν τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει έναντι της Εταιρείας ή/και σε περίπτωση που η Εταιρεία κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά στο πλαίσιο αξιώσεων λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων της, ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της ρευστότητας της Εταιρείας, καθώς επίσης ενδέχεται να επηρεάσει την πραγματοποίηση των επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέταση. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και ως εκ τούτου να επηρεαστεί η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.

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

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

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

Σημειώνεται ότι τα τέσσερα σημαντικότερα ακίνητα εισοδήματος της Εταιρείας (υπεραγορά IKEA, εμπορικό κέντρο RIVER WEST, συγκρότημα γραφείων The Orbit, ξενοδοχείο Wyndham Grand Athens), κατά την 30.06.2021, αντιστοιχούν σε ποσοστό 55,2% σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας και 61% σε όρους Ετησιοποιημένου Μισθώματος. Επιπλέον, τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας τα οποία βρίσκονται στο Νομό Αττικής αντιπροσωπεύουν το 87% σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας και 89% σε όρους Ετησιοποιημένου Μισθώματος. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τον επιχειρηματικό της σχεδιασμό, η Εταιρεία σκοπεύει να συνεχίσει να επενδύει σε ακίνητα στην Ελλάδα (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας»), και ειδικότερα στην Αττική. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στους κινδύνους που απορρέουν από την εν λόγω συγκέντρωση, ενδεχομένως σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μια άλλη εταιρεία η οποία επενδύει σε ακίνητα με μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά εντός του Ελλαδικού χώρου ή σε άλλες χώρες.

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

Επίσης, ο πληθωρισμός, οι αλλαγές στους πολεοδομικούς κώδικες και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή

αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Επίσης, η Εταιρεία μπορεί να παραμείνει υπεύθυνη για κάθε δανειακή της υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή της σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο. Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους.

Σημειώνεται ότι τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ενδεικτικά, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας για τα ακίνητα στην Ελλάδα ανέρχεται στο ποσό των €246.534 χιλ. και για το ένα ακίνητο στη Βουλγαρία ανέρχεται στο ποσό των €4.518 χιλ., καλύπτοντας το κόστος αποκατάστασης τυχόν ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (κατασκευή αντίστοιχου κτιρίου). Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τα εκμισθωμένα ακίνητα, η Εταιρεία είναι ασφαλισμένη για την αδυναμία χρήσης των εκμισθωμένων ακινήτων της (απώλεια ενοικίων) για 12 μήνες, με συνολικό ποσό €21.620 χιλ.

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

**6. Σε περίπτωση που η Εταιρεία αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητές της, 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 η Εταιρεία προσπαθήσει να διαθέσει κάποιο ακίνητο του Χαρτοφυλακίου της, είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση, είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων θα είναι ευνοϊκές για μια τέτοια πώληση ή ότι το προσφερόμενο από ενδιαφερόμενο αγοραστή τίμημα θα είναι το αναμενόμενο ή ακόμα και ότι θα είναι δυνατή η εξεύρεση οποιουδήποτε αγοραστή. Σημειώνεται ότι οι αποτιμήσεις που υποδεικνύονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης ενέχουν υποκειμενικότητα και βασίζονται σε συγκεκριμένες υποθέσεις που προϋποθέτουν την ελεύθερη διάθεσή τους στην αγορά για επαρκές χρονικό διάστημα, ενώ δεν αντικατοπτρίζουν τις τιμές πώλησης που θα μπορούσαν να επιτύχουν υπό συνθήκες πίεσης.

Κατά τη διάρκεια περιόδων χαμηλής ζήτησης, χαμηλών τιμών, οικόπεδα και ακίνητα μπορεί να καταστούν εν μέρει μη ρευστοποιήσιμα, γεγονός το οποίο θα μπορούσε να φέρει αντιμέτωπη την Εταιρεία 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 της Εταιρείας (η πλειοψηφία των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα) μπορεί να συμβάλει στην αδυναμία ρευστοποίησης και στη μεταβλητότητα των τιμών εκτίμησης ως αποτέλεσμα της αδυναμίας ρευστοποίησης και της μεταβλητότητας των τοπικών αγορών ακινήτων. Συνεπώς, το μέγεθος και οι εν γένει οικονομικές συνθήκες των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται η Εταιρεία είναι και αυτοί παράγοντες που επηρεάζουν τη δυνατότητα ρευστοποίησης των επενδύσεών της.

Η αξία που μπορεί να επιτευχθεί κατά τη ρευστοποίηση του Χαρτοφυλακίου 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),
- ενδεχόμενη αμφισβήτηση του τίτλου ιδιοκτησίας ή διεκδίκηση,

- αλλαγή πολεοδομικού σχεδιασμού ή/και νομοθεσία που επηρεάζει τα υπό ανάπτυξη ακίνητα και τα ακίνητα που πρόκειται να αναπτυχθούν μελλοντικά,
- παράνομη κατοχή από τρίτα μέρη κενών ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία (με την επακόλουθη επιβάρυνση της Εταιρείας 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 η Εταιρεία αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητές της, 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 σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας**

1. **Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησης θα μπορούσε να οδηγήσει σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων. Επιπλέον, η μη εξασφάλιση αναχρηματοδότησης ή αναχρηματοδότησης των δανείων με το ίδιο ελκυστικούς όρους θα είχε, μεταξύ άλλων, ως συνέπεια η Εταιρεία να διαθέσει ένα σημαντικό μέρος των ταμειακών ροών της ή/και να διαθέσει περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να ανταποκριθεί στις δανειακές της υποχρεώσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τις ταμειακές ροές και την ελευθερία διαχείρισης των διαθεσίμων και του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και, κατά συνέπεια, να τεθεί σε κίνδυνο η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.**

Κατά την 30.06.2021, το ανεξόφλητο υπόλοιπο των τραπεζικών δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε σε €115 εκατ. (βλ. σχετικά ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου). Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με το δείκτη του χρεωστικού υπολοίπου των δανείων προς το σύνολο του ενεργητικού της, ο οποίος δεν πρέπει να υπερβαίνει ποσοστό 75%. Δεδομένου ότι σχεδόν σε όλες τις δανειακές συμβάσεις της Εκδότριας περιλαμβάνεται η υποχρέωση της Εκδότριας περί συμμόρφωσης αυτής με την ισχύουσα νομοθεσία (συμπεριλαμβανομένου του Νόμου ΑΕΕΑΠ), η παραβίαση της εν λόγω υποχρέωσης ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία των δανειακών συμβάσεων της Εκδότριας.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι στους όρους των δανειακών συμβάσεων, περιλαμβάνονται, κατά περίπτωση, εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις, καθώς και γεγονότα καταγγελίας, κατά τη συνήθη πρακτική για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως ενδεικτικά, η υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις απαγόρευση ουσιαστών μεταβολής μετοχικής σύνθεσης της Εκδότριας και της ελέγχουσας πλειοψηφίας αυτής, εταιρικών μετασχηματισμών, όπως συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση κλπ. ή μετατροπή εταιρικής μορφής, η εξαγορά μετοχικού κεφαλαίου ή παγίων περιουσιακών στοιχείων άλλων εταιρειών στο σύνολο τους, η χορήγηση δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων ή παροχή ασφαλειών υπέρ τρίτων προσώπων, η ανάληψη, εγγύηση ή αναδοχή οφειλών άλλων εταιρειών ή/και φυσικών προσώπων,

η αθέτηση υποχρεώσεων προς τρίτους και καταγγελία άλλης δανειακής συμβάσεως (cross-default), η τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, η μη σύμμετρη κατάσταση των ομολογιούχων έναντι ομοειδών πιστωτών (pari passu), η πώληση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο μεταβίβαση του ενεργητικού της Εκδότριας (συμμετοχές, ακίνητα κλπ.), η απόλυτη απαγόρευση ή υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων/βαρών επί περιουσιακών στοιχείων της Εκδότριας (negative pledge) κ.λπ., η λύση ή εκκαθάριση, υπαγωγή σε διαδικασία πτώχευσης ή άλλης διαδικασίας αφερεγγυότητας, λήψη ασφαλιστικού μέτρου ή διάταξη προσωρινής διαταγής ή αναγκαστική κατάσχεση σε βάρος περιουσιακού στοιχείου της πιστούχου/Εκδότριας.

Τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμφωνίες χρηματοδότησης και τυχόν αδυναμία της Εταιρείας να θεραπεύσει τους όρους που παραβιάζονται, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) για τις συγκεκριμένες δανειακές συμβάσεις και οι δανειστές της Εταιρείας να δύνανται να κηρύξουν αμέσως το σύνολο του χρέους ληξιπρόθεσμο και απαιτητό και να λάβουν μέτρα για την είσπραξη των απαιτήσεών τους, καθώς και μέτρα για την ικανοποίησή τους από εξασφαλίσεις που έχουν στη διάθεσή τους, όπου συντρέχει κατά περίπτωση, ή να προχωρήσουν σε αναστολή χρηματοδότησης. Σε μία τέτοια περίπτωση, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα μπορέσει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακές ροές ή να εξασφαλίσει με άλλους τρόπους, όπως ενδεικτικά ενίσχυση ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια προκειμένου να τηρήσει τις συμβατικές υποχρεώσεις της.

Σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι τα δάνεια της Εταιρείας θα αναχρηματοδοτηθούν ή ότι θα αναχρηματοδοτηθούν με το ίδιο ελκυστικούς όρους. Αναφορικά με την πρώτη περίπτωση, η μη εξασφάλιση αναχρηματοδότησης θα είχε ως συνέπεια η Εταιρεία να διαθέσει ένα σημαντικό μέρος των ταμειακών ροών της προκειμένου να ανταποκριθεί στις δανειακές της υποχρεώσεις ή/και να διαθέσει περιουσιακά στοιχεία (βλ. επενδυτικό κίνδυνο «Σε περίπτωση που η Εταιρεία αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητές της, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω σε συνδυασμό με τυχόν αδυναμία άντλησης κεφαλαίων από λοιπές πηγές, ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.»). Όσον αφορά στη δεύτερη περίπτωση, η μη εξασφάλιση αναχρηματοδότησης με το ίδιο ελκυστικούς όρους, ενδέχεται να έχει ως συνέπεια τον περιορισμό των ταμειακών ροών της Εταιρείας.

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

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

- 1. Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία οφείλει να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα. Σε περίπτωση που η εισαγωγή των μετοχών της δεν επιτευχθεί εντός των προθεσμιών που θέτει ο Νόμος ή/και η χορηγηθείσα παράταση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία θα απωλέσει την άδεια λειτουργίας της ως ΑΕΕΑΠ και θα τεθεί υπό εκκαθάριση, ενώ παράλληλα θα ανακληθούν τα προβλεπόμενα από το Νόμο ΑΕΕΑΠ φορολογικά οφέλη, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ευνοϊκές για την Εταιρεία φορολογικές ρυθμίσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση ή/και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να τεθεί σε κίνδυνο η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων. Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, η, για οποιονδήποτε λόγο, ανάκληση ή απώλεια της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ, αποτελεί γεγονός αυτόματης καταγγελίας του ΚΟΔ.**

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία όφειλε να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή της, ήτοι έως τον Οκτώβριο του 2021. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς μπορεί, ύστερα από αίτηση της Εταιρείας, να παρατείνει την εκ του νόμου προθεσμία εισαγωγής για διάστημα που δεν μπορεί να υπερβεί αθροιστικά τους τριάντα έξι (36) μήνες από την ημερομηνία λήξης αυτής σε περίπτωση

ανωτέρας βίας ή αν κρίνει ότι οι συνθήκες της αγοράς θέτουν σε κίνδυνο την επίτευξη της εισαγωγής των μετοχών της ΑΕΕΑΠ σε οργανωμένη αγορά.

Λόγω των δυσμενών συνθηκών που επικρατούσαν κατά τον τελευταίο ενάμιση χρόνο τόσο στην Ελλάδα, όσο και στις διεθνείς αγορές, ως απόρροια της πανδημίας και οι οποίες, αναλόγως της εξέλιξης της πανδημίας, αναμένεται, κατά την εκτίμηση της Εταιρείας, να επηρεάσουν τόσο άμεσα, όσο και έμμεσα και πιθανώς να θέσουν σε κίνδυνο την επιτυχή ολοκλήρωση της εισαγωγής της Εταιρείας στο Χ.Α. εντός της αρχικής προθεσμίας και κατόπιν σχετικής αίτησης της Εταιρείας, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς χορήγησε με την υπ' αριθμ. 2/928/14.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, παράταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. μέχρι την 15.10.2022.

Σε περίπτωση που η εισαγωγή των μετοχών της δεν επιτευχθεί εντός των προθεσμιών που θέτει ο Νόμος και η χορηγηθείσα παράταση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, για παράδειγμα λόγω εξωτερικών παραγόντων όπως δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή λόγω έλλειψης επενδυτικού ενδιαφέροντος σε περίπτωση δημόσιας προσφοράς ή ιδιωτικής τοποθέτησης των μετοχών της Εταιρείας, η Εταιρεία θα απωλέσει την άδεια λειτουργίας της ως ΑΕΕΑΠ και θα τεθεί υπό εκκαθάριση σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ, ενώ θα ανακληθούν αναδρομικά τα προβλεπόμενα από το Νόμο ΑΕΕΑΠ φορολογικά οφέλη, καθώς και οποιοσδήποτε άλλες ευνοϊκές για την Εταιρεία φορολογικές ρυθμίσεις (βλ. ενότητα 3.4.6.2 «Φορολόγηση»). Τυχόν ανάκληση των φορολογικών πλεονεκτημάτων που προβλέπονται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιαστικά δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση ή/και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας στο βαθμό που θα έπρεπε να επαναξιολογήσει τη φορολογική μεταχείριση των εισοδημάτων που αποκτήθηκαν σε προηγούμενα φορολογικά έτη και τα οποία θα έπρεπε να έχουν φορολογηθεί σύμφωνα με το γενικό ελληνικό καθεστώς φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων και τον γενικό φορολογικό συντελεστή.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, η, για οποιονδήποτε λόγο, ανάκληση ή απώλεια της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ, αποτελεί γεγονός αυτόματης καταγγελίας του ΚΟΔ, ήτοι οι Ομολογίες, μετά των δεδουλευμένων τόκων και όλων των λοιπών ποσών που οφείλονται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου θα καθίστανται αυτομάτως ληξιπρόθεσμα και αμέσως απαιτητά, χωρίς άλλη περαιτέρω όχληση ή ενέργεια από την πλευρά των Ομολογιούχων ή του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων. Αντίστοιχος όρος περιλαμβάνεται στις περισσότερες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εκδότρια, όπως ενδεικτικά, στα Ομολογιακά Δάνεια από Alpha Bank A.E., στα Ομολογιακά Δάνεια ΜΕΤΕΜ και στις Συμβάσεις Παροχής Πιστώσεως με Ανοιχτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό με την ΕΤΕ (βλ. ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις»).

Σε περίπτωση ανάκλησης ή απώλειας της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ κατά τα ανωτέρω, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα μπορέσει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακές ροές ή να εξασφαλίσει με άλλους τρόπους, όπως ενδεικτικά ενίσχυση ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια ή ότι το προϊόν της εκκαθάρισης θα επαρκεί προκειμένου να αποπληρώσει το ΚΟΔ, σε συνδυασμό με τις άλλες δανειακές υποχρεώσεις της οι οποίες θα καταστούν ληξιπρόθεσμες, κατά τα ανωτέρω. Ως εκ τούτου, μπορεί να υπάρξει για τους επενδυτές απώλεια κεφαλαίου και, βεβαίως, μη είσπραξη των μη δεδουλευμένων τόκων των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού.

Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εταιρείας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι επενδυτές Ομολογιούχοι, βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, η οποία ενδέχεται να τροποποιηθεί, θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το ΚΟΔ και τις Ομολογίες συμμετρως με όλους τους λοιπούς εγγειρόγραφους πιστωτές της Εταιρείας, 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 (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο «Η επένδυση στις Ομολογίες συνεπάγεται την ανάληψη επενδυτικών κινδύνων, 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 εξασφαλισμένες με εμπράγματα ή προσωπικές ασφάλειες, με την εξαίρεση του ενεχύρου Α' τάξεως επί του λογαριασμού εξασφάλισης ομολογιακού δανείου.» και ενότητα 4.2.2 «Χαρακτηριστικά της Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου.).

- 2. Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.**

Η Εταιρεία έχει συσταθεί ως ελληνική ΑΕΕΑΠ και οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων και ισοδύναμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις ΑΕΕΑΠ, με συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος ποσοστού παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ανέρχεται σε 0%<sup>16</sup> και επομένως ο σχετικός φορολογικός συντελεστής υπολογίζεται σε 0,10%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται σε δύο δόσεις, εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου εκάστου έτους. Αλλαγές στην ελληνική ή ενωσιακή φορολογική νομοθεσία ή οι αλλαγές στο επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ενδέχεται να αυξήσουν την φορολογία των ΑΕΕΑΠ ή να επιφέρουν τροποποίηση στο ειδικό φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ και να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να επιτύχει τους επενδυτικούς και χρηματοοικονομικούς της στόχους.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία είναι πολύπλοκη και υπόκειται σε υποκειμενικές αξιολογήσεις και ερμηνευτικές αποφάσεις. Οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην συμφωνούν με την ερμηνεία της Εταιρείας, ή με τις θέσεις που έχει λάβει ή σκοπεύει να λάβει σχετικά με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν για τη συνήθη δραστηριότητά της ή/και για έκτακτες εταιρικές πράξεις. Σε περίπτωση που οι φορολογικές αρχές αντιταχθούν στην ερμηνεία της Εταιρείας, η Εταιρεία θα μπορούσε να αντιμετωπίσει μακροχρόνιες φορολογικές διαδικασίες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην καταβολή προστίμων ή κυρώσεων και να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Είναι, επίσης, πιθανόν ακούσια ή για λόγους πέρα από τον έλεγχο της Εταιρείας, να παραλείψει να συμμορφωθεί με ορισμένους φορολογικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με μια συγκεκριμένη συναλλαγή. Αυτό μπορεί να έχει αρνητικό φορολογικό αντίκτυπο και μπορεί επίσης να οδηγήσει στην επιβολή προστίμων ή κυρώσεων. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο οι ισχυρισμοί των φορολογικών αρχών να προκαλέσουν επαχθή και μακρά φορολογική διένεξη και την καταβολή σημαντικών ποσών για φόρους, ποινές και τόκους υπερημερίας. Αυτό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

- 3. Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.**

---

<sup>16</sup> Πηγή: [https://www.ecb.europa.eu/stats/policy\\_and\\_exchange\\_rates/key\\_ecb\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html)

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που επιβάλλει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ και ο Ν. 4209/2013 (περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων), ενώ οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, την αποτίμηση αυτών, τις ασφαλιστικές καλύψεις, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική διάρθρωση, τη διαχείριση κινδύνων, την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων, την κανονιστική συμμόρφωση, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές προσωπικού (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.6 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Επιπλέον, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με τους ελληνικούς και ενωσιακούς νόμους και κανονισμούς, καθώς και με τους νόμους οποιασδήποτε άλλης δικαιοδοσίας στην οποία ενδέχεται να διατηρεί περιουσιακά στοιχεία, οι οποίοι σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τα ακίνητα, τη χρήση της γης, την ανάπτυξη, τη χωροταξία, κανόνες για την υγεία, την ασφάλεια και τη στατικότητα και την περιβαλλοντική συμμόρφωση. Επιπλέον, κάποια από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στα οποία επενδύει ενδέχεται να υπόκεινται σε συγκεκριμένους νόμους και κανονισμούς εφαρμοστέους στα ακίνητα αυτά.

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

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

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

Παρά τις προσπάθειες της Εταιρείας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης και να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές.

Τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας μπορεί να οδηγήσουν σε παρέμβαση των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών μέσω διοικητικών ποινών και άλλων μέτρων συμμόρφωσης, σε μη αναμενόμενες δαπάνες για να αντιμετωπιστεί αυτή η αδυναμία, καθώς και, ως ύστατο μέτρο, σε ανάκληση ή αναστολή των σχετικών αδειών λειτουργίας. Ειδικότερα, τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις ειδικότερες απαιτήσεις του Νόμου ΑΕΑΑΠ, ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια της άδειας λειτουργίας της ως ΑΕΕΑΠ και κατά συνέπεια των φορολογικών πλεονεκτημάτων που ισχύουν για τις ΑΕΑΑΠ, με αρνητικά αποτελέσματα στους άμεσους και έμμεσους φόρους, επηρεάζοντας τη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας στο βαθμό που θα έπρεπε να επαναξιολογήσει τη φορολογική μεταχείριση των εισοδημάτων που αποκτήθηκαν σε προηγούμενα φορολογικά έτη και τα οποία θα έπρεπε να έχουν φορολογηθεί σύμφωνα με το γενικό ελληνικό καθεστώς φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων και τον γενικό φορολογικό συντελεστή. Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, η, για οποιονδήποτε λόγο, ανάκληση ή απώλεια της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ, αποτελεί γεγονός αυτόματης καταγγελίας του ΚΟΔ, ήτοι οι Ομολογίες, μετά των δεδουλευμένων τόκων και όλων των λοιπών ποσών που οφείλονται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου θα καθίστανται αυτομάτως ληξιπρόθεσμα και αμέσως απαιτητά, χωρίς άλλη περαιτέρω όχληση ή ενέργεια από την πλευρά των Ομολογιούχων ή του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων.

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή

νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

**4. Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων της, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.**

Οι εφαρμοστέοι νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως ισχύουν επί του παρόντος και όπως εκάστοτε τροποποιούνται, επιβάλλουν ευθύνες και δυνητικές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες επενδυτικών ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων που επήλθαν ή γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων). Οι εν λόγω ευθύνες και υποχρεώσεις ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των θεμάτων, την απομάκρυνση ή αποκατάσταση, ανεξάρτητα από το εάν οι σχετικοί κίνδυνοι ή ζημιές στο περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό προκλήθηκαν από την Εταιρεία. Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να κατασκευάζει, να διαχειρίζεται, να πωλεί, να εκμισθώνει ή να αναπτύξει ένα ακίνητο ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία της ως εξασφάλιση. Σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς που ισχύουν στις χώρες που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ο υφιστάμενος ή προηγούμενος ιδιοκτήτης ακινήτου μπορεί να ευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, για το κόστος της αφαίρεσης ή της αποκατάστασης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών που βρίσκονται επί, υπό ή εντός τέτοιων ακινήτων. Αυτές οι δαπάνες θα μπορούσαν να είναι σημαντικές.

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

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

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



Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων της, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάστασή της, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί δυσμενώς η δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος.

## Γενική Σημείωση

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

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

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

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

1. **Η επένδυση στις Ομολογίες συνεπάγεται την ανάληψη επενδυτικών κινδύνων, 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 εξασφαλισμένες με εμπράγματα ή προσωπικές ασφάλειες, με την εξαίρεση του ενεχύρου Α' τάξεως επί του Λογαριασμού Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου.**

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

Η επένδυση σε εταιρικές ομολογίες συνεπάγεται την ανάληψη κινδύνων, όπως κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου έγκειται στην ενδεχόμενη μεταβολή της χρηματιστηριακής αξίας των Ομολογιών και της πραγματικής απόδοσης (yield) αυτών, ως αποτέλεσμα της διακύμανσης των επιτοκίων της αγοράς (βλ. αναλυτικότερα επενδυτικό κίνδυνο «Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, οι προσφερόμενες Ομολογίες θα έχουν σταθερό επιτόκιο. Η χρηματιστηριακή αξία των Ομολογιών και η πραγματική απόδοση (yield) αυτών εξαρτάται από την εξέλιξη των επιτοκίων της αγοράς εν γένει.»). Ο πιστωτικός κίνδυνος έγκειται στο ενδεχόμενο να μην ικανοποιηθούν στο σύνολό τους οι απαιτήσεις των Ομολογιούχων από κεφάλαιο, τόκους ή λοιπά καταβλητέα υπό το ΚΟΔ ποσά, όπως για παράδειγμα λόγω πτώχευσης. Ο κίνδυνος ρευστότητας έγκειται στο ενδεχόμενο οι Ομολογιούχοι να αντιμετωπίσουν δυσκολίες στη ρευστοποίηση των Ομολογιών, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να 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, πλην της Σύμβασης Ενεχύρου, και για τις απαιτήσεις τους εκ των Ομολογιών (ήτοι, για το ποσό που υπερβαίνει τυχόν ικανοποίηση των απαιτήσεων των Ομολογιούχων δυνάμει της Σύμβασης Ενεχύρου) 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 υπερπρόνομο ή γενικό ή ειδικό πρόνομο.

Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εταιρείας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι 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, κατά το λόγο των απαιτήσεων εκάστου), σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις περί κατάταξης των πιστωτών του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και του Πτωχευτικού Κώδικα, όπως εκάστοτε ισχύουν, αντίστοιχα, με την εξαίρεση και στον βαθμό που αυτές ενδέχεται να ικανοποιηθούν μέσω της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA κατά τα οριζόμενα στον όρο 14.1 (xix)<sup>17</sup> του Προγράμματος ΚΟΔ.

Οι εγγειρόγραφοι πιστωτές, σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου νομοθετικές διατάξεις, ικανοποιούνται είτε (α) κατά ποσοστό 10%, ενώ το υπόλοιπο 90% τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό ή ειδικό πρόνομο και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο προς ικανοποίηση των απαιτήσεων αυτών, ή (β) κατά ποσοστό 30%, ενώ το υπόλοιπο 70% τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό πρόνομο και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο προς

---

<sup>17</sup> Σύμφωνα με την παράγραφο (xix)(ε) του όρου 14.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, μέχρι και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίζει σωρευτικά ότι θα τηρούνται διαθέσιμα κεφάλαια που ισούνται κατ' ελάχιστον με τα ελάχιστα ποσά που προβλέπονται κατωτέρω: (1) κατ' ελάχιστο ποσό ύψους €100.000 που θα δύναται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για οποιοδήποτε έξοδο, διαφορά ή οποιοδήποτε άλλο έξοδο σχετικά με το Ομολογιακό Δάνειο και (2) ποσό που ισούται με το συνολικό ποσό των Τόκων που είναι πληρωτέοι κατά την αμέσως επόμενη Ημερομηνία Εκτοκισμού.

ικανοποίηση των απαιτήσεων αυτών (εάν η εξασφάλιση ή/και απαίτηση έχει γεννηθεί πριν την 17.01.2018, ημερομηνία κατά την οποία τέθηκε σε ισχύ το άρθρο 977Α του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας αναφορικά με την κατάσταση των πιστωτών), είτε μόνο μετά την ολοσχερή ικανοποίηση των πιστωτών με υπερπρονόμιο ή γενικό ή ειδικό προνόμιο (εάν η εξασφάλιση και η απαίτηση γεννήθηκε εξολοκλήρου μετά την 17.01.2018). Ανάλογες ρυθμίσεις με τις ανωτέρω προβλέπονται και στην περίπτωση της πτωχευτικής εκποίησης, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα, με τη διαφορά ότι πριν την ικανοποίηση οποιωνδήποτε άλλων απαιτήσεων με γενικό ή ειδικό προνόμιο (σύμφωνα με τα ανωτέρω) προηγείται η ολοσχερής ικανοποίηση των απαιτήσεων του άρθρου 167 παρ. 2 περ. α του Πτωχευτικού Κώδικα (για περισσότερες πληροφορίες βλ. σχετικά ενότητα 4.2.2 «Χαρακτηριστικά της Έκδοσης του ΚΟΔ»).

Συμπερασματικά, οι απαιτήσεις από το Δάνειο δεν εξασφαλίζονται με περιουσιακά στοιχεία της Εκδότριας ή τρίτων, 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 τυχόν μελλοντικών θυγατρικών της Εταιρείας (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα) υφίσταται ο κίνδυνος, στην περίπτωση και κατά την έκταση που η εταιρική περιουσία δεν επαρκεί για την ικανοποίηση των εγχειρόγραφων πιστωτών της Εταιρείας, να μην ικανοποιηθούν στο σύνολό τους οι απαιτήσεις των Ομολογιούχων από κεφάλαιο, τόκους ή λοιπά καταβλητέα υπό το ΚΟΔ και τις Ομολογίες ποσά.

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

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

**3. Σε ενδεχόμενη περίπτωση άσκησης από την Εταιρεία, μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6ης) Περιόδου Εκτοκισμού και εφεξής στη λήξη κάθε Περιόδου Εκτοκισμού, του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, αναλόγως των συνθηκών της αγοράς, ενδέχεται να υπάρξει για τους επενδυτές που θα αποκτήσουν δευτερογενώς Ομολογίες, μερική απώλεια κεφαλαίου και, βεβαίως, μη είσπραξη των μη δεδουλευμένων τόκων των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού. Οι επενδυτές που θα αποκτήσουν πρωτογενώς Ομολογίες, ήτοι επενδύσουν σε Ομολογίες μέσω της παρούσας δημόσιας προσφοράς, δεν διατρέχουν κίνδυνο απώλειας του αρχικώς καταβληθέντος κεφαλαίου, αλλά λόγω της πρόωρης εξόφλησης των Ομολογιών δεν θα εισπράξουν τους μη δεδουλευμένους τόκους των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού.**

Η συμμετοχή στο ΚΟΔ και η απόκτηση των Ομολογιών ενδέχεται να μην είναι κατάλληλη επένδυση για όλους τους ενδιαφερόμενους επενδυτές. Στους όρους του ΚΟΔ (όρος 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ) προβλέπεται ότι, μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6ης) Περιόδου Εκτοκισμού και εφεξής στη λήξη κάθε Περιόδου Εκτοκισμού μέχρι και την δέκατη τρίτη (13η) Περίοδο Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών καθώς και τα έξοδα και τους φόρους που αναλογούν, μετά από έγγραφη ενημέρωση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και συνακόλουθα των Ομολογιούχων μέσω ανακοίνωσης της Εκδότριας στο Χ.Α., τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες και όχι περισσότερο από σαράντα (40) ημέρες νωρίτερα από την προβλεπόμενη ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης, η οποία θα δεσμεύει ανέκκλητα την Εκδότρια να προπληρώσει το ποσό του Χρέους κατά το χρόνο και υπό τους όρους που

αναφέρονται στην εν λόγω ανακοίνωση. Σε κάθε περίπτωση μερικής πρόωρης εξόφλησης κεφαλαίου Ομολογιών, θα προπληρώνεται υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής Ονομαστικής Αξίας ίσης τουλάχιστον με €20.000.000, ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών pro rata. Επίσης, προϋπόθεση για οποιαδήποτε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η συνολική Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που υπολείπεται μετά την εκάστοτε πρόωρη εξόφληση να ανέρχεται σε τουλάχιστον €50.000.000.

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

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

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

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

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

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

Τέλος, εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά τη 13<sup>η</sup> Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο των δεδουλευμένων τόκων κατά τη λήξη της συγκεκριμένης Περιόδου Εκτοκισμού, το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει, αλλά δε θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία και δε θα εισπράξει καθόλου τόκους για την εναπομείνασα 14<sup>η</sup> 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 τριών (3) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών. Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 7<sup>η</sup> ή την 8<sup>η</sup> Περίοδο 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 που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους που αναλογούν στα €300 για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 9<sup>η</sup> ή τη 10<sup>η</sup> Περίοδο 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 που εξοφλείται πρόωρα ίσο με 60% του συνολικού ποσού των τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους που αναλογούν στα €300 για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 11<sup>η</sup> ή τη 12<sup>η</sup> Περίοδο 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 που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το 30% του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους που αναλογούν στα €300 για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Τέλος, εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά τη 13<sup>η</sup> Περίοδο 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, 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 14<sup>η</sup> Περίοδο Εκτοκισμού.

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

#### **Ολική πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών (επενδυτής 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 τριών (3) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών. Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 7<sup>η</sup> ή την 8<sup>η</sup> Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επομένως θα εισπράξει ποσό μικρότερο από αυτό που κατέβαλε, δηλαδή €1.020 στο σχετικό παράδειγμα (ήτοι σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €20 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) ανά Ομολογία ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

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

Εάν η Εκδότρια προβεί σε ολική (κατά 100%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 11<sup>η</sup> ή τη 12<sup>η</sup> Περίοδο Εκτοκισμού, τότε ο επενδυτής θα λάβει το σύνολο της ονομαστικής αξίας, ήτοι €1.000 για κάθε Ομολογία που κατέχει και επομένως θα εισπράξει ποσό μικρότερο από αυτό που κατέβαλε, δηλαδή €1.020 στο σχετικό παράδειγμα, (ήτοι

σχετική απώλεια κεφαλαίου ύψους €20 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) ανά Ομολογία ίσο με το 30% του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού), αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

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

### **Μερική πρόωρη εξόφληση του κεφαλαίου των Ομολογιών (επενδυτής 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 τριών (3) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης, η Εκδότρια δύναται να προχωρήσει (στη λήξη οποιασδήποτε Περιόδου Εκτοκισμού) στην πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών.

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

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 9<sup>η</sup> ή τη 10<sup>η</sup> Περίοδο Εκτοκισμού, θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα €1.000 στα €700, ο επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε ομολογία που κατέχει με αποτέλεσμα ο εν λόγω επενδυτής να εισπράξει ανά Ομολογία ποσό χαμηλότερο από το αρχικώς καταβληθέν κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306, με βάση το παράδειγμα τιμής αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά, στην αρχή της παραγράφου (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) ανά Ομολογία που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το 60% του συνολικού ποσού των τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά την 11<sup>η</sup> ή τη 12<sup>η</sup> Περίοδο Εκτοκισμού, θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα €1.000 στα €700, ο επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε ομολογία που κατέχει με αποτέλεσμα ο εν λόγω επενδυτής να εισπράξει ανά Ομολογία ποσό χαμηλότερο από το αρχικώς καταβληθέν κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306, με βάση το παράδειγμα τιμής αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά, στην αρχή της παραγράφου (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) ανά Ομολογία που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το 30% του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα, αλλά δεν θα εισπράξει καθόλου τόκους για τις υπολειπόμενες Περιόδους Εκτοκισμού.

Τέλος, εάν η Εκδότρια προβεί σε μερική (π.χ. κατά 30%) πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου των Ομολογιών κατά τη 13<sup>η</sup> Περίοδο Εκτοκισμού, θα μειωθεί η ονομαστική αξία των Ομολογιών από τα €1.000 στα €700, ο επενδυτής της δευτερογενούς αγοράς θα εισπράξει €300 για κάθε ομολογία που κατέχει με αποτέλεσμα ο εν λόγω επενδυτής να εισπράξει ανά Ομολογία ποσό χαμηλότερο από το αρχικώς καταβληθέν κεφάλαιο επένδυσης, δηλαδή €306, με βάση το παράδειγμα τιμής αγοράς των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά, στην αρχή της παραγράφου (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 δεν θα λάβει επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία που εξοφλείται πρόωρα και δε θα εισπράξει καθόλου τόκους για την εναπομείνασα Περίοδο Εκτοκισμού.

**4. Η έλλειψη πιστοληπτικής αξιολόγησης της Εκδότριας ή/και των Ομολογιών ενδέχεται να δυσχεράνει τη λήψη επενδυτικής απόφασης σχετικά με τις Ομολογίες. Τυχόν μελλοντική πιστοληπτική διαβάθμιση που είναι κατώτερη των προσδοκιών της αγοράς ενδέχεται να οδηγήσει σε αύξηση του κόστους δανεισμού της Εταιρείας, σε δυσχέρεια αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων (συμπεριλαμβανομένου του ΚΟΔ) και να επηρεαστεί αρνητικά η τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στο Χ.Α.**

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

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία δεν έχει αιτηθεί πιστοληπτική διαβάθμιση από κάποιο οργανισμό πιστοληπτικής αξιολόγησης (solicited credit rating). Η απουσία της αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας ή και των Ομολογιών ενδέχεται να δυσχεράνει τη λήψη επενδυτικής απόφασης σχετικά με τις Ομολογίες, καθώς οι επενδυτές έχουν λιγότερες πληροφορίες σχετικά με το βαθμό φερεγγυότητάς της. Σε περίπτωση που η Εταιρεία στο μέλλον αποφασίσει να αναθέσει σε οργανισμό πιστοληπτικής αξιολόγησης την εκτίμηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας ή/και των Ομολογιών και η δοθείσα πιστοληπτική διαβάθμιση είναι κατώτερη των προσδοκιών των συμμετεχόντων στις αγορές κεφαλαίων, το εν λόγω γεγονός δύναται να οδηγήσει σε αύξηση του κόστους δανεισμού της Εταιρείας, σε δυσχέρεια λήψης νέων δανείων ή και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων (συμπεριλαμβανομένου του ΚΟΔ) και να επηρεαστεί αρνητικά η τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στο Χ.Α.

**5. Οι Ομολογιούχοι δεν έχουν δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης των Ομολογιών (put option).**

Οι Ομολογιούχοι δεν έχουν δικαίωμα με οποιονδήποτε τρόπο να απαιτήσουν την πρόωρη εξόφληση των Ομολογιών από την Εκδότρια πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου. Εάν η εμπορευσιμότητα των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά είναι χαμηλή ή/και σε περίπτωση που η τιμή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στη δευτερογενή αγορά, είναι μικρότερη από την αξία στην οποία αποκτήθηκαν οι Ομολογίες και ο επενδυτής θελήσει να ρευστοποιήσει την επένδυσή του στις Ομολογίες πριν από την ημερομηνία λήξης τους, ήτοι πριν από τη συμπλήρωση επτά (7) ετών από την έκδοση των Ομολογιών, επίσης ενδέχεται να στερείται δυνατότητας ανάκτησης (μέσω ρευστοποίησης των Ομολογιών) των κεφαλαίων που έχει διαθέσει για την αγορά των Ομολογιών ή/και να έχει απώλεια κεφαλαίου, ενώ δεν θα εισπράξει τους μη δεδουλευμένους τόκους των υπολειπόμενων περιόδων εκτοκισμού.



## **3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

### **3.1 Εκθέσεις 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 του Συμβούλου Έκδοσης και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων προς τη Δικηγορική Εταιρεία με την επωνυμία «Καρατζά και Συνεργάτες» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80013), που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 (Συγκρότημα Γραφείων The Obit – 5<sup>ος</sup> όροφος, Τ.Κ. 115 24), τηλ.: 2103713600 (εφεξής η «Δικηγορική Εταιρεία» ή «Νομικός Ελεγκτής») διενεργήθηκε νομικός έλεγχος επί των στοιχείων της Εταιρείας για τη χρονική περίοδο από 15.10.2019 έως και την 24.11.2021 (εφεξής ο «Νομικός Έλεγχος»).

Σημειώνεται ότι ο Νομικός Έλεγχος οριοθετήθηκε με βάση συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια και παραμέτρους, όπως εξειδικεύονται στην οικεία εντολή.

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

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρεία με βάση τα ανωτέρω, τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεση της η Εταιρεία, η Δικηγορική Εταιρεία συνέταξε την από 24.11.2021 Επιστολή Νομικού Ελέγχου.

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

- (i) Δεν προέκυψε από το Νομικό Έλεγχο γεγονός ή άλλο στοιχείο νομικής φύσης που να εμποδίζει από νομική άποψη την έκδοση του ΚΟΔ, τη Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των Ομολογιών στο Χ.Α.
- (ii) Πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις εισαγωγής των Ομολογιών, έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο ν.3371/2005 και τον Κανονισμό του Χ.Α., όπως σήμερα ισχύουν, δηλαδή: (α) η νομική κατάσταση της Εκδότριας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, ιδίως, όσον αφορά στην ίδρυσή της και την καταστατική της λειτουργία, (β) η νομική κατάσταση των Ομολογιών, όταν εκδοθούν, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, θα είναι σύμφωνη με το Ν. 4548/2018 και με τους λοιπούς νόμους και κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, και (γ) οι Ομολογίες, όταν εκδοθούν σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, θα είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες, ελεύθερα μεταβιβάσιμες, άυλες και δυνάμενες να καταχωρηθούν στο Σ.Α.Τ.
- (iii) Η Εκδότρια υιοθετεί και συμμορφώνεται με τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153) και την απόφαση 5/204/14.11.2000 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως έχει τροποποιηθεί και εκάστοτε ισχύει, και διαθέτει εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στον Ν. 4706/2020.
- (iv) Δεν διαπιστώθηκε από το Νομικό Έλεγχο ότι υφίστανται περιορισμοί στην άντληση νέων κεφαλαίων μέσω του ΚΟΔ. Με την επιφύλαξη των όσων περιγράφονται στην ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται άλλοι περιορισμοί ως προς την άντληση νέων δανείων από την Εκδότρια.

- (v) Δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές υποθέσεις στις οποίες εμπλέκεται η Εκδότρια, η αρνητική έκβαση των οποίων είναι πιθανό να επηρεάσει ουσιωδώς τη νομική και οικονομική της κατάσταση ή την κερδοφορία της.
- (vi) Δεν υφίσταται άλλο στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο τέθηκε υπόψη του Νομικού Ελεγκτή και το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εκδότριας και το οποίο δεν περιγράφεται επαρκώς στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Η Δικηγορική Εταιρεία δηλώνει ότι παρέχει τη συναίνεσή της για την παράθεση, αυτούσια ή αποσπασματική, της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο και για τη θέση της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, μέσω ιστοτόπου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 14.1 του Παραρτήματος 6 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980. Σχετικά με τη δήλωση συμφερόντων της Δικηγορικής Εταιρείας βλ. Ενότητα 4.1.1 «Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων και Δηλώσεις Συμφερόντων».

Το πλήρες κείμενο της από 24.11.2021 Επιστολής Νομικού Ελέγχου είναι έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.15.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

### **3.1.2 Πρόσθετες Εργασίες της ΠραισγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία**

Κατόπιν σχετικής εντολής των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και του Συμβούλου Έκδοσης, διενεργήθηκαν από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Κωνσταντίνο Μιχαλάτο (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17701), της ελεγκτικής εταιρείας «ΠραισγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία» (εφεξής «PwC»), Λ. Κηφισίας 268, 15332 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400 (Α.Μ. ΣΟΕΛ 113), οι ακόλουθες πρόσθετες ελεγκτικές εργασίες:

- Συντάχθηκε η από 24.11.2021 Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Ανάθεση έργων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την PwC, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα τα οποία καθιστούν τις πληροφορίες του Ενημερωτικού Δελτίου, όπου σχετίζονται με τις εν λόγω διαδικασίες και ενότητες, ανακριβείς ή παραπλανητικές.
- Η από 18.11.2021 έκθεση διασφάλισης συμμόρφωσης της Εταιρείας αναφορικά με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας σχετικά με την επάρκεια της οργάνωσης, της λειτουργίας και τις αρμοδιότητες της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου και της επιτροπής ελέγχου, σύμφωνα με τα άρθρα 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 PwC. Με βάση την εργασία της PwC, όπως περιγράφεται στη σχετική έκθεση, κατά τη γνώμη τους, η Εταιρεία κατά την 18.11.2021 βρίσκεται από κάθε ουσιώδη άποψη σε συμμόρφωση με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα παραπάνω.

Οι προαναφερθείσες εκθέσεις της ελεγκτικής εταιρείας PwC είναι έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού κοινού, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας (βλ. ενότητα 3.15.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου). Σχετικά με τη δήλωση συμφερόντων της PwC βλ. Ενότητα 4.1.1 «Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων και Δηλώσεις Συμφερόντων».

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

Το ΚΟΔ έχει υποβληθεί σε περιορισμένου επιπέδου (limited assurance) εξωτερική διασφάλιση πριν την έκδοση (pre-issuance external review) έναντι των εθελοντικών αρχών έκδοσης πράσινων ομολόγων «Green Bond Principles» (June 2021) που έχουν δημοσιευτεί από τον οργανισμό International Capital Market Association (ICMA) και σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» («ISAE 3000») από την PwC (ο «Πάροχος Εξωτερικής Διασφάλισης»).

Τα κριτήρια που ελήφθησαν υπόψη από τον Πάροχο Εξωτερικής Διασφάλισης περιέχονται στο Green Bond Principles (June 2021) και είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα: <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

Το συμπέρασμα στο οποίο καταλήγει ο Πάροχος Εξωτερικής Διασφάλισης στην από 22.11.2021 έκθεσή του είναι το ακόλουθο: «Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, δεν περιήλθαν στην αντίληψή μας στοιχεία που θα μας οδηγούσαν στο συμπέρασμα ότι το Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας δεν είναι σε συμφωνία με τις βασικές αρχές που ορίζει το πρότυπο “Green Bond Principles: Voluntary Process Guidelines for Issuing Green Bonds (June 2021)” όπως αυτό έχει εκδοθεί από τον οργανισμό International Capital Market Association (ICMA)».

Η από 22.11.2021 έκθεση του Παρόχου Εξωτερικής Διασφάλισης που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο 3000 (Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης) είναι έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας (βλ. ενότητα 3.15.1 «Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου). Σχετικά με τη δήλωση συμφερόντων της PwC βλ. Ενότητα 4.1.1 «Πληροφορίες από Τρίτους, Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων και Δηλώσεις Συμφερόντων».

## 3.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

Η Εταιρεία ελέγχεται από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020 έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Κωνσταντίνο Μιχαλάτο (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17701), της ελεγκτικής εταιρείας PwC (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 113), Λ. Κηφισίας 268, 153 32 Χαλάνδρι. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από την τακτική Γ.Σ. της 16.07.2021 (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.10 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Οι Ετήσιες δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020, 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 των άλλων, αναφέρει: «Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.». Η ανωτέρω έκθεση ελέγχου της ελεγκτικής εταιρείας PwC για τη χρήση 2020, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2020 και θα πρέπει να διαβάζεται συναρτήσει αυτών.

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30.06.2021 έχουν επισκοπηθεί από την ελεγκτική εταιρεία PwC (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 113), Λ. Κηφισίας 268, 153 32 Χαλάνδρι και ειδικότερα από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Κωνσταντίνο Μιχαλάτο (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17701). Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το από 30.09.2021 Δ.Σ. της Εταιρείας (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.10 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Οι Ενδιάμεσες δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30.06.2021, 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.»*. Η ανωτέρω έκθεση επισκόπησης της ελεγκτικής εταιρίας PwC για την περίοδο που έληξε την 30.06.2021, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30.06.2021 και θα πρέπει να διαβάζεται συναρτήσκει αυτών.

Ουδείς από τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές έχει παραιτηθεί ή ανακληθεί από την άσκηση των καθηκόντων του για την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες (ήτοι χρήσεις 15.10.2019 - 31.12.2019, 01.01.2020 - 31.12.2020 και περίοδος 01.01.-30.06.2021) και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η έκθεση ελέγχου της PwC επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση 2020 και η Έκθεση Επισκόπησης επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 01.01.-30.06.2021, των οποίων αποτελούν μέρος και θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσκει αυτών, βρίσκονται διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, <https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>.

### 3.3 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία

#### 3.3.1 Σύνομο Ιστορικό και Ανάπτυξη

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η νόμιμη επωνυμία της Εταιρείας είναι «NOVAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός της τίτλος «NOVAL PROPERTY». Στην αγγλική γλώσσα, η επωνυμία είναι «NOVAL PROPERTY REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY». Ο κωδικός LEI της Εταιρείας (Legal Entity Identifier) είναι 213800XKY8GHKN57D970.

Η Εταιρεία συστάθηκε ως Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τον Ν. 2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 15.10.2019 σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188 / 15.10.2019 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/ση Αγοράς, Δ/ση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., δυνάμει της υπ' αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευομένων εταιριών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρεία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848 / 14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/ση Αγοράς, Δ/ση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε.

Των ανωτέρω είχαν προηγηθεί η από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με εσωτερική διαχείριση προς την (υπό σύσταση τότε) NOVAL PROPERTY, καθώς και η μεταγενέστερη υπ' αριθ. 337 / 3.09.2019 (αρ. πρωτ. 3162/3.09.2019) Απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Δ/σης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού της NOVAL PROPERTY.

Με την από 02.10.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €21.962.959, συνεπεία της συγχώνευσης διά απορρόφησης της ανώνυμης εταιρείας «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία», συμφώνως με τις διατάξεις των άρθρων 6-22 του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/1972, με την ακύρωση των υφιστάμενων μετοχών και την έκδοση 247.321.611 νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη.

Η Εταιρεία από τη σύστασή της εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατά την έννοια του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, τις διατάξεις του Ν. 4209/2013 δια του οποίου ενσωματώθηκε στην Ελλάδα η Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και άλλες διατάξεις, ως τροποποιηθείσες ισχύουν, καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει. Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, οι κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ισχύουν για τις εταιρείες, των οποίων κινητές αξίες αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά, εφαρμόζονται αναλόγως στην Εταιρεία από τη σύστασή της (σχετικά με εταιρική διακυβέρνηση βλ. ενότητα 3.8.4 «Εταιρική Διακυβέρνηση»). Αναλυτικότερα, το θεσμικό πλαίσιο που αφορά στη λειτουργία της Εταιρείας παρατίθεται στην ενότητα 3.4.6 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η χώρα σύστασης της Εταιρείας είναι η Ελλάδα και η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας βρίσκονται στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή 67, τηλ. 216 8608086. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 152321260000. Η διάρκεια της Εταιρείας είναι πενήτηκονταετής και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους 2069.

Ο διαδικτυακός τόπος της Εταιρείας είναι [www.noval-property.com](http://www.noval-property.com). Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής (βλ. ενότητα 3.15 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Σημειώνεται ότι η Εκδότρια δεν έχει υποβληθεί σε διαδικασία πιστοληπτικής αξιολόγησης και δεν έχει αιτηθεί τη σύνταξη έκθεσης πιστοληπτικής διαβάθμισης.

Δεν υφίσταται κάποιο πρόσφατο γεγονός που αφορά ειδικά στην Εκδότρια και το οποίο έχει ουσιαστική σημασία για την εκτίμηση της φερεγγυότητάς της.

### 3.3.2 Πληροφορίες σχετικά με τις σημαντικές αλλαγές στη δομή δανειοληψίας και χρηματοδότησης της Εκδότριας, από την τελευταία οικονομική χρήση

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι μεταβολές του συνολικού δανεισμού της Εταιρείας από την τελευταία οικονομική χρήση έως την 30.06.2021:

(ποσά σε € χιλ.)*	Τραπεζικά Δάνεια	Υποχρεώσεις Μισθώσεων	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01.01.2021</b>	<b>89.952</b>	<b>16.418</b>	<b>106.370</b>
Νέα Δάνεια <sup>(1)</sup>	39.750	-	39.750
Αποπληρωμές Κεφαλαίου <sup>(2)</sup>	(14.931)	(96)	(15.027)
Νέες μισθώσεις	-	29	29
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις	304	(125)	179
<b>Υπόλοιπο 30.06.2021</b>	<b>115.074</b>	<b>16.225</b>	<b>131.299</b>

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σημειώσεις:

- 1) Τον Φεβρουάριο του 2021 συνάφθηκαν δύο νέες συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. συνολικού ποσού έως €55 εκατ. (€43 εκατ. και €12 εκατ. η κάθε μία) αρχικής λήξης 30.06.2021 και 12.10.2021, αντίστοιχα. Με τις από 30.06.2021 και 27.10.2021 τροποποιητικές πράξεις, η λήξη της πρώτης εξ αυτών παρατάθηκε έως τις 28.02.2022. Αντιστοίχως, με την από 12.10.2021 τροποποιητική πράξη, η λήξη της δεύτερης εξ αυτών παρατάθηκε επίσης μέχρι τις 28.02.2022. Οι εν λόγω συμβάσεις προβλέπεται να αναχρηματοδοτηθούν στη λήξη τους μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από την ίδια τράπεζα, καθώς αποτελούν τμήμα μεγαλύτερου πιστωτικού ορίου εγκεκριμένου από την εν λόγω τράπεζα. Τόσο το βραχυπρόθεσμο εγκεκριμένο όριο, όσο και το μεταγενέστερο μακροπρόθεσμο πιστωτικό όριο δύναται να χρησιμοποιηθεί μέσω σταδιακών αιτημάτων κάλυψης. Στο σύνολό της, η εν λόγω συναλλαγή χρηματοδοτεί το έργο ανάπτυξης και επέκτασης του εμπορικού κέντρου River West, αναχρηματοδοτεί υφιστάμενες βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και δύναται να καλύψει μέρος του μελλοντικού επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Έως την 30.06.2021 είχαν εκταμιευθεί €39,75 εκατ.
- 2) Οι αποπληρωμές κεφαλαίου της περιόδου σχετικά με τραπεζικά δάνεια αφορούν:
  - i. Μερική αποπληρωμή ποσού €12 εκατ. του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εκδότριας, μέσω αναχρηματοδότησης από έτερο βραχυπρόθεσμο δανεισμό (ο οποίος είναι προγραμματισμένος να μετατραπεί σε μακροπρόθεσμο Ο/Δ),
  - ii. Αποπληρωμή προγραμματισμένων δόσεων κεφαλαίου μακροπρόθεσμων Ο/Δ, συνολικού ποσού €2.931 χιλ.

Για την περίοδο από την 01.07.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, έλαβαν χώρα τα ακόλουθα:

- 1) Συνήφθησαν οι υπό (1) ανωτέρω από 12.10.2021 και 27.10.2021 τροποποιητικές πράξεις στις συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.
- 2) Συνάφθηκε η από 16.11.2021 Πρόσθετη Πράξη στην από 22.1.2018 Πρόσθετη Πράξη της υπ' αριθμόν 45358/29.07.2014 Συμβάσεως Πιστώσεως με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό με την «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ», με την οποία έγινε μείωση του περιθωρίου δανεισμού κατά 0,30% και μείωση του πιστωτικού ορίου κατά €6.990.000.

- 3) Συνάφθηκε το από 16.11.2021 Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Εμπραγμάτως Ασφαλισμένου Ομολογιακού Δανείου μετά Συμβάσεων Ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την THE GRID A.E., στην οποία το μετοχικό κεφάλαιο συμμετέχει η Εκδότρια κατά 50% και η οποία έχει συσταθεί προκειμένου να αποκτήσει και να προβεί στην αξιοποίηση και εκμετάλλευση ακινήτου επί της οδού Χειμάρρας στο Μαρούσι Αττικής (βλ. τελευταίο σημείο στην ενότητα 3.3.3.1 «Επενδύσεις που έχουν υλοποιηθεί», το σημείο Α. (α) στην ενότητα 3.3.3.2 «Επενδυτικό Πρόγραμμα» και ενότητα 3.4.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας»). Το εν λόγω Ο/Δ θα χρησιμοποιηθεί από τη THE GRID A.E. για πρώτη φορά κατά τη σύναψη του συμβολαίου αγοραπωλησίας, για τη μερική χρηματοδότηση του τιμήματος αγοράς. Το υπόλοιπο εγκεκριμένο όριο θα χρησιμοποιηθεί σταδιακά καθόλη τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών, καθώς αφορά στη μερική χρηματοδότηση του κόστους ανάπτυξης του ακινήτου.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν σημαντικές αλλαγές στη δομή δανειοληψίας και χρηματοδότησης της Εκδότριας.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 24.11.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### **3.3.3 Περιγραφή της αναμενόμενης χρηματοδότησης των δραστηριοτήτων της Εκδότριας**

#### **3.3.3.1 Επενδύσεις που έχουν υλοποιηθεί**

Η Εκδότρια, από την 01.01.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είχε ολοκληρώσει τις παρακάτω επενδύσεις:

- Στις 2 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικιστικό ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, επιφάνειας οικοπέδου 839,79 τ.μ. και οικίας συνολικής δομημένης επιφάνειας 422,75 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €1,26 εκατ. και χρηματοδοτήθηκε μέσω τραπεζικού δανεισμού.
- Στις 5 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 1.635,29 τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €1,27 εκατ. και χρηματοδοτήθηκε μέσω τραπεζικού δανεισμού.
- Στις 6 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Χειμάρρας του Δήμου Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 262,89 τ.μ. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €225 χιλ. και χρηματοδοτήθηκε μέσω τραπεζικού δανεισμού.
- Τον Φεβρουάριο του 2021 κατακυρώθηκε δυνάμει σχετικού διαγωνισμού στην εταιρεία THE GRID A.E. (μετοχική σύνθεση: 50% Noval Property, 50% Manani Holdings Limited του ομίλου Brook Lane Capital) οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 16 χιλ. τ.μ., επί των οδών Χειμάρρας 10-12 και Λεωφόρου Αμαρουσίου - Χαλανδρίου στην περιοχή Σωρός του Αμαρουσίου (πρώην ακίνητο Kodak). Σημειώνεται ότι έχει επικυρωθεί δικαστικά η εν λόγω κατακύρωση και ότι εκκρεμεί μόνο η σχετική συμβολαιογραφική πράξη για την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης. Το τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε €28.605 χιλ. και θα χρηματοδοτηθεί μέσω συνδυασμού τραπεζικού δανεισμού και ιδίων κεφαλαίων. Στο πλαίσιο του σχετικού πλειοδοτικού διαγωνισμού για την εν λόγω απόκτηση, εκδόθηκε τραπεζική εγγυητική επιστολή υπέρ της THE GRID A.E. ποσού ίσου με το προσφερόμενο τίμημα. Έναντι της εν λόγω εγγυητικής επιστολής (ΕΕ), η Εταιρεία παρέχει εταιρική εγγύηση έως ποσού €4.291 χιλ. υπέρ της THE GRID A.E., κατ' αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της τελευταίας. Η εν λόγω ΕΕ θα επιστραφεί την ημέρα υπογραφής της συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης και καταβολής του συμφωνημένου τιμήματος από την THE GRID A.E.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 24.11.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### 3.3.3.2 Επενδυτικό Πρόγραμμα

Η Εταιρεία θα εστιάσει στην απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση ή/και ανακαίνιση ακινήτων κατά κύριο λόγο σε κατηγορίες ακινήτων όπως κτίρια γραφείων με πιστοποίηση LEED ή/και BREEAM, έργα αστικής ανάπλασης μικτής χρήσης, τουριστικά καταλύματα, κέντρα logistics, data centres, και οικιστικά.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας περιλαμβάνει τις κάτωθι δυνητικές επενδύσεις, οι οποίες πληρούν τα κριτήρια του Green Bond Framework, το ύψος των οποίων αναμένεται να ανέλθει σε περίπου €316 εκατ.:

#### A. Επενδύσεις επί ακινήτων του υφιστάμενου Χαρτοφυλακίου:

α) Υπό ανάπτυξη συγκρότημα κτιρίων γραφείων επί των οδών Χειμάρρας 10-12 και Λεωφόρου Αμαρουσίου - Χαλανδρίου στο Μαρούσι (πρώην ακίνητο Kodak) συνολικής επιφάνειας περίπου 49.000 τ.μ. και αναμενόμενης διεθνούς πιστοποίησης κατά LEED, μέσω της εταιρείας THE GRID A.E. (μετοχική σύνθεση: 50% Noval Property, 50% Mavani Holdings Limited του ομίλου Brook Lane Capital). Για το εν λόγω έργο αναμένονται την περίοδο 2022-2025 κεφαλαιουχικές δαπάνες από την THE GRID A.E. ύψους περίπου €48,7 εκατ. (€77,3 εκατ. περιλαμβανομένου και του τιμήματος αγοράς της γης, το οποίο αναμένεται να καταβληθεί μέχρι το τέλος του 2021), το 50% του οποίου, ήτοι €24,4 εκατ. (€38,7 εκατ. συμπεριλαμβανομένης της αναλογίας επί του τιμήματος αγοράς της γης), αντιστοιχεί στην Εταιρεία.

β) Υπό ανάπτυξη αστική ανάπλαση του πρώην βιομηχανικού ακινήτου (αρχικής επιφάνειας 72.500 τ.μ. περίπου) στην οδό Πειραιώς 252, η οποία εντάχθηκε στο καθεστώς Στρατηγικών Επενδύσεων (Νόμος 3894/2010) στο τέλος του 2019, σε μικτές χρήσεις που αναμένεται να περιλαμβάνουν συνδυασμό γραφείων, ξενοδοχείου, κατοικιών, αθλητικών εγκαταστάσεων και λοιπών χρήσεων, με αναμενόμενη διεθνή πιστοποίηση LEED / LEED Neighborhood Development ή BREEAM Communities και κατάλληλης ενεργειακής απόδοσης, έργο για το οποίο αναμένονται κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους περίπου €152 εκατ. την περίοδο 2022-2025.

γ) Ανακατασκευή του κτιρίου στην οδό Αρδηττού στο Μετς, συνολικής επιφάνειας περίπου 3.480 τ.μ. σε κτίριο διαμερισμάτων και γραφείων αναμενόμενης διεθνούς πιστοποίησης κατά LEED ή BREEAM, έργο για το οποίο αναμένονται κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους περίπου €8 εκατ. την περίοδο 2022-2024.

δ) Υπό ανάπτυξη νέο κτίριο γραφείων στο ακίνητο της οδού Χειμάρρας 16 στο Μαρούσι, συνολικής επιφάνειας περίπου 20.175 τ.μ. με αναμενόμενη διεθνή πιστοποίηση κατά LEED, έργο για το οποίο αναμένονται κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους περίπου €22 εκατ. την περίοδο 2022-2025 (για την ανάπτυξη του εν λόγω νέου κτιρίου αποκτήθηκαν τα δύο (2) οικοπέδα επί της οδού Χειμάρρας, στον Δήμο Αμαρουσίου, όπως αυτά αναφέρονται στο σημείο 3.3.3.1. ανωτέρω).

ε) Υπό σχεδιασμό μετατροπή πρώην βιομηχανικών ακινήτων συνολικής επιφάνειας 22.200 τ.μ. σε κτίρια logistics κατάλληλης ενεργειακής απόδοσης, έργα για τα οποία εκτιμώνται κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους περίπου €10 εκατ. την περίοδο 2022 – 2024.

#### B. Λοιπές Επενδύσεις

Πέραν των ανωτέρω που αφορούν επενδύσεις επί των υφιστάμενων ακινήτων του Χαρτοφυλακίου, το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας περιλαμβάνει δυνητικές Πράσινες Επενδύσεις σε νέα ακίνητα για τις οποίες έχει ήδη διενεργηθεί ή διενεργείται ενδελεχής έλεγχος (due diligence) ή/και συζητούνται συμβατικά κείμενα, κυρίως στις κατηγορίες των γραφείων, τουριστικών καταλυμάτων, logistics και κατοικιών, συνολικού εκτιμώμενου ύψους περίπου €85 εκατ. Σημειώνεται ότι η υλοποίηση των εν λόγω επενδύσεων για τις οποίες δεν έχει υπογραφεί προσύμφωνο ή άλλο δεσμευτικό έγγραφο, τελεί υπό την επιφύλαξη των συνθηκών της αγοράς και των αποτελεσμάτων των σχετικών ελέγχων και δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι θα ολοκληρωθούν.

Οι ως άνω (υπό A και B) επενδύσεις αφορούν σε χώρους μικτής χρήσης οι οποίοι αντιπροσωπεύουν περίπου το 48% (αφορά κυρίως στην αστική ανάπλαση του πρώην βιομηχανικού ακινήτου στην οδό Πειραιώς 252), γραφειακούς χώρους οι οποίοι αντιπροσωπεύουν περίπου το 22%, τουριστικά καταλύματα/κατοικίες οι οποίοι αντιπροσωπεύουν περίπου το 24%, και τέλος logistics που αντιπροσωπεύουν περίπου το 6%.



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

Το σύνολο του ανωτέρω επενδυτικού προγράμματος αφορά Πράσινες Επενδύσεις. Σημειώνεται ότι πέραν όσων αναφέρονται στην υπό (Α) κατηγορία σχετικά με επενδύσεις επί του υφιστάμενου Χαρτοφυλακίου, συνολικού ποσού €231 εκατ., λοιπές επενδύσεις δεν είναι δυνατό να παρατεθούν λεπτομερώς στο Ενημερωτικό Δελτίο καθώς είτε δεν υπάρχουν δεσμευτικές συμφωνίες ή τελούν υπό την επιφύλαξη των συνθηκών της αγοράς και των αποτελεσμάτων των σχετικών ελέγχων.

Αναφορικά με τη χρηματοδότηση του εν λόγω προγράμματος, περίπου το 31% αναμένεται να χρηματοδοτηθεί από τα αντληθέντα κεφάλαια του ΚΟΔ (βλέπε και ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων»). Για τη χρηματοδότηση του υπολειπόμενου μέρους που δεν καλύπτεται από τα αντληθέντα κεφάλαια του ΚΟΔ, η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει, ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες, τόσο τραπεζικό δανεισμό όσο και ίδια κεφάλαια.

### **3.4 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας**

#### **3.4.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας**

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

Η Εταιρεία είναι η δεύτερη μεγαλύτερη ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, σε αξία ενεργητικού κατά την 30.06.2021.<sup>18</sup>

#### **Σύνοψη Χαρτοφυλακίου και Επενδυτικής Στρατηγικής**

Στις 30.06.2021, το Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιελάμβανε 43 επενδυτικά ακίνητα (31.12.2020: 42), μεταξύ άλλων, κτίρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά καταλύματα/ξενοδοχεία, καθώς και βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δύο ακίνητα, ήτοι τα ακίνητα με α/α 36 (Προόδου 1-3-5, Δήμος Αιγάλεω - πρώην εγκαταστάσεις Μουζάκη -, Νομός Αττικής) και α/α 37 (Αρδηττού 40-42 και Μάρκου Μουσούρου 2-6 και Κοσμά Μπαλάνου 1, Μετς, Αθήνα, Νομός Αττικής) στην Κατάσταση Επενδύσεων ακινήτων κατά την 30.06.2021, κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιων μισθωτηρίων συμβάσεων και ένα ακίνητο, ήτοι το ακίνητο με α/α 32 (Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 (πρώην 29) & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι, Νόμος Αττικής) στην Κατάσταση Επενδύσεων ακινήτων κατά την 30.06.2021 κατέχεται μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται.

Ένα εκ των 43 ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα.

Η εύλογη αξία του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, όπως αυτή αποτιμήθηκε από Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές στις 30.06.2021, ανήλθε σε €386.903 χιλ. (31.12.2020: €362.107 χιλ.) (μη συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου). Το ποσό αυτό, συμπεριλαμβανομένων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων διαμορφώνεται σε €401.686 χιλ. (31.12.2020: €377.028 χιλ.). Εκ της συνολικής αυτής αξίας κατά την 30.06.2021:

- η αξία των δύο ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία υπολογίστηκε σε €17.700 χιλ. (31.12.2020: €15.591 χιλ.) και αναφέρεται στο δικαίωμα χρήσης αυτών.
- η εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέρχεται σε €2.777 χιλ. (31.12.2020: €2.519 χιλ.). Το ποσοστό ιδιοχρησιμοποίησης είναι 71%. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει-

---

<sup>18</sup> Όπως προκύπτει συγκρινόμενο με το σύνολο Ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ (<http://www.hcmc.gr/el/orgcmc/cataeeap>) με βάση τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις αυτών της 30.06.2021.

δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και δεν επιμερίζεται σε επενδυτικά ακίνητα και δικαιώματα χρήσης με βάση τα τετραγωνικά.

- η αξία του ακινήτου στη Σόφια της Βουλγαρίας ανέρχεται σε €5.803 χιλ. (31.12.2020: €5.817 χιλ.).

Αναλυτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου κατά την 30.06.2021 περιλαμβάνεται στην ενότητα 3.4.5.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επιπλέον, η Εταιρεία την 30.06.2021 συμμετέχει με ποσοστό 50% στην εταιρεία THE GRID A.E. στην οποία κατακυρώθηκε δυνάμει σχετικού διαγωνισμού οικοπέδο συνολικής επιφανείας περίπου 16 χιλ. τ.μ., επί των οδών Χειμάρρας 10-12 και Λεωφόρου Αμαρουσίου - Χαλανδρίου στην περιοχή Σωρός του Αμαρουσίου (πρώην ακίνητο Kodak). Στο εν λόγω οικοπέδο πρόκειται να αναπτυχθεί σύγχρονο συγκρότημα κτιρίων γραφείων το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Είναι ήδη σε εξέλιξη η διαδικασία επιλογής αρχιτεκτόνων και λοιπών μελετητών μηχανικών (ενδεικτικά, στατικών, ηλεκτρομηχανολογικών, συγκοινωνιολόγου, φωτισμού, βιοκλιματικού σχεδιασμού και πιστοποίησης). Σημειώνεται ότι έχει επικυρωθεί δικαστικά η εν λόγω κατακύρωση και ότι εκκρεμεί μόνο η σχετική συμβολαιογραφική πράξη για την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης.

Η Εταιρεία στοχεύει στη δημιουργία αξίας μέσω, μεταξύ άλλων, της αποτελεσματικής διαχείρισης και περαιτέρω αξιοποίησης των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου της, της ενίσχυσης και διεύρυνσης του Χαρτοφυλακίου της με υψηλής ποιότητας νέα ακίνητα διαφόρων εμπορικών χρήσεων, ώστε αυτό να διαθέτει χαμηλή μεταβλητότητα και επαρκή διασπορά, και του σχεδιασμού και υλοποίησης έργων αξιοποίησης και ανάπλασης ακινήτων σε σύγχρονες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις με διεθνείς προδιαγραφές βιωσιμότητας, σε σχέση με το περιβάλλον και τις τοπικές κοινωνίες. Επιπλέον λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές πτυχές ως μέρος της επενδυτικής της στρατηγικής και εφαρμόζει τις αρχές βέλτιστης περιβαλλοντικής πρακτικής στο σχεδιασμό, στην ανάπτυξη, στην ανακαίνιση και στον εξοπλισμό των κτιρίων της, θέτοντας τα περιβαλλοντικά θέματα και την περιβαλλοντική περιφρούρηση ως κεντρικό άξονα της επιχειρηματικής της στρατηγικής.

Η επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας διαμορφώνεται στο πλαίσιο των διατάξεων του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ο οποίος προβλέπει τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων για τις ΑΕΑΑΠ. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με την επενδυτική της στρατηγική, η Εταιρεία επενδύει, άμεσα ή έμμεσα (μέσω των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει), σε εκμετάλλευση ή/και ανάπτυξη ακινήτων που αφορούν κυρίως σε χώρους γραφείων, εμπορικούς χώρους, ξενοδοχεία, εμπορικές αποθήκες και οικιστικά έργα στην Ελλάδα.

- **Γραφειακοί χώροι:** Κατά την 30.06.2021, οι γραφειακοί χώροι αντιπροσώπευαν το 31,4% της Εκτιμηθείσας Αξίας του Χαρτοφυλακίου. Το Χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει βιοκλιματικά κτίρια γραφείων όπως το «The Orbit» επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 στην Αθήνα, το οποίο ολοκληρώθηκε το 2020 και αποτελεί συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 39.667 τ.μ., πιστοποιημένο κατά LEED v4 for Core & Shell στο επίπεδο Platinum, και το «The Butterfly» στο Χαλάνδρι Αττικής, το οποίο ολοκληρώθηκε το 2019 και αποτελεί συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 10.144 τ.μ, πιστοποιημένο κατά LEED v4 for Core & Shell στο επίπεδο Gold. Αναφορικά με το «The Orbit» σημειώνεται ότι όχι μόνο κατέκτησε την υψηλότερη διάκριση κατά LEED, αλλά διακρίθηκε και στο πλαίσιο της παγκόσμιας καμπάνιας “LEED Earth” του U.S. Green Building Council (USGBC) ως το πρώτο κτίριο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε με την νέα έκδοση “4” του LEED στο επίπεδο Platinum<sup>19</sup>.

Επιπρόσθετα, όπως αναφέρεται ανωτέρω, η Εταιρεία μέσω της THE GRID A.E. συμμετέχει στην ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτιρίων γραφείων στο Μαρούσι Αττικής το οποίο αναμένεται να στοχεύσει σε πιστοποίηση κατά LEED ελάχιστης κατηγορίας Gold.

---

<sup>19</sup> Πηγή: <https://www.usgbc.org/projects/orbit>

Η Εταιρεία σκοπεύει να αποκτήσει ή να αναπτύσσει, είτε η ίδια ή σε συνεργασία με επενδυτές ακινήτων, γραφειακά κτίρια υψηλών προδιαγραφών με σύγχρονες υποδομές στις κύριες περιοχές επιχειρηματικού ενδιαφέροντος, καθώς αποτελούν κατηγορία ακινήτων με αυξημένη ζήτηση, λόγω της έλλειψης αντίστοιχου προϊόντος.

- **Εμπορικοί χώροι:** Κατά την 30.06.2021, οι εμπορικοί χώροι αντιπροσώπευαν το 36,7% της Εκτιμηθείσας Αξίας του Χαρτοφυλακίου. Το Χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει εμπορικούς χώρους, όπως το εμπορικό κέντρο RIVER WEST συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 19.957 τ.μ. (δεν περιλαμβάνονται υπόγεια και κοινόχρηστοι χώροι) και την υπεραγορά IKEA συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 25.170 τ.μ., στη Λεωφόρο Κηφισού Αττικής, καθώς και το εμπορικό κέντρο MARE WEST στην Κόρινθο, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 12.996 τ.μ. (δεν περιλαμβάνονται κοινόχρηστοι χώροι).

Σημειώνεται ότι εντός του 2021, ολοκληρώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες ανάπτυξης και επέκτασης (κατά συνολικά περίπου 24.000 τ.μ. επιφάνειας) του εμπορικού κέντρου RIVER WEST στο Αιγάλεω, η οποία περιλαμβάνει την ανάπτυξη και νέων χώρων εστίασης σε κοινό περιβάλλοντα χώρο με το νέο κτίριο που έχει αναγερθεί στο μακροχρόνια μισθωμένο όμορο οικόπεδο των πρώην εγκαταστάσεων της «ΕΛ. ΜΟΥΖΑΚΗΣ ΑΕΒΕ». Το RIVER WEST OPEN, όπως ονομάζεται το σύνολο των νέων εγκαταστάσεων, αποτελείται από μεγάλα καταστήματα λιανικής και νέους χώρους εστίασης, που λειτουργούν με τρόπο φιλικό προς το περιβάλλον, σε συνδυασμό με νέους εξωτερικούς χώρους πρασίνου και αναψυχής. Η συνολική ανάπτυξη καταλαμβάνει έκταση 83,5 στρεμμάτων, η οποία περιλαμβάνει τις ήδη υπάρχουσες εγκαταστάσεις του RIVER WEST, την υπεραγορά της IKEA και το RIVER WEST OPEN.

Αναφορικά με αυτή την κατηγορία ακινήτων, η Εταιρεία στοχεύει σε απόκτηση ή/και ανάπτυξη ή/και επέκταση ακινήτων σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής.

- **Τουριστικά ακίνητα:** Κατά την 30.06.2021, τα τουριστικά ακίνητα αντιπροσώπευαν το 9,2% της Εκτιμηθείσας Αξίας του Χαρτοφυλακίου. Το κυριότερο ακίνητο αυτής της κατηγορίας αποτελεί το ξενοδοχείο της πλατείας Καραϊσκάκη στο Δήμο Αθηναίων, όπου λειτουργεί το 5άστερο Wyndham Grand Athens. Επιπλέον η Εταιρεία κατέχει το ξενοδοχείο επιπλωμένων διαμερισμάτων «K 29», επίσης στην πλατεία Καραϊσκάκη. Και τα δύο ξενοδοχεία είναι μισθωμένα στη ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Αναφορικά με αυτή την κατηγορία ακινήτων, η Εταιρεία στοχεύει στην απόκτηση ή/και ανάπτυξη ξενοδοχείων, σε ορισμένες περιπτώσεις και σε συνδυασμό με κατοικίες.

- **Κέντρα αποθήκευσης και διανομής (logistics):** Το Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει βιομηχανικά/πρώην βιομηχανικά ακίνητα για τα οποία υπάρχει δυνατότητα ανακατασκευής, μεταξύ άλλων, σε κέντρα αποθήκευσης και διανομής (logistics). Αναφορικά με αυτή την κατηγορία ακινήτων, η Εταιρεία στοχεύει στη μετατροπή των εν λόγω ακινήτων σε logistics.
- **Οικιστικά:** Η Εταιρεία διερευνά επιλεκτικές επενδύσεις σε οικιστικά ακίνητα, λαμβάνοντας υπόψη τη γεωγραφική περιοχή, την εμπορευσιμότητα, και τις αποδόσεις του εκάστοτε ακινήτου.

### **Εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α.**

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία όφειλε να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή της, ήτοι έως τον Οκτώβριο του 2021. Λόγω των δυσμενών συνθηκών που επικρατούσαν κατά τον τελευταίο ενάμιση χρόνο, τόσο στην Ελλάδα όσο και στις διεθνείς αγορές ως απόρροια της πανδημίας και οι οποίες, αναλόγως της εξέλιξης της πανδημίας, αναμένεται, κατά την εκτίμηση της Εταιρείας, να επηρεάσουν, τόσο άμεσα όσο και έμμεσα και πιθανώς να θέσουν σε κίνδυνο την επιτυχή ολοκλήρωση της εισαγωγής της Εταιρείας στο Χ.Α. εντός της αρχικής προθεσμίας και κατόπιν σχετικής αίτησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 2 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς χορήγησε με την υπ' αριθμ. 2/928/14.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, παράταση για την εισαγωγή των μετοχών της στο Χ.Α. μέχρι την 15.10.2022 (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο «Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία οφείλει να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα. Σε περίπτωση που η εισαγωγή των μετοχών της δεν επιτευχθεί εντός των προθεσμιών που θέτει ο Νόμος ή/και η χορηγηθείσα παράταση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία θα απωλέσει την

άδεια λειτουργίας της ως ΑΕΕΑΠ και θα τεθεί υπό εκκαθάριση, ενώ παράλληλα θα ανακληθούν τα προβλεπόμενα από το Νόμο ΑΕΕΑΠ φορολογικά οφέλη, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ευνοϊκές για την Εταιρεία φορολογικές ρυθμίσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση ή/και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να τεθεί σε κίνδυνο η ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων. Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, η, για οποιονδήποτε λόγο, ανάκληση ή απώλεια της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ, αποτελεί γεγονός αυτόματης καταγγελίας του ΚΟΔ.»).

### 3.4.2 Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου

Η Εταιρεία συνέταξε τον Νοέμβριο 2021 και υιοθετήθηκε από την Εταιρεία στη συνεδρίαση του Δ.Σ. της 17.11.2021, Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου («Green Bond Framework») για την έκδοση των πράσινων ομολόγων της, συμπεριλαμβανομένου και του ΚΟΔ, σύμφωνα με τα Green Bond Principles (GBP) (June 2021)<sup>20</sup> του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA).

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

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

Το πλήρες κείμενο του Green Bond Framework είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://noval-property.com/ependytes/omologiaka-daneia/omologiako-daneio-2021/loiipes-anakoinoseis/> (βλέπε ενότητα 3.15 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

#### Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

Προς διασφάλιση της ομαλής και αποδοτικής εφαρμογής του Green Bond Framework, η Εταιρεία έχει συστήσει την «Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου». Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου αποτελείται από:

- την Επικεφαλής της Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών,
- την Επικεφαλής της Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail,
- την Επικεφαλής της Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail,
- τον Επικεφαλής της Τεχνικής Διεύθυνσης,
- τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων.

Για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.8.2 «Επιτροπές της Εκδότριας».

#### Μητρώο Επιλέξιμων Βιώσιμων Έργων

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

- **Βιώσιμα ή/και Ανθεκτικά Κτίρια ή/και Αστικές Αναπλάσεις:** Αγορά γης και ανάπτυξη/κατασκευή πιστοποιημένων βιώσιμων κτιρίων ή απόκτηση υφιστάμενων διεθνώς πιστοποιημένων βιώσιμων κτιρίων ή χρηματοδότηση της αγοράς και ανακαίνισης υφιστάμενων κτιρίων με στόχο τη διεθνή πιστοποίηση του επιπέδου της βιωσιμότητας ή/και ανθεκτικότητάς τους.

---

<sup>20</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

- **Ενεργειακή απόδοση:** Αγορά γης και ανάπτυξη/κατασκευή ενεργειακά αποδοτικών κτιρίων ή απόκτηση υφιστάμενων ενεργειακά αποδοτικών κτιρίων ή χρηματοδότηση της αγοράς και ανακαίνισης υφιστάμενων κτιρίων με στόχο την βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης.
- **Ανανεώσιμη ενέργεια:** Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή ή/και αναχρηματοδότηση για έργα Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σε κτίρια, όπως εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σε στέγες.
- **Αποτροπή και έλεγχος της ρύπανσης:** Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή ή/και αναχρηματοδότηση για παρεμβάσεις σε νέα ή υφιστάμενα ακίνητα με σκοπό τη μείωση των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου, τη μείωση των απορριμμάτων, την ενίσχυση της ανακύκλωσης κ.τ.λ.
- **«Καθαρές» μεταφορές:** Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή ή/και αναχρηματοδότηση για παρεμβάσεις σε νέα ή υφιστάμενα ακίνητα με σκοπό την ενίσχυση της χρήσης ηλεκτρικών ή υβριδικών οχημάτων.
- **Προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή και Ανθεκτικότητα:** Χρηματοδότηση ή αποπληρωμή ή/και αναχρηματοδότηση για παρεμβάσεις σε νέα ή υφιστάμενα ακίνητα με σκοπό τη βέλτιστη προσαρμογή τους στις συνθήκες που διαμορφώνονται λόγω της κλιματικής αλλαγής (π.χ. καύσωνας, ξηρασία, πλημμύρα κ.τ.λ.), της πανδημίας, καθώς και λοιπών εκτάκτων συνθηκών που επηρεάζουν την ανθεκτικότητά τους.

Αναλυτικότερα, αναφορικά με τις κατηγορίες των Πράσινων Επενδύσεων βλ. το Green Bond Framework, το οποίο είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://noval-property.com/ependytes/omologiaka-daneia/omologiako-daneio-2021/loiipes-anakoinoseis/>. Υπεύθυνοι για τη κατανομή των αντληθέντων κεφαλαίων σε έργα των ανωτέρω κατηγοριών, είναι το Διοικητικό Συμβούλιο και η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας (κατά περίπτωση αρμοδιότητας), λαμβάνοντας υπ' όψιν τη γνώμη της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου.

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

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

#### **Απολογισμός Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές**

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

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

#### **Διασφάλιση**

Το ΚΟΔ έχει υποβληθεί σε περιορισμένου επιπέδου (limited assurance) εξωτερική διασφάλιση πριν την έκδοση (pre-issuance external review) έναντι των συστάσεων των Green Bond Principles από την εταιρεία PwC (βλ. ενότητα 3.1.3 «Υπηρεσίες του Παρόχου Εξωτερικής Διασφάλισης έναντι των εθελοντικών αρχών Green Bond Principles »).

Επιπρόσθετα, προς όφελος της διαφάνειας, η κατανομή των αντληθέντων κεφαλαίων θα επαληθεύεται από ανεξάρτητο ελεγκτή σε ετήσια βάση, επιβεβαιώνοντας περαιτέρω τη συμμόρφωση με τις διατάξεις του Ενημερωτικού Δελτίου και του Προγράμματος ΚΟΔ. Η εν λόγω έκθεση θα είναι δημόσια διαθέσιμη μετά την ετήσια έκδοσή της.

### 3.4.3 Ανάλυση Κύκλου Εργασιών ανά Κατηγορία Ακινήτου

Στην παρούσα ενότητα, παρουσιάζεται ανάλυση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας ανά κατηγορία ακινήτου για την υποδωδεκάμηνη χρήση 15.10 - 31.12.2019, τη χρήση 01.01 – 31.12.2020, καθώς και την ενδιάμεση περίοδο 01.01 – 30.06.2021 και την αντίστοιχη περίοδο του 2020.

#### Χρήσεις 2019-2020

Ανάλυση Κύκλου Εργασιών ανά Κατηγορία Ακινήτου				
(ποσά σε € χιλ.)*	2019	%	2020	%
Εμπορικοί Χώροι	1.536	42%	5.209	38%
Γραφεία	956	26%	5.240	38%
Τουριστικά	670	18%	1.388	10%
Βιομηχανικά	479	13%	2.011	14%
Λοιπά	6	0%	28	0%
<b>Σύνολο</b>	<b>3.647</b>	<b>100%</b>	<b>13.876</b>	<b>100%</b>

\*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.  
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Αναφορικά με την προέλευση του κύκλου εργασιών ανά κατηγορία ακινήτων αναφέρονται τα εξής: i) από εμπορικούς χώρους προέρχεται το 42% και το 38% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, ii) από γραφεία προέρχεται το 26% και το 38% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, iii) από τουριστικά ακίνητα προέρχεται το 18% και το 10% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα, και iv) από βιομηχανικά ακίνητα προέρχεται το 13% και 14% για τις χρήσεις 2019 και 2020, αντίστοιχα.

#### Εξαμηνιαία Περίοδος 2021 και αντίστοιχη περίοδος του 2020

(ποσά σε € χιλ.)*	Σύνολο Εσόδων 30.06.2021	Κρατικές Αποζημιώσεις περιόδου 01.01-30.06.2021	Κύκλος Εργασιών 01.01-30.06.2021	% Κύκλου Εργασιών	Κύκλος Εργασιών 30.06.2020	% Κύκλου Εργασιών 30.06.2020
Εμπορικοί Χώροι	3.024	2.027	997	20%	2.060	33%
Γραφεία	2.898	120	2.777	56%	2.386	39%
Τουριστικά	520	520	0	0%	637	10%
Βιομηχανικά	1.158	-	1.158	23%	1.059	17%
Λοιπά	0	-	0	0%	14	0%
<b>Σύνολο</b>	<b>7.600</b>	<b>2.667</b>	<b>4.932</b>	<b>100%</b>	<b>6.155</b>	<b>100%</b>

\*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.  
Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Αναφορικά με την προέλευση του κύκλου εργασιών (περιλαμβανομένων των κρατικών αποζημιώσεων για το α' εξάμηνο του 2021) ανά κατηγορία ακινήτων αναφέρονται τα εξής: i) από εμπορικούς χώρους προέρχεται το 33% και το 20% για την περίοδο 01.01-30.06.2020 και 01.01-30.06.2021, αντίστοιχα, ii) από γραφεία προέρχεται το 39% και το 56% για την περίοδο 01.01-30.06.2020 και 01.01-30.06.2021, αντίστοιχα, iii) από τουριστικά ακίνητα προέρχεται το 10% για την περίοδο 01.01-30.06.2020, και iv) από βιομηχανικά ακίνητα προέρχεται το 17% και 23% για την περίοδο 01.01-30.06.2020 και 01.01-30.06.2021, αντίστοιχα. Σημειώνεται ότι κατά την περίοδο 01.01-30.06.2021, αναφορικά με τα τουριστικά ακίνητα ίσχυε υποχρεωτική έκπτωση 100% επί του μηνιαίου μισθώματος. Το 60% της εν λόγω έκπτωσης, εισπράχθηκε από την Εκδóτρια μέσω των προβλεπόμενων κρατικών αποζημιώσεων, αλλά δεν αποτυπώνεται στον Κύκλο Εργασιών στις Εξαμηνιαίες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά στα «Λοιπά Έσοδα».

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ανάλυση του Προσαρμοσμένου EBITDA της Εταιρείας ανά κατηγορία ακινήτου για την περίοδο 01.01-30.06.2021 και την αντίστοιχη του 2020.

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-30.06.2020		01.01-30.06.2021	
	Προσαρμοσμένο EBITDA**	% Προσαρμοσμένο EBITDA	Προσαρμοσμένο EBITDA**	% Προσαρμοσμένο EBITDA
Εμπορικοί Χώροι	1.382	40%	2.064	48%
Γραφεία	1.636	47%	1.932	44%
Τουριστικά	384	11%	155	4%
Βιομηχανικά	94	3%	190	4%
Λοιπά	(38)	-	5	0%
<b>Σύνολο</b>	<b>3.459</b>	<b>100%</b>	<b>4.346</b>	<b>100%</b>
EBITDA μη κατανεμημένων στοιχείων	(1.360)	-	(1.633)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2.099</b>	<b>-</b>	<b>2.713</b>	<b>-</b>

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

\*\*Ο τρόπος υπολογισμού του Προσαρμοσμένου EBITDA, παρουσιάζεται στην ενότητα 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης».

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 24.11.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

#### 3.4.4 Κατάσταση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ διενεργείται στο τέλος κάθε εξαμήνου και δημοσιεύεται η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων. Στο πλαίσιο αυτό, όλα τα ακίνητα της Εταιρείας έχουν αποτιμηθεί από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021 και η Εταιρεία δημοσίευσε τη σχετική Κατάσταση Επενδύσεων με την ίδια ημερομηνία (η «Κατάσταση Επενδύσεων»).

Όπως αναφέρεται στην από 27.08.2021 Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων» της ελεγκτικής εταιρείας PwC, η Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» και οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν και προκύπτουν, αντιστοίχως, με όσα περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2021.

Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2021, η αξία αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας ανέρχεται σε €389.680 χιλ., συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου, και σε €386.903 χιλ. μη συμπεριλαμβανομένου αυτού. Αναλυτικά το Χαρτοφυλάκιο την 30.06.2021 παρατίθεται στην ενότητα 5.2 «ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ 30.06.2021».

Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2021, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την εταιρεία PwC που έχει εκδοθεί για αυτή, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλέπε ενότητα 3.15.2 «Εγγραφα μέσω Παραπομπής» του Ενημερωτικού Δελτίου).



### 3.4.5 Γενική Επισκόπηση του από 30.06.2021 Χαρτοφυλακίου

#### 3.4.5.1 Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου

Στις 30.06.2021, το Χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 43 εμπορικά ακίνητα, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 318 χιλ. τ.μ. Η εύλογη αξία του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, όπως αυτή υπολογίστηκε από Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές στις 30.06.2021, ανήλθε σε €386.903 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου, και σε €389.680 χιλ., συμπεριλαμβανομένου αυτού. Το ποσό αυτό, συμπεριλαμβανομένων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων διαμορφώνεται σε €401.686 χιλ. (31.12.2020: €377.028 χιλ.). Αναλυτικά το Χαρτοφυλάκιο την 30.06.2021 παρατίθεται στο παράρτημα του Ενημερωτικού Δελτίου στην ενότητα 5.2 «ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ 30.06.2021».

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

Αναλυτικότερα, όπως προκύπτει και από τον πίνακα κατωτέρω, το Χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει 5 εμπορικούς χώρους αντιπροσωπεύοντας 23,7% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 36,7% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 30.06.2021. Τα γραφεία ανέρχονται σε 9 αντιπροσωπεύοντας 10,4% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 31,4% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 30.06.2021. Τα τουριστικά ακίνητα ανέρχονται σε 2 αντιπροσωπεύοντας 5,9% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 9,2% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 30.06.2021. Τα βιομηχανικά ακίνητα ανέρχονται σε 5 αντιπροσωπεύοντας 9,7% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 3,4% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 30.06.2021.

Τέλος, το Χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει λοιπά ακίνητα όλων των κατηγοριών τα οποία είναι προς ανάπτυξη, προκειμένου να επιτευχθεί η βέλτιστη αξιοποίησή τους (τα «Λοιπά» ακίνητα), και τα οποία ανέρχονται σε 22 αντιπροσωπεύοντας 50,3% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 19,4% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 30.06.2021.

Αναφορικά με την προέλευση των μισθωμάτων, όπως προκύπτει και από τον πίνακα κατωτέρω, το 49,1% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων την 30.06.2021 προέρχεται από εμπορικούς χώρους, το 30,2% γραφεία, το 9,2% από τουριστικά ακίνητα και το 5% από βιομηχανικά ακίνητα.

Κατά την 30.06.2021, όπως προκύπτει και από τον πίνακα κατωτέρω, η Μεικτή Απόδοση του Χαρτοφυλακίου (μη συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων προς ανάπτυξη) βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος ανερχόταν σε 6,4%.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το Χαρτοφυλάκιο ανά κατηγορία ακινήτων την 30.06.2021:

(σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων <sup>(1)</sup>	Εκτιμηθείσα Αξία 30.06.2021 <sup>(2)</sup>	% συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.) <sup>(3)</sup>	% συνόλου	Ετησιοποιημένα Μισθώματα <sup>(4)</sup>	% συνόλου	Μεικτή Απόδοση <sup>(5)</sup> (%)	Ποσοστό Πληρότητας (%) <sup>(6)</sup>
Εμπορικοί Χώροι	5	143.086	36,7%	75.150	23,7%	10.526	49,1%	7,4%	94,8%
Γραφεία	9	122.307	31,4%	32.882	10,4%	6.478	30,2%	5,3%	94,0%
Τουριστικά	2	35.675	9,2%	18.889	5,9%	1.980	9,2%	5,5%	100,0%
Βιομηχανικά	5	13.069	3,4%	30.768	9,7%	1.072	5,0%	8,2%	93,6%
Λοιπά <sup>(7)</sup>	22	75.544	19,4%	159.852	50,3%	1.387	6,5%		
<b>Σύνολο</b>	<b>43</b>	<b>389.680</b>	<b>100%</b>	<b>317.540</b>	<b>100%</b>	<b>21.442</b>	<b>100%</b>	<b>6,4%</b>	<b>95,0%</b>

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

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

Σημειώσεις:

1. Η κατηγοριοποίηση έχει πραγματοποιηθεί βάσει της κύριας χρήσης του κάθε ακινήτου. Τα Λοιπά περιλαμβάνουν ακίνητα προς ανάπτυξη όλων των κατηγοριών, προκειμένου να επιτευχθεί η βέλτιστη αξιοποίησή τους.
2. Αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των ακινήτων και των δικαιωμάτων χρήσης, κατά περίπτωση.
3. Αφορά Μεικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια και όχι τη δομημένη επιφάνεια (η οποία αποτυπώνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων της Εκδότηρας).
4. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα υπολογίζεται ως το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης, την 30.06.2021, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή, συμπεριλαμβανομένου ετήσιου κυμαινόμενου μισθώματος στα εμπορικά ακίνητα, βάσει των εσόδων του 2020, ύψους ποσού €1,2 εκατ. Σημειώνεται, ότι μισθώσεις που υπογράφηκαν μετά τις 30.06.2021 δεν έχουν συμπεριληφθεί στο Ετησιοποιημένο Μίσθωμα.
5. Η Μεικτή Απόδοση υπολογίζεται ως το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Εκτιμηθείσα Αξία του. Για τους σκοπούς του υπολογισμού της Μεικτής Απόδοσης δεν έχουν συμπεριληφθεί ακίνητα προς ανάπτυξη (κατηγορία «Λοιπά»).

6. Βλ. ορισμό στην ενότητα «Α.ΓΛΩΣΣΑΡΙ».

7. Στην κατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνονται ακίνητα προς ανάπτυξη όλων των κατηγοριών, προκειμένου να επιτευχθεί η βέλτιστη αξιοποίησή τους.

Κατά την 30.06.2021, η Πληρότητα του Χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε 95%, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα προς ανάπτυξη (κατηγορία «Λοιπά»). Ως προς τα επενδυτικά ακίνητα τα οποία παραμένουν κενά, ή μερικώς μισθωμένα, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτά δύνανται να χρησιμοποιηθούν ή να αναπτυχθούν ανακαινίζοντας/διαμορφώνοντας τις υφιστάμενες ή αναγειρόντας νέες κτιριακές εγκαταστάσεις, επιδιώκοντας την βέλτιστη αξιοποίησή τους, με στόχο, προσδοκώμενα έσοδα μέσω της εκμίσθωσης ή πώλησης αυτών.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («Weighted Average Unexpired Lease Term – WAULT») κατά την 30.06.2021, υπό τρεις διαφορετικές παραδοχές: (α) βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, υπό την παραδοχή της μη εξάσκησης των δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας (break options), η οποία ανέρχεται σε 6,95 έτη, (β) βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας (break options), όπου αυτά υπάρχουν, η οποία ανέρχεται σε 5,69 έτη και (γ) βάσει της μέγιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών η οποία ανέρχεται σε 10,13 έτη.

	Αριθμός Ακινήτων	Ετησιοποιημένα Μισθώματα <sup>(1)</sup> (σε χιλ. €)	% συνόλου	WAULT (έτη) βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων	WAULT (έτη) βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν break options <sup>(2)</sup>	WAULT (έτη) βάσει της μέγιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών
Εμπορικοί Χώροι	5	10.526	49,1%	9,42	7,37	14,97
Γραφεία	9	6.478	30,2%	3,94	3,08	5,45
Τουριστικά	2	1.980	9,2%	9,60	9,60	9,60
Βιομηχανικά	5	1.072	5,0%	5,04	5,04	5,04
Λοιπά <sup>(2)</sup>	22	1.387	6,5%			
<b>Σύνολο</b>	<b>43</b>	<b>21.442</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,95</b>	<b>5,69</b>	<b>10,13</b>

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

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

Σημειώσεις:

1. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα υπολογίζεται ως το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης, την 30.06.2021, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή, συμπεριλαμβανομένου ετήσιου κυμαινόμενου μισθώματος στα εμπορικά ακίνητα, βάσει των εσόδων του 2020, ύψους ποσού €1,2 εκατ. Σημειώνεται, ότι μισθώσεις που υπογράφηκαν μετά τις 30.06.2021 δεν έχουν συμπεριληφθεί στο Ετησιοποιημένο Μίσθωμα.
2. Στην κατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνονται ακίνητα προς ανάπτυξη όλων των κατηγοριών, προκειμένου να επιτευχθεί η βέλτιστη αξιοποίησή τους.
3. Τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το έτος λήξης των μισθώσεων σε όρους Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων (υποθέτοντας ότι όλοι οι μισθωτές θα εξασκήσουν το δικαίωμα συμβατικής λύσης της μίσθωσης τους, χωρίς την άσκηση δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας (βλ. στον παραπάνω πίνακα την (α) περίπτωση υπολογισμού του WAULT)):

Έτος Λήξης Μισθώματος	% επί του Ετησιοποιημένου Μισθώματος <sup>(1)</sup>
<b>2021</b>	1,25%
<b>2022</b>	11,31%
<b>2023</b>	16,95%
<b>2024</b>	4,21%
<b>2025</b>	8,87%
<b>2026</b>	3,49%
<b>2027</b>	3,48%
<b>2028</b>	4,17%
<b>&gt;2028</b>	46,27%
<b>Επί του συνόλου</b>	<b>100,0%</b>

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

Σημείωση (1): Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα υπολογίζεται ως το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης, την 30.06.2021, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή, συμπεριλαμβανομένου ετήσιου κυμαινόμενου μισθώματος στα εμπορικά ακίνητα, βάσει των εσόδων του 2020, ύψους ποσού €1,2 εκατ. Σημειώνεται, ότι μισθώσεις που υπογράφηκαν μετά τις 30.06.2021 δεν έχουν συμπεριληφθεί στο Ετησιοποιημένο Μίσθωμα.

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων της Εταιρείας οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 99,4% περίπου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ). Επίσης, για τη συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων της Εταιρείας σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το Χαρτοφυλάκιο την 30.06.2021 ανά γεωγραφική περιοχή:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων <sup>(1)</sup>	Εκτιμηθείσα Αξία 30.06.2021 <sup>(2)</sup>	% συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.) <sup>(3)</sup>	% συνόλου	Ετησιοποιημένα Μισθώματα <sup>(4)</sup>	% συνόλου	Ποσοστό Πληρότητας <sup>(5)</sup>
<b>Ελλάδα (Σύνολο)</b>	<b>42</b>	<b>383.877</b>	<b>98,5</b>	<b>314</b>	<b>98,9%</b>	<b>20.936</b>	<b>98%</b>	<b>95,6%</b>
Αττική	25	339.005	87,0	185,7	58,5%	18.995	89%	95,3%
Θεσσαλονίκη	3	8.169	2,1	44,9	14,1%	318	1%	95,9%
Υπόλοιπη Ελλάδα	14	36.702	9,4	83,4	26,3%	1.623	8%	99,1%
<b>Βουλγαρία</b>	<b>1</b>	<b>5.803</b>	<b>1,5</b>	<b>3,5</b>	<b>1,1%</b>	<b>506</b>	<b>2%</b>	<b>69,4%</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>43</b>	<b>389.680</b>	<b>100,0</b>	<b>317,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>21.442</b>	<b>100%</b>	<b>95,0%</b>

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

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

Σημειώσεις:

1. Η κατηγοριοποίηση έχει πραγματοποιηθεί βάσει της κύριας χρήσης του κάθε ακινήτου. Τα Λοιπά περιλαμβάνουν ακίνητα προς ανάπτυξη όλων των κατηγοριών, προκειμένου να επιτευχθεί η βέλτιστη αξιοποίησή τους.
2. Αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των ακινήτων και των δικαιωμάτων χρήσης, κατά περίπτωση.
3. Αφορά Μεικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια και όχι τη δομημένη επιφάνεια (όπως αυτή αποτυπώνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων της Εκδότριας).
4. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα υπολογίζεται ως το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης, την 30.06.2021, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή, συμπεριλαμβανομένου ετήσιου κυμαινόμενου μισθώματος στα εμπορικά ακίνητα, βάσει των εσόδων του 2020, ύψους ποσού €1,2 εκατ. Σημειώνεται, ότι μισθώσεις που υπογράφηκαν μετά τις 30.06.2021 δεν έχουν συμπεριληφθεί στο Ετησιοποιημένο Μίσθωμα.
5. Βλ. ορισμό στην ενότητα «Α.ΓΛΩΣΣΑΡΙ».

Όσον αφορά στη γεωγραφική κατανομή του συνολικού χαρτοφυλακίου την 30.06.2021, σε όρους Μ.Ε.Ε., το 58,5% τοποθετείται εντός της περιοχής της Αττικής, με 25 ακίνητα τόσο στο κέντρο της Αθήνας, όσο και σε προάστια, το 14,1% βρίσκεται στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα ανήκει ένα ποσοστό 26,3%, περίπου. Τέλος, στη Βουλγαρία βρίσκεται ένα (1) ακίνητο αντιπροσωπεύοντας το 1,1% και το 1,5% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων την 30.06.2021, αντίστοιχα.

### 3.4.5.2 Κυριότεροι Μισθωτές

Οι κυριότεροι μισθωτές της Εταιρείας κατά την 30.06.2021 επί τη βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος είναι η Housemarket A.E. (22,4%), θυγατρικές της Viohalco (17,8%) και η ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (9,2%).

Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από τη Housemarket A.E. ανέρχονταν σε €4.800 χιλ. κατά την 30.06.2021. Η σύμβαση μίσθωσης με την Housemarket A.E. λήγει το 2033. Η Housemarket έχει παραιτηθεί από τα δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας έως τη λήξη της μίσθωσης.

Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από θυγατρικές της Viohalco ανέρχονταν σε €3.821 χιλ. κατά την 30.06.2021. Οι συμβάσεις μίσθωσης με θυγατρικές της Viohalco λήγουν κατά περίπτωση, όπως ορίζεται στο εκάστοτε μισθωτήριο.

Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από τη ΖΕΥΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ («ΖΕΥΣ») ανέρχονταν σε €1.980 χιλ. κατά την 30.06.2021. Η σύμβαση μίσθωσης με την ΖΕΥΣ λήγει το 2030. Η ΖΕΥΣ παρότι δεν της παρέχεται από το νόμο δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας, δεδομένου ότι η σύμβαση μίσθωσης συνήφθη μετά τις 28.02.2014, έχει και ρητά παραιτηθεί από τυχόν τέτοια δικαιώματα πρόωρης καταγγελίας έως τη λήξη της μίσθωσης.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει πληροφορίες σχετικά με τους κυριότερους μισθωτές της Εταιρείας κατά την 30.06.2021:

Μισθωτής	Αριθμός εκμισθωμένων ακινήτων	Μ.Ε.Ε. (σε τ.μ.)	% συνόλου της Μ.Ε.Ε.	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα <sup>(2)</sup> (ποσά σε χιλ. €)	% συνόλου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος
HOUSEMARKET A.E.	1	25.170	7,9%	4.800	22,4%
ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΤΗΣ VIOHALCO	16 <sup>(1)</sup>	77.380	24,4%	3.821	17,8%
ΖΕΥΣ	2	18.889	5,9%	1.980	9,2%
<b>Σύνολο</b>	<b>19</b>	<b>121.439</b>	<b>38,2%</b>	<b>10.601</b>	<b>49,4%</b>

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

Σημειώσεις:

1. Οι εταιρείες της Viohalco μισθώνουν 16 ακίνητα της Εκδότριας, είτε στο σύνολο της επιφάνειας αυτών (7 ακίνητα), είτε μερικώς (9 ακίνητα).
2. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα υπολογίζεται ως το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα που συμφωνήθηκε στο πλαίσιο κάθε σύμβασης μίσθωσης, την 30.06.2021, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες χωρίς να συνυπολογισθεί η μελλοντική τιμαριθμική αναπροσαρμογή, συμπεριλαμβανομένου ετήσιου κυμαινόμενου μισθώματος στα εμπορικά ακίνητα, βάσει των εσόδων του 2020, ύψους ποσού €1,2 εκατ. Σημειώνεται, ότι μισθώσεις που υπογράφηκαν μετά τις 30.06.2021 δεν έχουν συμπεριληφθεί στο Ετησιοποιημένο Μίσθωμα.

### 3.4.5.3 Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα

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

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

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

αναλύσεων. Σε τήρηση της ισχύουσας νομοθεσίας, τα αποτελέσματα της έρευνας αναλύονται λεπτομερώς σε τεχνική έκθεση.

#### **3.4.5.4 Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματα Εξασφαλίσεις**

Την 30.06.2021, όλα τα ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας είναι ελεύθερα βαρών, πλην των ακόλουθων, τα οποία φέρουν εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους έως €67,2 εκατ.:

- ακίνητο με α/α 13 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2021 «Εμπορικό Πάρκο Mare West - 5ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου – Πατρών, Δήμος Κορίνθου», Νομός Κορινθίας, το οποίο φέρει εμπράγματο βάρος (προσημείωση υποθήκης) υπέρ ALPHA BANK ποσού έως €10.800 χιλ.,
- ακίνητο με α/α 14 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2021 «Ξενοδοχείο - Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής» το οποίο φέρει εμπράγματο βάρος (προσημείωση υποθήκης) υπέρ EUROBANK ποσού έως €4.500 χιλ.,
- ακίνητο με α/α 33 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2021 «Κτίρια Γραφείων & Καταστημάτων - Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής», το οποίο φέρει εμπράγματα βάρη (προσημειώσεις υποθήκης) υπέρ ALPHA BANK συνολικού ποσού έως €44.400 χιλ.,
- ακίνητο με α/α 4 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2021 «Κτίρια Γραφείων & Ισόγειο Κατάστημα - Εθνικής Αντιστάσεως 57, Κάτω Χαλάνδρι, Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής» και ακίνητο με α/α 28 στην Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2021 «Κτίρια Γραφείων & Καταστημάτων- Αποστολοπούλου 26 (& Αδριανείου), Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής», φέρουν και τα δύο εμπράγματο βάρος (προσημείωση υποθήκης) υπέρ EUROBANK συνολικού ποσού έως €7.500 χιλ.

#### **3.4.6 Θεσμικό Πλαίσιο**

##### **3.4.6.1 Γενικό Πλαίσιο Λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα**

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

#### **Βασικές διατάξεις για τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα**

##### **Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ**

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

- τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους σε ακίνητη περιουσία, δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία (όπως παρουσιάζεται παρακάτω),

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

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

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

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

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

μπορεί ακόμα να είναι οικόπεδο επί του οποίου κτίρια χρησιμοποιούμενα για τους ανωτέρω σκοπούς (υπό (α)) μπορούν να ανεγερθούν και για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια.

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

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

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

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

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

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

υποχρεούται να υποβάλει αίτημα για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας εντός πέντε (5) ετών από την απόκτησή τους.

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

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

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

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

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

Μεταβίβαση προς μετόχους που κατέχουν λιγότερο από 5% επιτρέπεται τηρουμένης της διαδικασίας που προβλέπεται στα άρθρα 99 επόμενα του Ν. 4548/2018. Η μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ προς τις θυγατρικές της, όπως ορίζεται στο Άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ είναι επιτρεπτή. Μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ σε άλλες συνδεδεμένες εταιρείες επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία παρέχεται εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την ΑΕΕΑΠ.

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

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

Μέτοχοι που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ, δύναται να μεταφέρουν ακίνητη περιουσία στην ΑΕΕΑΠ υπό τους ακόλουθους όρους:

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

#### **Αποτίμηση Επενδύσεων**

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

Η περιοδική αποτίμηση αξίας λαμβάνει χώρα στο τέλος κάθε οικονομικού έτους και στις 30 Ιουνίου κάθε έτους από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής και ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής πρέπει να ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της ΑΕΕΑΠ. Η αποτίμηση της αξίας των κινητών αξιών στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της



ΑΕΕΑΠ πρέπει να συντάσσεται σύμφωνα με τα κριτήρια που τίθενται στην απόφαση υπ' αριθμόν 13/350/31.8.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και της απόφασης υπ' αριθμόν 26294/Β.1425 του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ τεύχος Β' 949/31.7.2000). Εάν στο τέλος του οικονομικού έτους προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών ή συμμετοχών εταιρειών που ελέγχονται τουλάχιστον κατά 80% από ΑΕΕΑΠ (με βάση το Άρθρο 22 παρ. 3(δ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ), για την κάλυψη της ζημίας επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.

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

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

### **Κατάσταση Επενδύσεων**

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται στη δημοσίευση, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάστασης επενδύσεων που περιέχει λεπτομέρειες σχετικά με τις επενδύσεις με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Η κατάσταση πρέπει να περιέχει ειδικές πληροφορίες για κάθε περιουσιακό στοιχείο, συμπεριλαμβανομένων πληροφοριών σχετικά με την αντικειμενική αξία του περιουσιακού στοιχείου και με την σκοπούμενη χρήση της ακίνητης περιουσίας, έτσι ώστε να καταστήσει εφικτή την αξιολόγηση κάθε επένδυσης. Οι πληροφορίες σχετικά με την αξία των επενδύσεων πρέπει να βασίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή και να ελέγχονται από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

### **Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη**

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

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

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

### **Πιστώσεις και Δάνεια**

Οι ΑΕΕΑΠ (όπως και οι εταιρείες στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων μετέχει ΑΕΕΑΠ, όπως περιγράφεται ανωτέρω υπό «*Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ*») επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, οι οποίες συνολικά (αλλά εξαιρουμένων των δανείων που ελήφθησαν από ΑΕΕΑΠ για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας

με σκοπό την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους αναγκών), δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού της. Το ποσό που ελήφθη για την ανακατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων υπό κατασκευή (όπως ορίζονται ανωτέρω) από την ΑΕΕΑΠ ή εταιρείες στις οποίες μετέχει (όπως περιγράφεται ανωτέρω υπό «*Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ*») δεν θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο Πρόγραμμα Εργασιών, το οποίο προετοιμάζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

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

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

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

### ***Εισαγωγή Μετοχών σε Οργανωμένη Αγορά***

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, οι εταιρείες που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας ως ΑΕΕΑΠ από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς οφείλουν υποχρεωτικά να εισαγάγουν τις μετοχές τους σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα, εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή τους. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς μπορεί, ύστερα από αίτηση της ΑΕΕΑΠ, να παρατείνει την εκ του νόμου προθεσμία εισαγωγής για διάστημα που δεν μπορεί να υπερβεί αθροιστικά τους τριάντα έξι (36) μήνες από την ημερομηνία λήξης αυτής σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή αν κρίνει ότι οι συνθήκες της αγοράς θέτουν σε κίνδυνο την επίτευξη της εισαγωγής των μετοχών της ΑΕΕΑΠ σε οργανωμένη αγορά. Εάν η ΑΕΕΑΠ δεν έχει επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά εντός της εκ του νόμου προθεσμίας ή τυχόν παράτασης που έχει, κατά τα ανωτέρω, χορηγηθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η τελευταία ανακαλεί την άδεια λειτουργίας της και η ΑΕΕΑΠ τίθεται υπό εκκαθάριση. Σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της ΑΕΕΑΠ ανακαλούνται τα φορολογικά οφέλη που προβλέπονται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ, καθώς και οποιοσδήποτε άλλες ευνοϊκές για αυτήν φορολογικές ρυθμίσεις που θεσπίζονται σε άλλους νόμους. Η προθεσμία της Εταιρείας για την υποχρεωτική, κατά τα ανωτέρω, εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα επρόκειτο να εκπνεύσει τον Οκτώβριο του 2021. Λόγω των δυσμενών συνθηκών που επικρατούσαν κατά τον τελευταίο ενάμιση χρόνο τόσο στην Ελλάδα, όσο και στις διεθνείς αγορές, ως απόρροια της πανδημίας, και οι οποίες, αναλόγως της εξέλιξης της πανδημίας, αναμένεται, κατά την εκτίμηση της Εταιρείας, να επηρεάσουν τόσο άμεσα, όσο και έμμεσα και πιθανώς να θέσουν σε κίνδυνο την επιτυχή ολοκλήρωση της εισαγωγής της Εταιρείας στο Χ.Α. εντός της αρχικής προθεσμίας και κατόπιν σχετικής αίτησης της Εταιρείας, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς χορήγησε με την υπ' αριθμ. 2/928/14.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, παράταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εκδότριας στο Χ.Α. μέχρι την 15.10.2022.

### ***Χρήση Θεματοφύλακα***

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

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

Η Εταιρεία έχει διορίσει την «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «EUROBANK », (αρ. ΓΕΜΗ 154558160000), που εδρεύει στην Αθήνα (οδός Όθωνος, αριθ. 8) ως θεματοφύλακα.

## **Διανομή Κερδών**

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

## **Οδηγία σχετικά με τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων**

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

### **3.4.6.2 Φορολόγηση**

#### **Φορολόγηση των ΑΕΕΑΠ**

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

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

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

#### **Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας**

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

### **Φορολογία Θυγατρικών της ΑΕΕΑΠ**

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

### **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)**

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

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

### **Ειδικός Φόρος Ακινήτων του Ν.3091/2002**

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

### 3.5 Ασφαλιστικές Καλύψεις

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

Η Εταιρεία έχει συνάψει ασφαλιστήρια συμβόλαια περιουσίας και απώλειας ενοικίων (για χρονικό διάστημα 12 μηνών) συνεπεία ζημιάς από ασφαλιζόμενο κίνδυνο με αναγνωρισμένες/έγκριτες ασφαλιστικές εταιρείες στην Ελλάδα. Ενδεικτικά, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας για τα ακίνητα στην Ελλάδα ανέρχεται στο ποσό των €246.534 χιλ. και για το ένα ακίνητο στη Βουλγαρία ανέρχεται στο ποσό των €4.518 χιλ., καλύπτοντας το κόστος αποκατάστασης τυχόν ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (κατασκευή αντίστοιχου κτιρίου). Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τα εκμισθωμένα ακίνητα, η Εταιρεία είναι ασφαλισμένη για την αδυναμία χρήσης των εκμισθωμένων ακινήτων της (απώλεια ενοικίων) για 12 μήνες, με συνολικό ποσό €21.620 χιλ. Σημειώνεται ότι σε αριθμό ασφαλιστικών συμβάσεων υπάρχει ρητός περιορισμός της αποζημίωσης, ή ακόμη και ολική εξαίρεση από την ασφαλιστική κάλυψη, για ζημιές που συνδέονται με πανδημία ή μεταδοτικές ασθένειες.

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

### 3.6 Οργανωτική Δομή

Η Viohalco κατέχει άμεση συμμετοχή ποσοστού 79,016% και έμμεση συμμετοχή κατά 8,263% στην Εταιρεία (ήτοι, συνολικά 87,279%) (βλ. σχετικά ενότητα 3.9 «Κύριοι Μέτοχοι»).

Η Viohalco, με έδρα στο Βέλγιο και με ενοποιημένο κύκλο εργασιών ύψους €3,85 δις το 2020, είναι εταιρεία συμμετοχών και κατέχει συμμετοχές σε 100 θυγατρικές περίπου. Με μονάδες παραγωγής στην Ελλάδα, Βουλγαρία, Ρουμανία, Ρωσία, Βόρεια Μακεδονία, Τουρκία και το Ηνωμένο Βασίλειο, οι θυγατρικές και οι συνδεδεμένες εταιρείες της Viohalco δραστηριοποιούνται στην παραγωγή προϊόντων αλουμινίου, χαλκού, καλωδίων, χάλυβα και σωλήνων χάλυβα, για δυναμικές και αναπτυσσόμενες αγορές όπως: κτίρια και κατασκευές, δίκτυα ενέργειας και τηλεπικοινωνιών, πετρέλαιο και φυσικό αέριο, μεταφορές, ναυπηγική, αυτοκινητοβιομηχανία, συσκευασίες τροφίμων και φαρμακευτικών προϊόντων, θέρμανση και κλιματισμό, λιθογραφία, καθώς και πολλές άλλες βιομηχανικές εφαρμογές.

Σημειώνεται ότι η Viohalco είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Euronext των Βρυξελλών (VIO) και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών (BIO), ενώ οι κύριες εισηγμένες θυγατρικές της είναι οι Cenergy Holdings (CENER) στο Χρηματιστήριο Euronext των Βρυξελλών και στο Χρηματιστήριο Αθηνών και η ElvalHalcor (ELXA) στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Σε παγκόσμιο επίπεδο, διατηρεί εμπορικό δίκτυο σε 21 χώρες και τα προϊόντα της διανέμονται σε περισσότερες από 100 χώρες του κόσμου.

Η Viohalco και οι εταιρείες της αναπτύσσουν σημαντικό χαρτοφυλάκιο εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων. Τα πιο σημαντικά ακίνητα που αξιοποιούνται ή αξιοποιήθηκαν από τη Viohalco και τις θυγατρικές της βρίσκονται στην Ελλάδα και τη Βουλγαρία και περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων, χώρους γραφείων, εμπορικούς χώρους, καθώς και βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες. Κύρια θυγατρική της Viohalco στον κλάδο ακίνητης περιουσίας είναι η Εταιρεία.

Οι θυγατρικές της Viohalco και τα ποσοστά που κατέχει η μητρική εταιρεία στο τέλος της 31.12.2020 έχουν ως εξής:

<b>Θυγατρικές</b>	<b>Ποσοστό Συμμετοχής</b>
ATTIKI SA	75,00%
VIENER SA	96,46%
ELVIOK	91,44%
FLOCOS SA	100,00%
ELVAL COLOUR SA	91,44%
Rouloc	91,44%
Elval Colour Iberica	91,44%
FULGOR SA	79,78%
HELLENIC CABLES SA	79,78%
HELLENIC CABLES AMERICA CO	79,78%
CORINTH PIPEWORKS SA	79,78%
TECHOR SA	91,44%
ICME ECAB SA	78,66%
DE LAIRE LTD	79,78%
LESCO OOD	79,78%
LESCO ROMANIA SA	51,86%
CLUJ INTERNATIONAL TRADE SRL	100,00%
TECHOR ROMANIA SA	91,44%
SOFIA MED AD	92,33%
ANAMET SA	98,62%
ANAMET DOO	98,62%
NOVOMETAL DOO	98,62%
ELKEME SA	90,57%
ELVALHALCOR	91,44%
EPIRUS METALWORKS SA	91,42%
ETEM COMMERCIAL SA	100,00%
ETEM SCG DOO	100,00%
ETEM SYSTEMS SRL	100,00%
VIOMAL SA	68,58%
VEPAL SA	91,44%
SIDEROM STEEL SRL	100,00%
STOMANA IDUSTRY SA	100,00%
SIDEBALK STEEL DOO	100,00%
VITRUVIT SA	99,86%
DIO PERNIK EOOD	98,94%
DOJLAN STEEL LLCOP	100,00%
SIDERAL SHRK	99,95%
AEIFOROS SA	98,94%
AEIFOROS BULGARIA SA	98,94%
PORT SVISHTOV WEST SA	73,09%
BRIDGNORTH LTD	75,00%
JOSTDEX LTD	100,00%
ERLIKON SA	100,00%
CABLEL WIRES SA (former VEMET SA)	91,44%
SYMETAL SA	91,44%

Θυγατρικές	Ποσοστό Συμμετοχής
WARSAW TUBULARS TRADING SP.ZO	79,78%
ANOXAL SA	91,44%
CPW AMERICA Co	79,78%
HUMBEL LTD	79,78%
STEELMET SA	91,08%
STEELMET CYPRUS LTD	91,08%
ERGOSTEEL SA	91,08%
METALIGN S.A.	100,00%
METALCO SA	100,00%
INTERNATIONAL TRADE	93,45%
SMARTREO PTY LTD	99,00%
TEPROMKC GMBH (former MKC GMBH)	93,45%
METAL AGENCIES LTD	93,45%
REYNOLDS CUIVRE SA	93,45%
GENECOS SA	93,45%
ALURAME SPA	93,45%
VIEXAL SA	97,72%
FITCO SA	91,44%
BASE METAL TICARET VE SANAYI A.S.	70,55%
TERRA MIDDLE EAST AG	93,45%
ETEM GESTAMP EXTRUSIONS S.A.	51,00%
ANTIMET SA	100,00%
ETEM BULGARIA SA	100,00%
STEELMET ROMANIA SA	93,45%
ETEM BG SA	100,00%
SOVEL SA	92,95%
STEELMET PROPERTIES SA	91,08%
NOVAL PROPERTY REIC	87,34%
TEKA SYSTEMS SA	50,01%
DIA.VI.PE.THI.V SA	92,92%
CENERGY HOLDINGS SA	79,78%
STOMANA ENGINEERING SA	100,00%
ETIL SA	100,00%
METALLOURGIA ATTIKIS SA	50,00%
SIDENOR INDUSTRIAL SA	100,00%
PRAKSIS	61,00%
ETEM ALBANIA SA	100,00%
ETEM SYSTEMS LLC	100,00%
PRAKSIS BG	61,00%
INOS BALKAN DOO	98,62%

Πηγή: <https://www.viohalco.com/676/el/>

Σύμφωνα με την τελευταία γνωστοποίηση σημαντικών συμμετοχών, βασικοί μέτοχοι της Viohalco, σύμφωνα με τον βελγικό νόμο της 2ας Μαΐου 2007, είναι ο κ. Νικόλαος Στασινόπουλος με ποσοστό 32,27%, ο κ. Ιπποκράτης-Ιωάννης Στασινόπουλος με ποσοστό 27,92% (4,66% ασκούνται στο όνομά του και 23,25% ασκούνται υπό την ιδιότητά του ως Προέδρου του

Διοικητικού Συμβουλίου του Ιδρύματος ΚΙΚΠΕ) και ο κ. Ευάγγελος Στασινόπουλος με ποσοστό 19,20% (πηγή: <https://www.viohalco.com/667/el/Vasikoi-metoxoi/>).

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εκδότρια δεν συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο άλλης εταιρείας, πέραν της THE GRID A.E. στην οποία συμμετέχει με ποσοστό 50%. Η Εταιρεία λογιστικοποιεί τη συμμετοχή της THE GRID A.E. με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντάς την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντάς την με το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την εξαγορά. Επίσης, αναγνωρίζει στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της επιχείρησης.

Η Εταιρεία δεν εξαρτάται από τη Viohalco ή από άλλες θυγατρικές της Viohalco αναφορικά με τη λειτουργία της επιχείρησής της.

Σημειώνεται ότι το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα από θυγατρικές της Viohalco ανέρχονταν σε €3,8 εκατ. κατά την 30.06.2021, αντιπροσωπεύοντας 17,8% επί του συνολικού (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.5.2 «Κυριότεροι Μισθωτές»).

### **3.7 Πληροφορίες για τις Τάσεις**

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν υφίσταται (α) από την ημερομηνία των τελευταίων δημοσιευμένων και ελεγμένων Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου σημαντική αρνητική μεταβολή που να επηρέασε τις προοπτικές της Εταιρείας, ούτε (β) από την ημερομηνία των τελευταίων δημοσιευμένων και επισκοπημένων Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 01.01.-30.06.2021 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου σημαντική μεταβολή στις οικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας.

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

#### **Πανδημία του κορωνοϊού (COVID-19)**

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας από την έναρξη της πανδημίας επηρεάστηκε κυρίως ως προς τους εμπορικούς χώρους, και τα τουριστικά ακίνητα, καθώς και τα καταστήματα εστίασης και τους χώρους αθλητικών δραστηριοτήτων (γυμναστήρια).

Η Εταιρεία υπό την ιδιότητά της ως ΑΕΕΑΠ δεν επωφελήθηκε από κάποια φορολογική έκπτωση, όπως αυτή είχε αναγγελθεί για άλλα νομικά (Α.Ε.) και φυσικά πρόσωπα. Εντός του 2021 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία έλαβε κρατικές αποζημιώσεις ποσού €2,67 εκατ. Η Εταιρεία δεν έλαβε κάποια άλλη κρατική επιχορήγηση ή αποζημίωση στο πλαίσιο νόμων για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19. Αναφορικά με τη Βουλγαρία, δεν εφαρμόστηκαν εκπτώσεις επί των μισθωμάτων του εν λόγω ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία εκεί.

Για τη χρήση 2020, 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, ανήλθε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα κατά ποσό €1,48 εκατ. Για την εξαμηνιαία περίοδο του 2021, η εν λόγω μείωση ανέρχεται σε €5 εκατ., η οποία μετά τις κρατικές αποζημιώσεις διαμορφώνεται τελικά σε €2,3 εκατ.

Λαμβάνοντας υπόψιν τις εξελίξεις, η Διοίκηση θεωρεί ότι από 01.07.2021 έως το τέλος του έτους η μείωση δεν εκτιμάται ότι θα ξεπεράσει τις €4 χιλ., υπό την παραδοχή ότι δεν θα υπάρξουν πρόσθετες υποχρεωτικές μειώσεις μισθωμάτων για τον μήνα Δεκέμβριο του 2021.

Όσον αφορά τις αξίες των ακινήτων, για τη χρήση 2020, η Εταιρεία εμφάνισε καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €4.322 χιλ., η οποία οφείλεται στις εκτεταμένες κεφαλαιουχικές επενδύσεις στις οποίες προχώρησε η Εταιρεία, η αξία των οποίων δεν ενσωματώνεται πλήρως στην αποτίμηση της χρήσης του 2020. Για την περίοδο 01.01.-30.06.2021, η εύλογη αξία του Χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €25 εκατ. (καθαρή αύξηση €16 εκατ., λαμβάνοντας υπόψη και τις διενεργηθείσες κεφαλαιουχικές επενδύσεις του μεσοδιαστήματος).

Αναφορικά με τις πρόσφατες τάσεις που επικράτησαν και αναμένονται στην αγορά ακινήτων συνοπτικά αναφέρονται τα ακόλουθα ανά κύρια κατηγορία ακινήτου:



i) *Εμπορικοί χώροι*: Σχετικά με την αγορά των εμπορικών χώρων, καταγράφηκε σημαντική αύξηση της χρήσης του ηλεκτρονικού εμπορίου από τους καταναλωτές εξαιτίας του υποχρεωτικού κλεισίματος των καταστημάτων, του περιορισμού των μετακινήσεων και της υγειονομικής ανασφάλειας. Την περίοδο που ακολούθησε την άρση των περιοριστικών μέτρων οι επιχειρήσεις λιανικής στην Ελλάδα ανέκαμψαν<sup>21</sup>. Παρόλο που η επίπτωση του COVID-19 ήταν ιδιαίτερα σημαντική για τους εμπορικούς χώρους και οι συνθήκες αυτές δημιούργησαν νέες προκλήσεις για τα φυσικά καταστήματα, όσον αφορά τις μελλοντικές τάσεις, ο ρόλος των φυσικών καταστημάτων αναμένεται να παραμένει σημαντικός στην αγορά λιανικής. Η σημασία των φυσικών καταστημάτων ως σημεία αναφοράς για τη δημιουργία σχέσεων με τις επιμέρους τοπικές κοινότητες αναμένεται να αναδειχθεί ιδιαίτερος σημαντική· παράλληλα με την παροχή υπηρεσιών προς τον αγοραστή, και όχι αυτή καθαυτή την προμήθεια προϊόντων.

ii) *Γραφειακοί χώροι*: Τα γραφεία αποδεικνύονται ιδιαίτερος ανθεκτικά όλη την περίοδο του κορωνοϊού, ενώ αυξημένη ζήτηση καταγράφουν τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών ή/και τα βιοκλιματικά κτίρια σε ελκυστικά σημεία και λόγω της έλλειψης αντίστοιχου προϊόντος. Η τάση φαίνεται να ευνοεί γραφεία τα οποία θα παρέχουν εύκολη και ασφαλή πρόσβαση, υγιεινή, ευελιξία, πρωτοποριακά συστήματα τεχνολογίας, μαζί με ευαισθησία για το περιβάλλον και την τοπική κοινότητα (ESG).

i) *Τουριστικά ακίνητα*: Η πανδημία είχε αναμφίβολα σημαντικές επιπτώσεις στον τομέα του τουρισμού, οι οποίες οφείλονται στον περιορισμό των ταξιδιών και της τουριστικής κίνησης, καθώς και στην έλλειψη ενδιαφέροντος από τους ταξιδιώτες, λόγω ανασφάλειας και μειωμένου διαθέσιμου εισοδήματος. Καταλυτικό ρόλο έπαιξε για τη φετινή (2021) τουριστική περίοδο η δυνατότητα μετακίνησης αλλά και ο εμβολιασμός όλων σχεδόν των ηλικιακών ομάδων. Αυτό το γεγονός, παράλληλα με τα συνεχιζόμενα μέτρα προφύλαξης, ελευθέρωσε τη μετακίνηση, τη συναναστροφή αλλά και την παραμονή σε καταλύματα.

ii) *Logistics*: Στον τομέα των logistics, η ραγδαία ανάπτυξη της εφοδιαστικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια, εν μέρει συνδέεται με την επέκταση του ηλεκτρονικού εμπορίου και αναμένεται να συνεχιστεί, καθώς το ηλεκτρονικό εμπόριο ενισχύεται περαιτέρω, ενώ η εμπιστοσύνη των καταναλωτών ολοένα και αυξάνεται.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 24.11.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

---

<sup>21</sup> Σύμφωνα με το Δελτίο Τύπου της ΕΛΣΤΑΤ αναφορικά με την εξέλιξη του κύκλου εργασιών επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου για το β' τρίμηνο του 2021 (<https://www.statistics.gr/documents/20181/ba4418b3-87a2-06fa-718a-a7561acfc9d7>), στο σύνολο των επιχειρήσεων του τομέα λιανικού εμπορίου, ο κύκλος εργασιών το δεύτερο τρίμηνο 2021 ανήλθε σε €13,5 δις, σημειώνοντας αύξηση 22,9% σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο 2020 και αύξηση 23,8% σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο του 2021. Για τις επιχειρήσεις του τομέα λιανικού εμπορίου με υποχρέωση τήρησης διπλογραφικών βιβλίων, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία σε μηνιαία βάση, ο κύκλος εργασιών τον Ιούνιο 2021 ανήλθε σε €2,9 δις, σημειώνοντας αύξηση 16,0% σε σχέση με τον Ιούνιο 2020 και αύξηση 10,2% σε σχέση με τον Μάιο του 2021.

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

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

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της (εφεξής ο «Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας»), όπως τροποποιήθηκε με την από 17.09.2021 απόφαση του Δ.Σ. και ισχύει, τα Διοικητικά και Διαχειριστικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών, ο Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail, ο Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail και ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.

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

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

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 14 του Ν.4706/2020.

#### **3.8.1 Διοικητικό Συμβούλιο**

Το Διοικητικό Συμβούλιο (το «Δ.Σ.») ασκεί τις αρμοδιότητές του σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του στις 12.07.2021 αποφάσισε να υιοθετήσει και η Εταιρεία να εφαρμόζει με αποκλίσεις τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) και πληροί τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου (άρθρο 17 Ν. 4706/2020).

Ο ως άνω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://noval-property.com/kodikas-eterikis-diakyvernisis/>).

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, αυτή διοικείται από Δ.Σ. αποτελούμενο από επτά (7) έως έντεκα (11) μέλη, εκλεγμένα από την Γενική Συνέλευση, με θητεία ενός (1) έτους.

Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Ειδικότερα με την από 16.07.2021 απόφαση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας εξελέγη εννεαμελές Διοικητικό Συμβούλιο με ετήσια θητεία και δύναται να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του. Από τα εννέα (9) μέλη του Δ.Σ., πέντε (5) είναι εκτελεστικά και τέσσερα (4) μη εκτελεστικά, τρία (3) εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα, ήτοι τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη δεν υπολείπονται του 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών του και πάντως δεν είναι λιγότερα από δύο. Στο Δ.Σ. της Εταιρείας μετέχουν τρεις (3) γυναίκες, ήτοι ποσοστό που δεν υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1β του Ν. 4706/2020.

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

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος αρ. 60/18.9.2020), εγκρίθηκε με την από 25.02.2021 απόφαση του Δ.Σ., καθώς και με την από 16.07.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://noval-property.com/politiki-katallilotitas-ton-melon-tou-diikitikou-symvoulou/>).

Με την επιφύλαξη ορισμένων αποφάσεων που από το νόμο ή το Καταστατικό μπορούν να ληφθούν μόνο από τη Γενική Συνέλευση, όλες οι άλλες εταιρικές αποφάσεις μπορούν να ληφθούν από το Δ.Σ. Το Δ.Σ. μπορεί να αναθέσει ορισμένες από τις αρμοδιότητές του σε ένα ή περισσότερα μέλη του Δ.Σ., στους εργαζομένους της Εταιρείας ή σε τρίτα μέρη.

Το υφιστάμενο Δ.Σ. συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδριάσή του στις 16.07.2021, οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 10 παρ. 2 του καταστατικού της Εταιρείας.

Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ./ Ιδιότητα Μέλους
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
Μαρία Καλουτά του Στέφανου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail
Ευγενία Μουρούσια του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Γεώργιος Στεργιόπουλος του Αλεξάνδρου	Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου <sup>(1)</sup>	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου <sup>(2)</sup>	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη <sup>(3)</sup>	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση: Η επαγγελματική διεύθυνση όλων των ανωτέρω αναφερόμενων προσώπων, πέραν των ανεξάρτητων μελών, είναι η οδός Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι 15125. Οι επαγγελματικές διευθύνσεις των ανεξάρτητων μελών είναι οι ακόλουθες:

- (1) Προόδου 20, Γαλάτσι
- (2) Βουκουρεστίου 15, Αθήνα
- (3) Δεξαμενής 29-31, Κηφισιά

Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Προέδρου του Δ.Σ., τα καθήκοντά του ασκούνται από τον Αντιπρόεδρό του Δ.Σ.

Κατά τους τελευταίους 12 μήνες έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το Δ.Σ. της Εταιρείας έχει πραγματοποιήσει 47 συνεδριάσεις (2 το 2020 και 45 το 2021<sup>22</sup>), στις οποίες έχουν παραστεί αυτοπροσώπως άπαντα τα μέλη του Δ.Σ. Κατά τις συνεδριάσεις του Δ.Σ. όπου συζητήθηκαν και εγκρίθηκαν οι εξαμηνιαίες και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ήταν παρόντα όλα τα Ανεξάρτητα – μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ.

<sup>22</sup> Από 01.11.2020 έως ως την 22.11.2021

### 3.8.2 Επιτροπές της Εκδότριας

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

#### A) Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, το οποίο συστάθηκε δυνάμει του από 04.12.2019 πρακτικού του Δ.Σ. της Εταιρείας. Αποστολή της Επενδυτικής Επιτροπής αποτελεί η χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής και η λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση επενδύσεων. Η Επενδυτική Επιτροπή λαμβάνει αποφάσεις για τη διαχείριση του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, διασφαλίζοντας ότι αυτή συνάδει με την επιχειρησιακή στρατηγική, το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας και είναι προς το συμφέρον των μετόχων και των επενδυτών και είναι σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής. Ο ορισμός τους, από το Δ.Σ., πραγματοποιήθηκε βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, όπως απαιτείται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Κριτήρια για την επιλογή των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι το μορφωτικό επίπεδο, η προηγούμενη επαγγελματική προϋπηρεσία, καθώς και η ικανότητα να ανταπεξέλθουν επαρκώς στις απαιτήσεις της θέσης και των καθηκόντων που θα αναλάβουν. Η επιλογή των μελών γίνεται με τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η ανεξαρτησία τους στον καθορισμό της επενδυτικής στρατηγικής και στην εποπτεία υλοποίησης των αποφάσεών τους. Οι επενδυτικές προτάσεις υποβάλλονται στην Επιτροπή από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, ο οποίος είναι μέλος της Επιτροπής και ορίζεται ως Πρόεδρος αυτής.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του Προέδρου της σε τακτά χρονικά διαστήματα, τουλάχιστον όμως δύο (2) φορές τον χρόνο.

Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε ένα (1) έτος και μπορεί να ανανεωθεί.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 06.10.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ./Εταιρεία
Παναγιώτης Καπετανάκος του Νικολάου <sup>(1)</sup>	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Αθανασόπουλος του Ιωάννη <sup>(2)</sup>	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Νικόλαος Γαλέτας του Ιωάννη <sup>(3)</sup>	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Ισμήνη Παπακυρίλλου του Κυρίλλου <sup>(4)</sup>	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Νικόλαος Λιαναντωνάκης του Εμμανουήλ <sup>(5)</sup>	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημειώσεις:

- (1) Επαγγελματική διεύθυνση: Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι
- (2) Επαγγελματική διεύθυνση: Τατοΐου 91, Κηφισιά
- (3) Επαγγελματική διεύθυνση: Αμαρουσίου Χαλανδρίου 33, Μαρούσι
- (4) Επαγγελματική διεύθυνση: 61 χλμ Ν.Ε.Ο. Αθηνών-Λαμίας, , Οινόφυτα, Βοιωτία.
- (5) Επαγγελματική διεύθυνση: Βαλαωρίτου 98, , Αθήνα

Οι ισχύουσες σήμερα αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της που αποτελεί παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας που έχει εγκριθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας στις 17.09.2021.

## Β) Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 όπως ισχύει. Οι αρμοδιότητές της καλύπτουν κατ' ελάχιστο τις αρμοδιότητες που προβλέπει το ως άνω άρθρο, ήτοι, μεταξύ άλλων, η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και κατάρτισης των ετήσιων και ενδιάμεσων περιοδικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, της αποτελεσματικής λειτουργίας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ήτοι της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων, που αφορούν στην αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των νόμιμων τακτικών εξωτερικών ελεγκτών, όπως προκύπτει και από τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, ως ακολούθως: <https://noval-property.com/epitropi-elegchou/>.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, η Επιτροπή μπορεί να αποτελεί είτε ανεξάρτητη επιτροπή εάν συμμετέχει τουλάχιστον ένα τρίτο πρόσωπο, είτε επιτροπή του Δ.Σ. της Εταιρείας εάν αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ένα τουλάχιστον μέλος της που είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία, διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικά στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Η υφιστάμενη Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που ορίστηκε κατά το είδος, τη θητεία και τη σύνθεσή της με την από 16.07.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, είναι επιτροπή του Δ.Σ., αποτελούμενη από τρία (3) μέλη του Δ.Σ., όλα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και συνεπώς πληρούνται οι διατάξεις της παρ. 1(δ) του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε από τα μέλη της κατά την συνεδρίαση της 16.07.2021, όπου συγκροτήθηκε η Επιτροπή Ελέγχου σε σώμα, και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκαν εντός του ανωτέρω πλαισίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του στις 16.07.2021 και η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της στις 16.07.2021, ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου <sup>(1)</sup>	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσος του Παναγιώτη <sup>(2)</sup>	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου <sup>(3)</sup>	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση:

- (1) Επαγγελματική Διεύθυνση: Προόδου 20, Γαλάτσι
- (2) Επαγγελματική Διεύθυνση: Δεξαμενής 29-31, Κηφισιά
- (3) Επαγγελματική Διεύθυνση: Βουκουρεστίου 15, Αθήνα

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του νόμου 4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση του της 16.07.2021. Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία και είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Το μέλος Παναγιώτης Κονιστής, ο οποίος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στη λογιστική, θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της επιτροπής ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής Ελέγχου καθορίστηκε από την ΤΓΣ της 16.07.2021 ότι είναι ετήσια, αρχομένη από της εκλογής των μελών από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση από τη λήξη της θητείας της.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει δικό της κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της. Ο κανονισμός λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου τροποποιήθηκε ως ισχύει κατά την Ημερομηνία του

Ενημερωτικού Δελτίου, με την από 17.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://noval-property.com/epitropi-elegchou/>, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

### Γ) Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, μεταξύ άλλων, είναι υπεύθυνη για την υποστήριξη του Δ.Σ. όσον αφορά στις αποδοχές των μελών του και των βασικών ανώτατων στελεχών, την παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, την εξέταση του τελικού σχεδίου της ετήσιας έκθεσης αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Δ.Σ., καθώς και για τη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων για την εκλογή τους στο Δ.Σ., βάσει διαδικασίας η οποία προβλέπεται στον κανονισμό λειτουργίας της, λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες και τα κριτήρια που καθορίζει η Εταιρεία, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας που έχει υιοθετήσει.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Η Επιτροπή αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μη εκτελεστικά Μέλη του Δ.Σ.

Η από 16.07.2021 τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας ενέκρινε την Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας, όπως αυτή περιλαμβάνεται στον Εσωτερικό Κανονισμό της Εταιρείας, ο οποίος έχει εγκριθεί με την από 17.09.2021 απόφαση του Δ.Σ.

Η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας, δύο τουλάχιστον από τα οποία πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Ο Πρόεδρος και τα μέλη της Επιτροπής ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Καθήκοντα Προέδρου της Επιτροπής ανατίθενται σε ένα από τα ανεξάρτητα μέλη της.

Η θητεία της Επιτροπής δεν μπορεί να υπερβαίνει τη θητεία του Δ.Σ. το οποίο την όρισε. Η Επιτροπή συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα και εκτάκτως, όποτε κρίνεται αναγκαίο από τον Πρόεδρο ή οποιοδήποτε μέλος της.

Η σύνθεση, τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες, καθώς και ο εν γένει τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της που αποτελεί παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, ο οποίος έχει εγκριθεί με την από 17.09.2021 απόφαση του Δ.Σ. και είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας ως ακολούθως: <https://noval-property.com/esoterikos-kanonismos-litourgias/>.

Η σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ορίστηκε με την από 16.07.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας ως ακολούθως:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Ιωάννης Στρούτσος του Παναγιώτη <sup>(1)</sup>	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Κονιστής του Γεωργίου <sup>(2)</sup>	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου <sup>(3)</sup>	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση:

(1) Επαγγελματική Διεύθυνση: Δεξαμενής 29-31, Κηφισιά

(2) Επαγγελματική Διεύθυνση: Προόδου 20, 7 Γαλάτσι

(3) Επαγγελματική Διεύθυνση: Βουκουρεστίου 15, Αθήνα

### Δ) Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συστάθηκε με την από 21.09.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και λειτουργεί βάσει του Κανονισμού Λειτουργίας της ο οποίος εγκρίθηκε στην ίδια συνεδρίαση του Δ.Σ.

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου αποτελείται από:

- την Επικεφαλής της Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών,
- την Επικεφαλής της Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail,
- την Επικεφαλής της Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail,

- τον επικεφαλής της Τεχνικής Διεύθυνσης,
- τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων.

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

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Απέργη Αικατερίνη	Πρόεδρος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
Μουρούσια Ευγενία	Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Καλουτά Μαρία	Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail
Νότας Αθανάσιος	Μέλος, Επικεφαλής Τεχνικής Διεύθυνσης
Καραπαναγιώτης Γεώργιος	Μέλος, Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση: Η επαγγελματική διεύθυνση των ανωτέρω είναι η οδός Ολυμπιονική Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι 15125.

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου είναι:

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

Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο και, εφόσον οι συνθήκες το απαιτούν πιο συχνά, ειδικά σε περιόδους έκδοσης του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report) και προετοιμασίας για την έκδοση πράσινων ομολόγων της Εταιρείας.

### **3.8.3 Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου**

Σε εφαρμογή των άρθρων 15 και 16 των διατάξεων του Ν. 4706/2020 και δυνάμει της από 20.12.2019 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας, ως Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου έχει ορισθεί ο κ. Νικόλαος Σταυράκης του Ιωάννου, ο οποίος ανέλαβε καθήκοντα ως πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας από 02.01.2020.

Ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου είναι προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου και διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Ο κ. Ν. Σταυράκης είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, καθώς και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Είναι επίσης κάτοχος άδειας ασκήσεως του επαγγέλματος λογιστή – φοροτεχνικού Α΄ τάξεως από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος. Ο κ. Ν. Σταυράκης διαθέτει εμπειρία άνω των δέκα ετών στον εσωτερικό έλεγχο, έχοντας συμμετάσχει και διατελέσει επικεφαλής ομάδας εσωτερικού ελέγχου σε πλήθος εταιρειών, βιομηχανικών, εμπορικών, υπηρεσιών και ακινήτων, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η επαγγελματική διεύθυνση του Υπεύθυνου Εσωτερικού Ελέγχου είναι τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας, στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή 67.

Τα καθήκοντα της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου καλύπτουν κατ' ελάχιστο τις αρμοδιότητες που ορίζει το άρθρο 16 του Ν. 4706/2020, συμπεριλαμβανομένων, ιδίως, την εξέταση και αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και τη διασφάλιση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των μηχανισμών Εταιρικής Διακυβέρνησης για την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων της Εταιρείας.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος είναι εγκεκριμένος με απόφαση του από 17.09.2021 πρακτικού Δ.Σ. και είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020, θέτει τις ευθύνες, αρμοδιότητες και γραμμές αναφοράς της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία συνιστά ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα, με σκοπό την παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος επικοινωνίας με τα λοιπά τμήματα της Εταιρείας και οι όροι λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρονται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος έχει τροποποιηθεί τελευταία φορά στις 17.09.2021 από το Δ.Σ. της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου (σύμφωνα με το πρακτικό 16.09.2021).

### **3.8.4 Εταιρική Διακυβέρνηση**

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφωθεί με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153) και του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως ισχύει, καθώς και με το περιεχόμενο των σχετικών Αποφάσεων, Εγκυκλίων και Ανακοινώσεων που έχουν εκδοθεί από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και διαθέτει εγκεκριμένο από το από 17.09.2021 Δ.Σ. επαρκή εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν. 4706/2020. Περίληψη του ως άνω Κανονισμού βρίσκεται αναρτημένη στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας <https://noval-property.com/esoterikos-kanonismos-litourgias/>.



### 3.8.5 Δραστηριότητες των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

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

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα	Εταίρος ή Μέτοχος (%)
Μελέτιος Φικιώρης <sup>(1)</sup>	Δικηγόρος Σωληνουργία Κορίνθου Μ.Α.Ε. Στηλμετ Υπηρεσίες Ακινήτων Μ.Α.Ε. Allianz Ελλάς Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία	Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.	
Παναγιώτης Καπετανάκος <sup>(1)</sup>	ΣΤΑΔΙΟ 2020 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη εκτελεστικό μέλος	
Γεώργιος Στεργιόπουλος <sup>(1)</sup>	ANTIMET A.E. ΑΤΤΙΚΗ Α.Ε. ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ Α.Ε. ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩ. ΤΕΧΝ. ΕΡΓΟΛ/ΚΗ & ΒΙΟΜ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ CABLEL WIRES A.E. SANIPARK A.E. ΣΥ.ΜΕ.ΤΑΛ ΒΙΟΜΗΧ. ΑΛΟΥΜΙΝΟΧΑΡΤΟΥ Α.Ε. ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
Μαρία Καλουτά <sup>(1)</sup>	UPSIDE O.E.	-	90%
Παναγιώτης Κονιστής <sup>(2)</sup>	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. ELVAL COLOUR Μ.Α.Ε. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΒΑΜ. ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΒΕΠΑΛ Α.Ε. ΤΕΚΑ SYSTEMS ΑΕ	Μέλος Δ.Σ	
Ιωάννης Στρούτσης <sup>(3)</sup>	Μαθιός Πυρίμαχα Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
Λουκάς Παπάζογλου <sup>(4)</sup>	Κάντρω Α.Ε. Attica Α.Ε. MIG Group. Α.Ε. LKP IKE	Σύμβουλος Διοίκησης Μέλος Δ.Σ Μέλος Δ.Σ. -	100%
Παντελεήμων Μαυράκης <sup>(5)</sup>	ANTIMET Α.Ε. ΒΕΠΑΛ Α.Ε. (πρώην ΒΕΠΕΜ Α.Ε.)	Μέλος Δ.Σ.	

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα	Εταίρος ή Μέτοχος (%)
	SANIPARK A.E. ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ A.E. ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ A.E.		
Παναγιώτης Αθανασόπουλος <sup>(6)</sup>	NEPTUNE LINES UML, ISRAEL	Αντιπρόεδρος ΔΣ Μέλος Δ.Σ.	
Νικόλαος Λιαναντωνάκης <sup>(7)</sup>	PROVIDENCE MANAGEMENG T SOLUTIONS EE PROVIDENCE DESIGN EE NEL PROVIDENCE LTD (CYPRUS)	Διαχειριστής	99% 99% 100%
Γαλέτας Νικόλαος <sup>(8)</sup>	ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΕΙΑ ΚΟΡΙΝΘΟΥ A.E. ΣΥ.ΜΕ.ΤΑΛ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΛΟΥΜΙΝΟΧΑΡΤΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	

Σημείωση:

- (1) Επαγγελματική διεύθυνση: Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι
- (2) Επαγγελματική διεύθυνση: Προόδου 20, Γαλάτσι
- (3) Επαγγελματική διεύθυνση: Δεξαμενής 29-31, Κηφισιά
- (4) Επαγγελματική διεύθυνση: Βουκουρεστίου 15, Αθήνα
- (5) Επαγγελματική διεύθυνση: Χειμάρας 16, Μαρούσι
- (6) Επαγγελματική διεύθυνση: Τατσίου 91, Κηφισιά
- (7) Επαγγελματική διεύθυνση: Βαλαωρίτου 98, Αθήνα
- (8) Επαγγελματική Διεύθυνση: Αμαρουσίου Χαλανδρίου 33, Μαρούσι

### 3.8.6 Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

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

### 3.9 Κύριοι Μέτοχοι

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται στο ποσό των €247.321.611, διαιρούμενο σε 247.321.611 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1 εκάστη.

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει τη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας:

Μέτοχοι <sup>(1)</sup>	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό συνολικά εκδοθεισών μετοχών(%)
VIOHALCO SA/NV	195.424.203	79,02%
Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος (επικαρπία) <sup>(2)</sup>	22.652.136	9,16%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	29.245.272	11,83%
<b>Σύνολο</b>	<b>247.321.611</b>	<b>100,00%</b>

Σημείωση (1): Μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το Βιβλίο Μετόχων της Εταιρείας, το οποίο τελευταία φορά μεταβλήθηκε την 01.07.2021

Σημείωση (2): Την ψιλή κυριότητα κατέχουν οι κ.κ. Μιχαήλ του Νικολάου Στασινόπουλος (4,58%) και Ιπποκράτης-Ιωάννης του Νικολάου Στασινόπουλος (4,58%)

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής:

- Viohalco S.A.: Άμεση συμμετοχή 79,016% / Έμμεση συμμετοχή 8,263% (ήτοι, συνολικά 87,279%)
- κος Νικόλαος Στασινόπουλος: Άμεση συμμετοχή 9,159%

Σύμφωνα με την τελευταία γνωστοποίηση σημαντικών συμμετοχών, σύμφωνα με τον βελγικό νόμο της 2ας Μαΐου 2007, οι βασικοί μέτοχοι της Viohalco είναι ο κ. Νικόλαος Στασινόπουλος με ποσοστό 32,27%, ο κ. Ιπποκράτης-Ιωάννης Στασινόπουλος με ποσοστό 27,92% (4,66% ασκούνται στο όνομά του και 23,25% ασκούνται υπό την ιδιότητά του ως Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου του Ιδρύματος ΚΙΚΠΕ) και ο κ. Ευάγγελος Στασινόπουλος με ποσοστό 19,20% (πηγή: <https://www.viohalco.com/667/el/Vasikoi-metoxoi/>).

Η Viohalco 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.

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

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

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

### 3.10 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας

#### 3.10.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσης 2020

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2020, όπως αυτές αποτυπώνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2019 (πρώτη, υποδωδεκάμηνη χρήση περιόδου 15.10.2019 – 31.10.2019) που παρατίθενται στην ενότητα αυτή, είναι εκείνες που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από την τακτική Γ.Σ. της 16.07.2021. Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρουσιάζονται στην παρούσα ενότητα θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, των οποίων αποτελούν μέρος, καθώς και των σημειώσεων αυτών, και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ακόλουθη ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>.

#### 3.10.1.1 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της υποδωδεκάμηνης χρήσης περιόδου από 15.10.2019 έως 31.12.2019

(ποσά σε € χιλ.)*	1.1 – 31.12.2020	15.10 – 31.12.2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	13.876	3.647
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(4.323)	(290)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(3.184)	(581)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.076)	(120)
Δαπάνες προσωπικού	(1.383)	(671)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(397)	(383)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	(59)	(103)
Κέρδη / (ζημιές) παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος	(248)	-
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	(126)	(32)
Λοιπά έσοδα	625	130
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>	<b>2.704</b>	<b>1.598</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.947)	(798)
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα</b>	<b>(3.945)</b>	<b>(797)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>(1.241)</b>	<b>801</b>
Φόρος εισοδήματος	(324)	(61)
<b>Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους</b>	<b>(1.565)</b>	<b>740</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>		
<b>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>		
Αναλογιστικές ζημιές - προ φόρων	(19)	(17)
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους</b>	<b>(19)</b>	<b>(17)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>(1.584)</b>	<b>724</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

**3.10.1.2 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας της 31.12.2020 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2019**

(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2020	31.12.2019
<b>Ενεργητικό</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	377.028	312.331
Ενσώματα πάγια	539	433
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	2.596	1.411
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	269	204
Λοιπές απαιτήσεις	1.303	2.031
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	<b>381.734</b>	<b>316.409</b>
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12.398	11.530
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.531	3.154
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	<b>16.929</b>	<b>14.684</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>398.664</b>	<b>331.094</b>
<b>Ίδια κεφάλαια</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	247.322	225.359
Λοιπά αποθεματικά	4.062	317
Κέρδη εις νέον	30.438	28.013
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους</b>	<b>281.822</b>	<b>253.688</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Δάνεια	62.469	31.100
Υποχρεώσεις μίσθωσης	16.090	16.377
Παράγωγα	1.026	172
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	126	71
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	<b>79.711</b>	<b>47.721</b>
Δάνεια	27.483	24.942
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.809	4.370
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	511	61
Υποχρεώσεις μίσθωσης	328	312
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	<b>37.131</b>	<b>29.685</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>116.842</b>	<b>77.406</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<b>398.664</b>	<b>331.094</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

**3.10.1.3 Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της υποδεκάμηνης χρήσης περιόδου από 15.10.2019 έως 31.12.2019**

(ποσά σε € χιλ.)*	1.1 – 31.12.2020	15.10 – 31.12.2019
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους	(1.565)	740
Φόρος εισοδήματος	324	61
Αποσβέσεις	126	32
(Κέρδη)/ ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	853	172
(Κέρδη)/ ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	4.323	290
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(2)	(1)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.094	625
Λοιπές προβλέψεις	36	408
(Κέρδη)/ ζημιές παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος	248	-
Έκπτωση ενοικίων λόγω Covid-19	(115)	-
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	59	103
	<b>7.381</b>	<b>2.430</b>
(Αύξηση)/ Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	(22)	(2.521)
Αύξηση/ (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	4.108	(147)
	<b>4.086</b>	<b>(2.667)</b>
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(2.904)	(524)
Καταβλημένοι φόροι	(137)	(0)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>8.427</b>	<b>(761)</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	(126)	(120)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(4)	-
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(22.474)	(4.003)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων	8	-
Τόκοι εισπραχθέντες	2	1
Εισροή ταμειακών διαθεσίμων λόγω απορρόφησης	157	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(22.437)</b>	<b>(4.122)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Δάνεια αναληφθέντα	17.500	6.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(216)	(50)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	(796)	-
Αποπληρωμή δανεισμού	(1.100)	(610)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>15.388</b>	<b>5.340</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>1.377</b>	<b>456</b>
<b>Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	3.154	2.698
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.377	456
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης</b>	<b>4.531</b>	<b>3.154</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

**3.10.1.4 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της υποδεκάμηνης χρήσης περιόδου από 15.10.2019 έως 31.12.2019**

(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη/(ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 15 Οκτωβρίου 2019</b>	<b>225.359</b>	<b>317</b>	<b>27.289</b>	<b>252.965</b>
Καθαρό κέρδος περιόδου	-	-	740	<b>740</b>
Αναλογιστικές ζημιές	-	-	(17)	<b>(17)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>723</b>	<b>723</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>225.359</b>	<b>317</b>	<b>28.013</b>	<b>253.688</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>225.359</b>	<b>317</b>	<b>28.013</b>	<b>253.688</b>
Καθαρό κέρδος περιόδου	-	-	(1.565)	<b>(1.565)</b>
Αναλογιστικές ζημιές	-	-	(19)	<b>(19)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2020</b>	<b>225.359</b>	<b>317</b>	<b>26.429</b>	<b>252.104</b>
<b>Συναλλαγές με τους μετόχους</b>				
Μερίσματα	-	-	(796)	<b>(796)</b>
Απόκτηση μέσω απορρόφησης επιχειρήσεων	21.963	3.745	4.805	<b>30.513</b>
<b>Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους</b>	<b>21.963</b>	<b>3.745</b>	<b>4.009</b>	<b>29.718</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>247.322</b>	<b>4.062</b>	<b>30.438</b>	<b>281.822</b>

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

**3.10.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Ενδιάμεσης Περιόδου 01.01.-30.06.2021**

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη περίοδο 01.01-30.06.2021, όπως αυτές αποτυπώνονται στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη περίοδο 01.01-30.06.2020 που παρατίθενται στην ενότητα αυτή, είναι εκείνες που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30.09.2021. Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρουσιάζονται στην παρούσα ενότητα θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, των οποίων αποτελούν μέρος, καθώς και των σημειώσεων αυτών, και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ακόλουθη ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>.

**3.10.2.1 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της περιόδου 01.01-30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2020**

(ποσά σε € χιλ.)*	1.1 – 30.06.2021	1.1 – 30.06.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4.933	6.155
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	15.883	(9.739)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.775)	(1.581)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.128)	(2.028)
Δαπάνες προσωπικού	(1.057)	(678)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(103)	(168)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	(22)	-
Κέρδη/ (ζημιές) από πώληση παγίων	101	-
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	(101)	(53)
Λοιπά έσοδα	2.742	399
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>	<b>18.474</b>	<b>(7.694)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.381)	(2.060)
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα</b>	<b>(1.380)</b>	<b>(2.059)</b>
Αναλογία κερδών/ (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(123)	-
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>16.971</b>	<b>(9.753)</b>
Φόρος εισοδήματος	(186)	(153)
<b>Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους</b>	<b>16.785</b>	<b>(9.906)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>		
<b>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>		
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία - προ φόρων	126	-
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους</b>	<b>126</b>	<b>-</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>16.912</b>	<b>(9.906)</b>

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή



**3.10.2.2 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας της 30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2020**

(ποσά σε € χιλ.)*	30.06.2021	31.12.2020
<b>Ενεργητικό</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	401.686	377.028
Ενσώματα πάγια	542	539
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	2.822	2.596
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	264	269
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	102	-
Λοιπές απαιτήσεις	2.583	1.303
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	<b>407.999</b>	<b>381.734</b>
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13.073	12.398
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15.906	4.531
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	<b>28.979</b>	<b>16.929</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>436.978</b>	<b>398.664</b>
<b>Ίδια κεφάλαια</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	247.322	247.322
Λοιπά αποθεματικά	4.188	4.062
Κέρδη εις νέον	47.224	30.438
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους</b>	<b>298.734</b>	<b>281.822</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Δάνεια	58.977	62.469
Υποχρεώσεις μίσθωσης	15.887	16.090
Παράγωγα	582	1.026
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	126	126
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	<b>75.572</b>	<b>79.711</b>
Δάνεια	56.098	27.483
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.050	8.809
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	186	511
Υποχρεώσεις μίσθωσης	339	328
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	<b>62.672</b>	<b>37.131</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>138.244</b>	<b>116.842</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<b>436.978</b>	<b>398.664</b>

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

**3.10.2.3 Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας της περιόδου 01.01-30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2020**

(ποσά σε € χιλ.)*	1.1 – 30.06.2021	1.1 – 30.06.2020
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους	16.785	(9.906)
Φόρος εισοδήματος	186	153
Αποσβέσεις	101	53
(Κέρδη)/ ζημιές από αποτίμηση παραγώγων	(443)	726
(Κέρδη)/ ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(15.883)	9.739
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(1)	(1)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.824	1.334
(Κέρδη)/ ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων	(15)	-
(Κέρδη)/ ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(86)	-
Αναλογία κερδών/ (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	123	
Έκπτωση ενοικίων λόγω COVID-19	(128)	(57)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	22	-
	<b>2.484</b>	<b>2.042</b>
(Αύξηση)/ Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	(1.978)	424
Αύξηση/ (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	(2.846)	7.164
	<b>(4.824)</b>	<b>7.588</b>
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(1.521)	(1.348)
Καταβλημένοι φόροι	(512)	(61)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>(4.372)</b>	<b>8.220</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	(67)	(73)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(11)	(3)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(9.918)	(12.185)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων	15	-
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	1.229	-
Τόκοι εισπραχθέντες	1	1
Αγορές συμμετοχών σε κοινοπραξίες	(225)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(8.976)</b>	<b>(12.261)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Δάνεια αναληφθέντα	39.750	10.500
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(96)	(116)
Αποπληρωμή δανεισμού	(14.931)	(550)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>24.723</b>	<b>9.834</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>11.375</b>	<b>5.793</b>
<b>Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	4.531	3.154
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.375	5.793
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης</b>	<b>15.906</b>	<b>8.948</b>

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

**3.10.2.4 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας της περιόδου 01.01-30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2020**

(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>225.359</b>	<b>317</b>	<b>28.013</b>	<b>253.688</b>
Καθαρό κέρδος περιόδου	-	-	(9.906)	(9.906)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2020</b>	<b>225.359</b>	<b>317</b>	<b>18.107</b>	<b>243.783</b>
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2020</b>	<b>225.359</b>	<b>317</b>	<b>18.107</b>	<b>243.783</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>247.322</b>	<b>4.062</b>	<b>30.438</b>	<b>281.822</b>
Καθαρό κέρδος περιόδου	-	-	16.785	16.785
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	126	-	126
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2021</b>	<b>247.322</b>	<b>4.188</b>	<b>47.224</b>	<b>298.734</b>
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021</b>	<b>247.322</b>	<b>4.188</b>	<b>47.224</b>	<b>298.734</b>

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

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις επισκοπημένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

### 3.11 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης

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

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

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με άλλων εταιρειών του κλάδου. Ωστόσο, οι επενδυτές δεν θα πρέπει να στηρίζονται αποκλειστικά στα ιστορικά ή στα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες. 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.

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

#### Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας

##### **Δείκτες Μόχλευσης**

Ως Δείκτες Μόχλευσης η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τους εξής δείκτες:

- Σύνολο Υποχρεώσεων (Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) προς το Σύνολο Ενεργητικού.
- Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις συμπεριλαμβανομένων των Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων Μίσθωσης πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις συμπεριλαμβανομένων των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων Μίσθωσης) προς το Σύνολο Ενεργητικού.

- Σύνολο Τραπεζικών Υποχρεώσεων (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις) προς το Σύνολο Επενδυτικών Ακινήτων (LTV).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός των Δεικτών Μόχλευσης:

<b>Δείκτες Μόχλευσης</b>			
(ποσά σε € χιλ.)*	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2021</b>
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	31.100	62.469	58.977
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις (β)	24.942	27.483	56.098
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μίσθωσης (γ)	16.377	16.090	15.887
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Μίσθωσης (δ)	312	328	339
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (ε)	47.721	79.711	75.572
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (στ)	29.685	37.131	62.672
Επενδύσεις σε Ακίνητα (ζ)	312.331	377.028	401.685
Σύνολο Υποχρεώσεων (η)=(ε)+(στ)	77.406	116.842	138.244
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (θ)=(α)+(β)+(γ)+(δ)	72.731	106.370	131.301
Σύνολο Τραπεζικών Υποχρεώσεων (ι)=(α)+(β)	56.042	89.952	115.075
Σύνολο Ενεργητικού (κ)	331.094	398.664	436.978
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων προς Σύνολο Ενεργητικού (η/κ)</b>	<b>23,38%</b>	<b>29,31%</b>	<b>31,64%</b>
<b>Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων προς Σύνολο Ενεργητικού (θ/κ)</b>	<b>21,97%</b>	<b>26,68%</b>	<b>30,04%</b>
<b>Σύνολο Τραπεζικών Υποχρεώσεων προς Σύνολο Επενδυτικών Ακινήτων (LTV) (ι/ζ)</b>	<b>17,94%</b>	<b>23,86%</b>	<b>28,65%</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

#### **Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ανά μετοχή**

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (εφεξής «Εσωτερική Λογιστική Αξία» ή «NAV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένων υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, των αποθεματικών. Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά Μετοχή, η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει την Εσωτερική Λογιστική Αξία διαιρούμενη με το νούμερο των κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, κάθε ημερομηνία αναφοράς.

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

<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ανά μετοχή</b>			
(ποσά σε € χιλ.)*	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2021</b>
Ίδια Κεφάλαια και Αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους	253.688	281.822	298.734
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) (α)</b>	<b>253.688</b>	<b>281.822</b>	<b>298.734</b>
Αριθμός κοινών ονομαστικών μετοχών (β)	225.359	247.322	247.322
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή (α/β) σε €</b>	<b>1,13</b>	<b>1,14</b>	<b>1,21</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

#### **Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της Εταιρείας**

##### **Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)**

Ως Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations) (εφεξής «FFO»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα κέρδη περιόδου, μείον/ (πλέον) το καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, πλέον την καθαρή ζημιά από απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, πλέον τις αποσβέσεις

ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, μείον τα χρηματοοικονομικά έσοδα, πλέον τα χρηματοοικονομικά έξοδα λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του FFO:

<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)</b>				
<i>(ποσά σε € χιλ.)<sup>(1)</sup></i>	<b>15.10- 31.12.2019</b>	<b>01.01- 31.12.2020</b>	<b>01.01- 30.06.2020</b>	<b>01.01- 30.06.2021</b>
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους	740	(1.565)	(9.906)	16.785
Πλέον/ (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	290	4.323	9.739	(15.882)
Πλέον/ (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από πώληση παγίων	-	-	-	(101)
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	103	59	-	22
Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	32	126	53	101
Μείον: Χρηματοοικονομικά έσοδα	(1)	(2)	(1)	(1)
Πλέον: Χρηματοοικονομικό έξοδο λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία <sup>(2)</sup>	172	853	726	(443)
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) <sup>(4)</sup></b>	<b>1.336<sup>(3)</sup></b>	<b>3.794</b>	<b>611</b>	<b>480</b>
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	798	3.947	2.060	1.381
Μείον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(103)	(59)	-	(22)
<b>Σύνολο <sup>(4)</sup></b>	<b>2.031</b>	<b>7.682</b>	<b>2.671</b>	<b>1.839</b>

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

(1) Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(2) Αφορά μεταβολή (κέρδος ή ζημιά) της αποτίμησης σε εύλογη αξία σύμβασης/προϊόντος ανταλλαγής επιτοκίων (Κονδύλι «Παράγωγα» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης).

(3) Το ποσό (€1.164 χιλ.) που αναφέρεται στο σημείο 4. «Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)» στην ενότητα Βασικοί Δείκτες της Ετήσιας Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας επί της Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 (η οποία ενσωματώνεται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της συγκεκριμένης χρήσης), περιλαμβάνει και τη ζημιά από την αποτίμηση του προϊόντος ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap - IRS), ποσού €172 χιλ. Εφόσον η ζημιά δεν ληφθεί υπόψη στο FFO, ο εν λόγω δείκτης διαμορφώνεται όπως παρουσιάζεται στο οικείο σημείο στον πίνακα ανωτέρω, ήτοι σε ποσό €1.336 χιλ.

(4) Το «Σύνολο» στον ανωτέρω πίνακα παρουσιάζεται για σκοπούς αντιστοίχισης με την Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021 (η οποία ενσωματώνεται στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση 01.01.2021 – 30.06.2021). Η Εταιρεία προτίθεται να παρουσιάζει εφεξής τον Δείκτη «Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)» στις Εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα στη γραμμή «Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)».

### **Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)**

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

Ως Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Προσαρμοσμένο EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/ (μείον) της καθαρής ζημιάς/ (κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, μείον την καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του EBITDA και του Προσαρμοσμένου EBITDA:

<b>Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένο EBITDA</b>				
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>15.10- 31.12.2019</b>	<b>01.01- 31.12.2020</b>	<b>01.01- 30.06.2020</b>	<b>01.01- 30.06.2021</b>
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους	740	(1.565)	(9.905)	16.785
Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	32	126	53	101
Πλέον: Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα	797	3.945	2.059	1.380
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	61	324	152	185
Πλέον: Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	122
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>1.630</b>	<b>2.830</b>	<b>(7.641)</b>	<b>18.573</b>
Μείον: Καθαρές ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	290	4.323	9.739	(15.882)
Μείον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	103	59	-	22
<b>Προσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)</b>	<b>2.022</b>	<b>7.212</b>	<b>2.099</b>	<b>2.713</b>

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

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 24.11.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### **3.12 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας**

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει καμία σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική της θέση, η οποία να έλαβε χώρα μετά τη λήξη της τελευταίας περιόδου για την οποία δημοσιεύθηκαν χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ήτοι από την 01.07.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου πλην των κάτωθι:

- Τον Ιούλιο 2021, επεστράφη ολοσχερώς στην Εταιρεία ποσό €2,5 εκατ. το οποίο περιλαμβάνεται στις «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» συνολικού ποσού €9,5 εκατ. Η εν λόγω απαίτηση των €2,5 εκατ. αφορούσε σε προκαταβολή 50% επί φορολογικού προστίμου €5,3 εκατ. της χρήσης 2012, που είχε επιβληθεί στην εταιρεία ΞΕΝΚΑ ΑΕ (η οποία είχε απορροφηθεί από τη NOVAL ΑΕ την 31.12.2016), ώστε η συγχωνευθείσα εταιρεία NOVAL ΑΕ να δύναται να προχωρήσει σε νομικές ενέργειες κατά της επιβολής του συγκεκριμένου προστίμου.
- Με την υπ' αριθμ. 2/928/14.9.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (αρ. πρωτ. 2229/28.09.2021) δόθηκε παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της NOVAL PROPERTY στο Χρηματιστήριο Αθηνών για ένα έτος και συγκεκριμένα μέχρι τις 15.10.2022. Η εν λόγω παράταση εγκρίθηκε μετά από σχετικό αίτημα της Εταιρείας.
- Μέχρι το τέλος του 2021, η NOVAL PROPERTY εκτιμά ότι θα ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταβίβασης και θα περιέλθει στην ιδιοκτησία της THE GRID Α.Ε. το ακίνητο που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας 10-12 και Λεωφόρου Αμαρουσίου - Χαλανδρίου στην περιοχή Σωρός του Αμαρουσίου (πρώην ακίνητο Kodak), συνολικής έκτασης 16 χιλιάδων τ.μ. περίπου, προκειμένου στη συνέχεια να είναι εφικτό να ξεκινήσουν οι προπαρασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη και αξιοποίησή του. Σημειώνεται ότι εκκρεμεί μόνο η σχετική συμβολαιογραφική πράξη για την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 24.11.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### **3.13 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες**

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

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 24.11.2021 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### **3.14 Σημαντικές Συμβάσεις**

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν ισχύουν περιορισμοί από τις δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας ως προς την άντληση των κεφαλαίων του ΚΟΔ.

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

### **Δανειακές Συμβάσεις**

Κατά την 30.06.2021, οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε €114.238 χιλ. (αφορά υπόλοιπο κεφαλαίου). Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, ο δανεισμός επιτρέπεται, εντός ορισμένων ορίων, για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε περιουσιακά στοιχεία (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.6 «Θεσμικό Πλαίσιο»).

Το μέσο σταθμισμένο πραγματικό επιτόκιο του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά την 30.06.2021 ανέρχεται σε 2,77%.

### **Ομολογιακά Δάνεια από Alpha Bank**

Στις 07.10.2019, η εταιρεία «Noval Ανώνυμος Ελληνική Βιομηχανική Τουριστική και Εμπορική Εταιρεία» συνήψε σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €23 εκατ. με την Alpha Bank Α.Ε. (όπως τροποποιήθηκε διαδοχικά στις 31.10.2019, στις 19.10.2020 και στις 16.11.2021, το «Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank»). Οι ομολογίες είναι έντοκες, δωδεκαετούς διάρκειας. Το Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank αναδέχθηκε η Εκδότρια ως καθολικός διάδοχος της εταιρείας «Noval Ανώνυμος Ελληνική Βιομηχανική Τουριστική και Εμπορική Εταιρεία», δυνάμει της υπ' αριθμόν 6889/19.09.2019 πράξης συγχώνευσης, που συνιστά την ιδρυτική πράξη της Εκδότριας.

Στις 30.06.2021, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του Πρώτου Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank ανήλθε σε €21,85 εκατ.

Στις 19.10.2020, η Εκδότρια συνήψε δεύτερη σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank Α.Ε. ποσού €14 εκατ., με έντοκες ομολογίες δωδεκαετούς διάρκειας (όπως τροποποιήθηκε στις 16.11.2021, το «Δεύτερο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank» και από κοινού με το Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank, τα «Ομολογιακά Δάνεια από Alpha Bank»).

Στις 30.06.2021, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του Δεύτερου Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank ανήλθε σε €14,0 εκατ.

Τα Ομολογιακά Δάνεια από Alpha Bank εξασφαλίζονται μέσω εγγραφής προσημείωσης υποθήκης Α' τάξης για το Πρώτο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank και Β' τάξης για το Δεύτερο Ομολογιακό Δάνειο από Alpha Bank επί του ακινήτου της Εταιρείας «The Orbit», επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 στην Αθήνα και εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων/της ασφαλιστικής αποζημίωσης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων που ασφαλίζουν το ανωτέρω ακίνητο, και των απαιτήσεων από τα υφιστάμενα και μελλοντικά μισθωτήρια συμβόλαια επί του συνόλου των ιδιοκτησιών του ανωτέρω ακινήτου, τις οποίες εκμισθώνει ή θα εκμισθώσει στο μέλλον η Εκδότρια, και ενέχυρο επί του τραπεζικού λογαριασμού της Εκδότριας σε πίστωση του οποίου κατατίθενται τα μισθώματα από τις εκχωρηθείσες απαιτήσεις εκ των μισθωτηρίων.

Σύμφωνα με τους όρους των Ομολογιακών Δανείων από Alpha Bank, η Εκδότρια αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη συμμετοχή της σε εταιρικό μετασχηματισμό με εξαίρέσεις, στην αγορά ή απόκτηση με οποιοδήποτε τρόπο του μετοχικού κεφαλαίου ή παγίων περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων άλλων εταιρειών, στην πώληση, εκμίσθωση ή με άλλο τρόπο εκποίηση, συμπεριλαμβανομένης της σύναψης συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης, επί του συνόλου ή μέρους του ακινήτου της Εταιρείας «The Orbit», επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 στην Αθήνα, στην παραχώρηση εμπράγματων βαρών επί του ίδιου ως άνω ακινήτου και στη χορήγηση δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, παρά μόνο υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, καθώς και στην άντληση νέων δανείων κατά παράβαση της απαίτησης περί σύμμετρης κατάταξης των εν λόγω δανειστών (στο μέτρο που οι τελευταίοι δεν καλύπτονται από εμπράγματα εξασφαλίσεις που παρασχέθηκαν στο πλαίσιο των ομολογιακών δανείων).

### **Ομολογιακά Δάνεια ΜΕΤΕΜ**

Το 2007 η εταιρεία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων Ανώνυμος Εταιρεία» («ΜΕΤΕΜ») συνήψε διαδοχικές συμβάσεις κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €12,5 εκατ. έκαστο (συνολικό ποσό εκδόσεων €37,5 εκατ.) με τις Alpha Bank Α.Ε., Eurobank Α.Ε. και Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (στις 02.03.2007, ως τροποποιήθηκε στις 27.07.2007 και στις 16.11.2021, στις 27.02.2007, ως τροποποιήθηκε στις 23.08.2007, και στις 07.03.2007, ως τροποποιήθηκε στις 19.06.2007 και 17.08.2020, αντίστοιχα). Οι ομολογίες είναι δεκαοκταετούς διάρκειας. Τα Ομολογιακά Δάνεια ΜΕΤΕΜ αναδέχθηκε η Εκδότρια, ως καθολικός διάδοχος, δυνάμει της υπ' αριθμόν 7033/5.10.2020 πράξης συγχώνευσης.



Στις 30.06.2021, το ανεξόφλητο υπόλοιπο των Ομολογιακών Δανείων ΜΕΤΕΜ ανήλθε σε €15,9 εκατ.

Σύμφωνα με τους όρους των Ομολογιακών Δανείων ΜΕΤΕΜ, η Εκδότρια αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, στη συμμετοχή της σε εταιρικό μετασχηματισμό με εξαιρέσεις, στην αγορά ή απόκτηση με οποιοδήποτε τρόπο του μετοχικού κεφαλαίου ή παγίων περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων άλλων εταιρειών, στην πώληση ή με άλλο τρόπο εκποίηση, συμπεριλαμβανομένης της σύναψης συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης, επί του συνόλου ή μέρους των παγίων περιουσιακών στοιχείων της, κατά περίπτωση, στην παραχώρηση εμπραγμάτων βαρών επί υφιστάμενων ή μελλοντικών περιουσιακών στοιχείων και τη χορήγηση δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, παρά μόνο υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, καθώς και στην άντληση νέων δανείων κατά παράβαση της απαίτησης περί σύμμετρης κατάταξης των εν λόγω δανειστών (στο μέτρο που οι τελευταίοι δεν καλύπτονται από εμπράγματα εξασφαλίσεις που παρασχέθηκαν στο πλαίσιο των ομολογιακών δανείων).

#### **Συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με την ΕΤΕ**

Στις 09.02.2021, η Εκδότρια προέβη στη σύναψη συμβάσεως παροχής πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (όπως τροποποιήθηκε με την από 09.02.2021 Πρόσθετη Πράξη και την από 12.10.2021 Τροποποιητική Πράξη, η «Πρώτη ΣΑΑΛ»). Το όριο της ανωτέρω πιστώσεως ορίστηκε στο ποσό των €12 εκατ. Η εν λόγω πίστωση παρασχέθηκε άνευ εξασφαλίσεων.

Στις 30.06.2021, το χρεωστικό υπόλοιπο της πίστωσης ανήλθε σε €2,7 εκατ.

Στις 09.02.2021, η Εκδότρια προέβη στη σύναψη δεύτερης σύμβασης παροχής πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (όπως τροποποιήθηκε με την από 09.02.2021 Πρόσθετη Πράξη και τις από 30.06.2021 και 27.10.2021 Τροποποιητικές Πράξεις, η «Δεύτερη ΣΑΑΛ»). Το όριο της πιστώσεως ορίστηκε στο ποσό των €43 εκατ.

Στις 30.06.2021, το χρεωστικό υπόλοιπο της πίστωσης ανήλθε σε €37 εκατ.

Οι απαιτήσεις της τράπεζας από τη Δεύτερη ΣΑΑΛ εξασφαλίζονται μέσω εκχώρησης αιτία ενεχύρου Α' τάξης επί απαιτήσεων της Εκδότριας από τραπεζικούς λογαριασμούς που διατηρεί στην τράπεζα, εκχώρησης αιτία ενεχύρου Α' τάξης των δικαιωμάτων και απαιτήσεων της Εκδότριας από κατασκευαστική σύμβαση αφορούσα έργα επέκτασης του εμπορικού κέντρου RIVER WEST, ενεχύρου επί απαιτήσεων από υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις μισθώσεων και ενεχύρωση απαιτήσεων ασφαλιστικής αποζημίωσης από ασφαλιστήρια συμβόλαια για τα ακίνητα εμπορικό κέντρο RIVER WEST, υπεραγορά ΙΚΕΑ και το ακίνητο που έχει αναγερθεί στις «πρώην εγκαταστάσεις Μουζάκη» (Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και Προόδου 1-3, Αιγάλεω, Αθήνα). Περαιτέρω, η Εταιρεία έχει δηλώσει με συμβολαιογραφικό έγγραφο ότι υπό τον όρο της μη έγκαιρης αποπληρωμής θα παραχωρηθεί δικαίωμα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης Α' τάξης επί του εμπορικού κέντρου RIVER WEST και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ για ποσό €51,6 εκατ. Η ενεργοποίηση του προαναφερόμενου δικαιώματος τελεί υπό τον όρο μη έγκαιρης αποπληρωμής του συνολικού χρεωστικού υπολοίπου της πίστωσης έως την 28.02.2022, καταληκτική ημερομηνία μέχρι την οποία δύναται να γίνει αναχρηματοδότηση του υπολοίπου και των δύο πιστώσεων από μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο που θα καλυφθεί εξ ολοκλήρου από την ίδια τράπεζα.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω συμβάσεις, η Εκδότρια αναλαμβάνει αρνητικές υποχρεώσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, τη συμμετοχή της σε εταιρικό μετασχηματισμό υπό προϋποθέσεις, συμπεριλαμβανομένης της διατήρησης πλειοψηφικής συμμετοχής της Viohalco στο μετοχικό κεφάλαιο του Εκδότη, ή τη μετατροπή της σε άλλη νομική μορφή, την εξαγορά άλλων εταιρειών, τη χορήγηση δανείων ή πιστώσεων, ασφαλειών ή εγγυήσεων, με εξαίρεση τα δάνεια προς το προσωπικό της Εκδότριας και των συναλλαγών με συνδεδεμένες εταιρείες, την παραχώρηση εμπραγμάτων βαρών επί εξασφαλισμένων ακινήτων/απαιτήσεων υπέρ της τράπεζας κατά τους όρους της σύμβασης (εμπορικό κέντρο RIVER WEST και υπεραγορά ΙΚΕΑ, κλπ.), κατά τα ανωτέρω, καθώς και στην άντληση νέων δανείων κατά παράβαση της απαίτησης περί σύμμετρης κατάταξης των εν λόγω δανειστών.

### 3.15 Διαθέσιμα Έγγραφα

#### 3.15.1 Έγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από τη δημοσίευσή του, τα ακόλουθα έγγραφα, επί των οποίων δύναται να διενεργηθεί έλεγχος, θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://noval-property.com/ependytes/omologiaka-daneia/omologiako-daneio-2021/loiipes-anakoinoseis/>), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά:

- Το Καταστατικό της Εταιρείας.
- Το απόσπασμα της από 17.11.2021 συνεδρίασης Δ.Σ. της Εταιρείας που αποφάσισε την έκδοση του ΚΟΔ και εξειδίκευσε τους όρους του.
- Η από 24.11.2021 Επιστολή Νομικού Ελέγχου, συνταχθείσα από τη δικηγορική εταιρεία «Καρατζά και Συνεργάτες».
- Η από 24.11.2021 Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, συνταχθείσα από την PwC.
- Η από 18.11.2021 έκθεση διασφάλισης συμμόρφωσης της Εταιρείας αναφορικά με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας σχετικά με την επάρκεια της οργάνωσης, της λειτουργίας και τις αρμοδιότητες της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου και της επιτροπής ελέγχου, σύμφωνα με τα άρθρα 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), συνταχθείσα από την PwC.
- Το από 17.11.2021 Green Bond Framework της Εταιρείας.
- Η από 22.11.2021 έκθεση του Παρόχου Εξωτερικής Διασφάλισης έναντι των αρχών Green Bond Principles, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο 3000 (Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης).

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

#### 3.15.2 Έγγραφα μέσω Παραπομπής

Τα ακόλουθα έγγραφα ενσωματώνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής:

- Η εγκεκριμένη από το Δ.Σ. της Εταιρείας και δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2020, η οποία περιλαμβάνει και τις ελεγμένες εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2020, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει ΔΠΧΑ, εγκρίθηκαν από την τακτική Γ.Σ. της 16.07.2021 των μετόχων της Εταιρείας, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας (<https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>),
- Οι εγκεκριμένες από το Δ.Σ. της Εταιρείας και δημοσιευμένες επισκοπημένες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30.06.2021, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει Δ.Π.Χ.Α., μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Επισκόπησης του Ορκωτού Ελεγκτή-λογιστή και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας (<https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>).
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2021, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την PwC που έχει εκδοθεί για αυτή και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας (<https://noval-property.com/ikonomika-apotelesmata/>).

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

### 3.16 Πρόσθετες Πληροφορίες

#### 3.16.1 Μετοχικό Κεφάλαιο

Σύμφωνα με το τελευταίο εν ισχύ καταστατικό της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των διακοσίων σαράντα επτά εκατομμυρίων τριακοσίων είκοσι μίας χιλιάδων εξακοσίων έντεκα (247.321.611) ευρώ, διαιρούμενο σε διακόσιες σαράντα επτά εκατομμύρια τριακόσιες είκοσι μία χιλιάδες εξακόσιες έντεκα (247.321.611) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας σχηματίσθηκε ως εξής:

- Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίσθηκε αρχικά, κατά τη σύσταση της Εταιρείας, στο ποσό των διακοσίων είκοσι πέντε εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα οκτώ χιλιάδων εξακοσίων πενήντα δύο (225.358.652,00) ευρώ, διαιρούμενο συνολικά σε διακόσια είκοσι πέντε εκατομμύρια τριακόσιες πενήντα οκτώ χιλιάδες εξακόσιες πενήντα δύο (225.358.652) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1) εκάστη και είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας δημιουργήθηκε:

Α) Από το άθροισμα των καθαρών θέσεων των συγχωνευόμενων εδρευουσών στην Αθήνα ανωνύμων εταιρειών:

α) «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», με καθαρή θέση ποσού ευρώ 101.105.846,21 εκ του οποίου ποσό ευρώ 78.538,76 που αντιστοιχεί σε αφορολόγητο αποθεματικό ειδικών διατάξεων νόμου δεν κεφαλαιοποιείται, πλέον μετρητών ποσού ευρώ 0,55 το οποίο κατέθεσε απευθείας η μοναδική μέτοχός της «Viohalco SA» χάριν στρογγυλοποίησης, και

β) «ΒΕΤ Α.Ε., ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ», με καθαρή θέση ποσού ευρώ 4.795.180,39 εκ του οποίου ποσό ευρώ 238.283,78 που αντιστοιχεί σε αφορολόγητο αποθεματικό ειδικών διατάξεων νόμου δεν κεφαλαιοποιείται, πλέον μετρητών ποσού ευρώ 0,39 το οποίο κατέθεσε απευθείας η μοναδική μέτοχός της «CENERGY HOLDINGS SA» χάριν στρογγυλοποίησης.

Β) Με εισφορά εις είδος, και συγκεκριμένα, ακίνητης περιουσίας (πλέον μετρητών για σκοπούς στρογγυλοποίησης) από τις εξής εταιρείες:

α) «Viohalco SA» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας ευρώ 101.585.770,69 και σε μετρητά ευρώ 0,31,

β) «ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας ευρώ 6.378.626,10 και σε μετρητά ευρώ 0,90,

γ) «Metalco Bulgaria EAD» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας ευρώ 5.866.854,82 και σε μετρητά ευρώ 0,18,

δ) «ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρεία» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας ευρώ 3.264.240,18 και σε μετρητά ευρώ 0,82,

ε) «Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας ευρώ 485.061,14 και σε μετρητά ευρώ 0,86,

στ) «FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «FITCO ΑΕ» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας ευρώ 1.815.066,14 και σε μετρητά ευρώ 0,86 και

ζ) «ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΕ» κατά τη σύσταση της Εταιρείας, με εισφορά σε είδος ακινήτων αξίας ευρώ 378.823,60 και σε μετρητά ευρώ 0,40.

- Με την από 02.10.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των είκοσι ενός εκατομμυρίων εννιακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων και

εννιακοσίων πενήντα εννέα (21.962.959) ευρώ, συνεπεία της συγχώνευσης διά απορρόφησης της ανώνυμης εταιρείας «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία», συμφώνως με τις διατάξεις των άρθρων 6-22 του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/1972, με την ακύρωση των υφιστάμενων μετοχών και την έκδοση διακοσίων σαράντα επτά εκατομμυρίων τριακοσίων είκοσι μίας χιλιάδων εξακοσίων έντεκα (247.321.611) νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη.

Κατά συνέπεια, το μετοχικό κεφάλαιο διαμορφώνεται πλέον σε διακόσια σαράντα επτά εκατομμύρια τριακόσια είκοσι μία χιλιάδες εξακόσια έντεκα (247.321.611) ευρώ, διαιρούμενο σε διακόσιες σαράντα επτά εκατομμύρια τριακόσιες είκοσι μία χιλιάδες εξακόσιες έντεκα (247.321.611) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη.

### **3.16.2 Ιδρυτική Πράξη και Καταστατικό**

Η Εταιρεία συστάθηκε ως ΑΕΕΑΠ κατά το Νόμο ΑΕΕΑΠ στις 15.10.2019 σύμφωνα με την υπ αριθμ. 104188 / 15.10.2019 Ανακοίνωση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε., δυνάμει της υπ' αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευομένων εταιρειών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίνας Καραγεώργη, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 103848 / 14.10.2019 Απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/νση Αγοράς, Δ/νση Εταιριών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε.

Των ανωτέρω είχαν προηγηθεί η από 30.11.2018 Απόφαση 6/832 (αρ. πρωτ. 4599/7.12.2018) του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί παροχής άδειας λειτουργίας ΑΕΕΑΠ και ΟΕΕ (Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων) με εσωτερική διαχείριση προς την (υπό σύσταση τότε) NOVAL PROPERTY, καθώς και η μεταγενέστερη υπ' αριθ. 337/3.09.2019 (αρ. πρωτ. 3162/3.09.2019) Απόφαση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Δ/νσης Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς περί άδειας μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου και τροποποίησης του Καταστατικού της NOVAL PROPERTY.

Σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και η διενέργεια επενδύσεων σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και η υπό τους περιορισμούς του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας άπτεται της λειτουργίας της Εταιρείας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) με εσωτερική διαχείριση, κατά την έννοια του Ν. 4209/2013 «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων», όπως εκάστοτε ισχύει.

## 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 3.14 «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.
    - iii. Σημειώνεται ότι την 17.11.2021, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων, που έχει συνάψει η ΕΤΕ και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) με την Εκδότρια ανέρχεται σε περίπου €45 εκατ. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, τα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων και εγγυητικών επιστολών των πιστοδοτούμενων εταιρειών της Viohalco με την ΕΤΕ και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχονται σε περίπου €542 εκατ., εκ των οποίων περίπου €45 εκατ. αφορούν τη NOVAL όπως αναφέρθηκε ανωτέρω.
    - iv. Η ΕΤΕ, με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, κατείχε 85.245 μετοχές της Viohalco. Η θυγατρική εταιρεία «ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕΠΕΥ» ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής παραγώγων για τη Viohalco («BIO»). Με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, η προαναφερόμενη θυγατρική διατηρεί στο χαρτοφυλάκιο ειδικής διαπραγμάτευσης παραγώγων: 248.000 τεμάχια BIO. Εξ αυτών, 72.000 τεμάχια είναι ενεχυριασμένα.
    - v. Η ΕΤΕ 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 19.11.2021, δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρείας.
- Η ΕΤΕ έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

- Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, 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 η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εταιρείας, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εταιρείας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. Θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.3 «Δαπάνες Έκδοσης του ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου).
- ii. Η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) έχουν παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχουν στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους, είτε στην Εταιρεία, είτε σε συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.
- iii. Σημειώνεται ότι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και οι θυγατρικές της, με ημερομηνία αναφοράς την 17.11.2021, έχουν συνάψει δανειακές συμβάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με την Εταιρεία με το συνολικό ανεξόφλητο υπόλοιπό τους να διαμορφώνεται σε €1,3 εκατ. περίπου. Επιπλέον, η εταιρεία THE GRID A.E., στο μετοχικό κεφάλαιο της οποίας η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 50%, έχει συνάψει δανειακή σύμβαση με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ με ανεξόφλητο υπόλοιπο εγγυητικών επιστολών κατά την 17.11.2021 περίπου €28,6 εκατ. (€14,3 εκατ. αφορούν την Εταιρεία κατά το ποσοστό συμμετοχής της στην THE GRID A.E.). Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, τα υπόλοιπα δανειακών συμβάσεων και λοιπών χρηματοοικονομικών συμβάσεων με τον όμιλο εταιρειών του βασικού μετόχου Viohalco με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και τις θυγατρικές της ανέρχονται σε περίπου €282,1 εκατ., εκ των οποίων τα €1,3 εκατ. αφορούν τη NOVAL όπως αναφέρθηκε ανωτέρω.
- iv. Επίσης, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται τραπεζικές εργασίες, καθώς και επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.
- v. Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας.
- vi. Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, δεν κατείχε μετοχές της Viohalco.
- vii. Επιπλέον, η θυγατρική εταιρεία της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» (η «Πειραιώς Α.Ε.Π.Ε.Υ.») ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την εταιρεία Viohalco. Συγκεκριμένα, με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, η «Πειραιώς Α.Ε.Π.Ε.Υ.», υπό την ιδιότητά του ειδικού διαπραγματευτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών, κατείχε στο χαρτοφυλάκιο ειδικής διαπραγμάτευσης παραγώγων 1.540 μετοχές.

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

- Ο Κύριος Ανάδοχος ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., 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 η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση κατέχουν μετοχικούς τίτλους της Εταιρείας, (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 Εταιρείας, δηλώνει ότι η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση δεν έχουν συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, 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 θυγατρικές της εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και χρηματιστηριακές συναλλαγές κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι σημαντικές δανειακές συμβάσεις στην ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να

λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και χρηματοπιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματοπιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

- iii. Σημειώνεται ότι την 17.11.2021, το υπόλοιπο των πιστοδοτικών συμβάσεων (δάνεια, κάρτες, εγγυητικές επιστολές, leasing, factoring με αναγωγή), που έχει συνάψει η «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» και οι θυγατρικές της εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τη NOVAL ανέρχεται σε περίπου €56 εκατ.
  - iv. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, τα υπόλοιπα των πιστοδοτικών συμβάσεων (δάνεια, κάρτες, εγγυητικές επιστολές, leasing, factoring με αναγωγή), με τον όμιλο εταιρειών του βασικού μετόχου Viohalco με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και τις θυγατρικές της εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχονται σε περίπου €623 εκατ., εκ των οποίων τα €56 εκατ. αφορούν τη NOVAL όπως αναφέρθηκε ανωτέρω.
  - v. Η Εταιρεία θα διαθέσει στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. από τα αντληθέντα κεφάλαια του ΚΟΔ ποσό €6,78 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων στο εν λόγω ποσό των αναλογούντων τόκων) για την ολική αποπληρωμή του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου της Εταιρείας με την «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» και ποσό έως €5,67 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων στο εν λόγω ποσό των αναλογούντων τόκων) για τη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού με την «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.». Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του Εμπορικού Πάρκου «MARE WEST» στην Κόρινθο, το οποίο θα πρέπει να πληροί τις προδιαγραφές του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου κατά τις ανωτέρω αποπληρωμές (βλ. ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου).
  - vi. Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας.
  - vii. Η θυγατρική εταιρεία «ALPHA FINANCE ΑΕΠΕΥ» λειτουργεί με την ιδιότητα του Ειδικού Διαπραγματευτή για την εταιρεία Viohalco όσον αφορά την Αγορά Αξιών και την Αγορά Παραγώγων του Χ.Α. Με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, υπό την ιδιότητά της αυτή δεν κατείχε μετοχές της εταιρείας Viohalco προερχόμενες από αγορά ή μέσω αντίστροφων συμφωνιών επαναγοράς (reverse repos). Επιπλέον η θέση της «ALPHA FINANCE ΑΕΠΕΥ» σε παράγωγα της εταιρείας «VIOHALCO S.A.» με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, ήταν μηδενική.
  - viii. Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων με την Εταιρεία, με αντικείμενο συναλλαγές παραγώγων επί χρηματοπιστωτικών μέσων.
  - ix. Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου επί μετοχών του βασικού μετόχου Viohalco, με τον αριθμό των ενεχυριασμένων μετοχών να ανέρχεται σε 9.209 μετοχές κατά την 19.11.2021.
- Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.
- Ο Κύριος Ανάδοχος ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK, 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 η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση κατέχουν μετοχικούς τίτλους της Εταιρείας, (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 Εταιρείας, δηλώνει ότι η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση δεν έχουν συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, 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 (όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι σημαντικές δανειακές συμβάσεις στην ενότητα 3.14 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.
- iii. Σημειώνεται ότι την 17.11.2021, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων, που έχει συνάψει η ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τη NOVAL ανέρχεται σε περίπου €11,2 εκατ. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, τα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων και εγγυητικών επιστολών με τον όμιλο εταιριών του βασικού μετόχου Viohalco με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχονται σε περίπου €420,9 εκατ., εκ των οποίων τα €11,2 εκατ. αφορούν τη NOVAL όπως αναφέρθηκε ανωτέρω.
- iv. Η Εταιρεία θα διαθέσει στην ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ποσό €5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων στο εν λόγω ποσό των αναλογούντων τόκων) εντός 90 ημερών από την ημερομηνία έκδοσης του ΚΟΔ για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK. Το εν λόγω δάνειο σχετίζεται με την αποπεράτωση κτιρίου γραφείων στο Χαλάνδρι, «THE BUTTERFLY» με πιστοποίηση LEED v4 for Core & Shell – Gold (βλ. ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου).
- v. Η EUROBANK 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 19.11.2021, δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρείας.
- vi. Η EUROBANK, με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, i) δεν κατείχε μετοχές της Viohalco και ii) κατείχε, με την ιδιότητα του ενεχυρούχου δανειστή, 16.400 δικαιώματα ψήφου επί μετοχών της εταιρείας Viohalco.
- vii. Η EUROBANK, κατά την 19.11.2021, έχει συνάψει συμβάσεις παραγωγών, τόσο με την Viohalco όσο και συνδεδεμένες εταιρείες αυτής, με αντικείμενο συναλλαγές παραγωγών επί χρηματοπιστωτικών μέσων.
- viii. Επιπλέον, η θυγατρική της εταιρεία «Eurobank Equities A.E.Π.Ε.Υ.», ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την εταιρεία Viohalco. Συγκεκριμένα, με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, η Eurobank Equities A.E.Π.Ε.Υ., υπό την ιδιότητά του ειδικού διαπραγματευτή του Χρηματιστηρίου Αθηνών, κατείχε στο χαρτοφυλάκιο ειδικής διαπραγμάτευσης παραγωγών:
  - 544.778 μετοχές (εξ αυτών 185.000 δεσμευμένες).
  - Αρνητική συνδυαστική θέση σε παράγωγα ισοδύναμη με – 543.909 μετοχές.
  - Ως εκ τούτου, η καθαρή θέση/έκθεση της Eurobank Equities A.E.Π.Ε.Υ. ανερχόταν σε 869 μετοχές Viohalco.

Η ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK 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.
- iii. Σημειώνεται ότι την 17.11.2021, η Optima bank και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) δεν είχε συνάψει δανειακές συμβάσεις με τη NOVAL. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, τα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων και εγγυητικών επιστολών με τον όμιλο εταιρειών του βασικού μετόχου Viohalco με την Optima bank και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) ανέρχονται σε περίπου €27,4 εκατ. και όπως αναφέρθηκε ανωτέρω δεν έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις με την NOVAL.
- iv. Η Optima bank 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 19.11.2021, δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρείας.
- v. Η Optima bank, με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, κατείχε 33.165 μετοχές της Viohalco. Επιπλέον, είχε θέση πώλησης (short) σε 310 συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης, τα οποία αντιστοιχούν σε 31.000 μετοχές της Viohalco.

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

- Ο Ανάδοχος AXIA, 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 η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση κατέχουν μετοχικούς τίτλους της Εταιρείας, (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 Εταιρείας, δηλώνει ότι η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση δεν έχουν συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, 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, 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 επενδυτικών ή παρεπόμενων, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.
- iii. Η AXIA 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 19.11.2021, δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρείας.

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

- Ο Ανάδοχος EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ., 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 Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής και χρηματιστηριακών 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 χρηματιστηριακές συναλλαγές κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία, είτε με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.
  - iii. Η EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. με ημερομηνία αναφοράς την 19.11.2021, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας (κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει).

Η EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.
- Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (ήτοι της PwC 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 καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια ύψους περίπου €116,2 εκατ. που θα προκύψουν από την Έκδοση, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης και αφαιρουμένων των δαπανών έκδοσης, θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως, αρχής γενομένης από την ημερομηνία έναρξης διαπραγματεύσεως των Ομολογιών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών:

- (i) Ποσό €5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων στο εν λόγω ποσό των αναλογούντων τόκων) θα διατεθεί εντός ενενήντα (90) ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας με την EUROBANK. Το εν λόγω δάνειο σχετίζεται με την αποπεράτωση κτιρίου γραφείων στο Χαλάνδρι, «THE BUTTERFLY» με πιστοποίηση LEED v4 for Core & Shell - Gold. 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 (iii) κατανεμηθέν ποσό.
- (ii) Ποσό €12,45 εκατ. θα αξιοποιηθεί για την αποπληρωμή δανεισμού. Αναλυτικότερα ποσό €6,78 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων στο εν λόγω ποσό των αναλογούντων τόκων) θα διατεθεί εντός τριακοσίων εξήντα (360) ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης για την ολική αποπληρωμή του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας με την ALPHA BANK και ποσό έως €5,67 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων στο εν λόγω ποσό των αναλογούντων τόκων) για τη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοικτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού με την ALPHA BANK συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου ύψους €9 εκατ. κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου «MARE WEST» στην Κόρινθο, το οποίο θα πρέπει να πληροί τις προδιαγραφές του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου κατά τις ανωτέρω αποπληρωμές. Σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής των εν λόγω δανείων τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, τότε θα αυξηθεί αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.
- (iii) Το εναπομείναν ποσό, ήτοι έως €98,39 εκατ., θα διατεθεί έως την 31.12.2025 για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας περιλαμβάνει δυνητικές πράσινες επενδύσεις οι οποίες σχετίζονται με (Α) επενδύσεις επί ακινήτων του υφιστάμενου Χαρτοφυλακίου ακινήτων και (Β) λοιπές επενδύσεις που βρίσκονται υπό εξέταση (βλ. αναλυτικότερα ενότητα 3.3.3.2 «Επενδυτικό Πρόγραμμα»). Αναφορικά με την παρούσα χρήση υπ' αριθμ. (iii), η Εταιρεία προτίθεται να κατευθύνει ποσά κατά προτεραιότητα στις υπό (Α) και (Β) επενδύσεις, ανάλογα με τη χρονική εξέλιξη της ανάπτυξης των εν λόγω έργων.

Σε περίπτωση μερικής κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου, τα συνολικά καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα για τον υπό (i) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό και μέχρι πλήρους εξάντλησης του εκεί προβλεπόμενου ποσού και στη συνέχεια για τον υπό (ii) 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 τους υπό (iii) ανωτέρω αναφερόμενους σκοπούς. Όσον αφορά στην υπό (iii) ανωτέρω χρήση, πέραν όσων αναφέρονται στην ενότητα 3.3.3.2 «Επενδυτικό Πρόγραμμα» σχετικά με επενδύσεις επί ακινήτων του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου και λοιπές επενδύσεις που βρίσκονται υπό εξέταση, λοιπές επενδύσεις δεν είναι δυνατό να παρατεθούν λεπτομερώς στο Ενημερωτικό Δελτίο, καθώς είτε δεν υπάρχουν δεσμευτικές συμφωνίες ή τελούν υπό την επιφύλαξη των συνθηκών της αγοράς και των αποτελεσμάτων των σχετικών ελέγχων. Επιπλέον, σημειώνεται ότι αναφορικά με την υλοποίηση των επενδύσεων της υπό (iii) χρήσης, η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει, ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες και πέραν των ποσών που θα αντληθούν από την Έκδοση, τόσο τραπεζικό δανεισμό, όσο και ίδια κεφάλαια.

Διευκρινίζεται ότι τα κεφάλαια για Πράσινες Επενδύσεις θα χρησιμοποιηθούν είτε από την Εταιρεία ή/και από μελλοντικές θυγατρικές της Εταιρείας ή/και εταιρείες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ή θα συμμετέχει η Εταιρεία, μέσω αύξησης κεφαλαίου ή μέσω δανεισμού. Σε περίπτωση κατά την οποία η χρηματοδότηση της επένδυσης στην υπό (iii) ανωτέρω χρήση πραγματοποιείται μέσω δανεισμού (από την Εταιρεία σε μελλοντικές θυγατρικές ή/και άλλες εταιρείες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ή θα συμμετέχει η Εταιρεία) και τα αντίστοιχα κεφάλαια επιστρέψουν στην Εκδότρια πριν την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, τότε τα εν λόγω κεφάλαια θα δύναται να χρησιμοποιηθούν (α) για

τη χρηματοδότηση επενδύσεων σύμφωνα με την υπό (iii) ανωτέρω χρήση ή/και (β) για την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης της Εκδότριας ή/και (γ) για την αποπληρωμή δανεισμού της Εκδότριας 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 €100 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 δύναται 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 (i), (ii) και (iii), 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, τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/06.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με 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 Αναδόχων, αμοιβή Συμβούλου Έκδοσης, δαπάνες Οικονομικού και Νομικού Ελέγχου, αμοιβές συμβούλων πράσινου ομολόγου, δαπάνες εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον Τύπο, πόρος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κ.λπ.) εκτιμώνται σε ποσό της τάξης των €3.288 χιλ. προ Φ.Π.Α. (το εκτιμώμενο ποσό ανέρχεται σε περίπου €3.836 χιλ. συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) και θα καλυφθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης, και αναλύονται ως εξής:

- Ποσό €2.360 χιλ. (υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης) για τις προμήθειες Αναδοχής και Διάθεσης των Ομολογιών, για την αμοιβή του Συμβούλου Έκδοσης και για τις προμήθειες Συντονισμού.
- Ποσό €10,6 χιλ. ως τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Ποσό €3,0 χιλ. υπέρ Χ.Α. και ποσό έως €29 χιλ. υπέρ Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων.
- Ποσό €58 χιλ. υπέρ του Χ.Α. για τη χρήση Η.Β.Ι.Π.
- Ποσό μέχρι €185 χιλ. για δαπάνες που σχετίζονται με τους έκτακτους ελέγχους (Οικονομικός και Νομικός Έλεγχος).
- Ποσό €53 χιλ. για αμοιβές συμβούλων πράσινου ομολόγου (σύμβουλος σύνταξης Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου και Πάροχος Εξωτερικής Διασφάλισης).
- Ποσό μέχρι €589,4 χιλ. για λοιπές δαπάνες που σχετίζονται με την Έκδοση, όπως κόστος εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, προβολή της Έκδοσης κ.λπ.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελούν εκτίμηση του ύψους στο οποίο 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 17.11.2021 συνεδρίασης του Δ.Σ., η Εκδότρια, μεταξύ άλλων, αποφάσισε:

(α) την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου από την Εταιρεία, βάσει των διατάξεων του Ν. 4548/2018 όπως ισχύουν και όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ, συνολικού ποσού έως €120 εκατ., διάρκειας επτά (7) ετών, διαιρούμενου σε έως 120.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη, με ελάχιστο ποσό €100 εκατ., καθώς και την έγκριση των ειδικότερων όρων του Ομολογιακού Δανείου, οι οποίοι αποτελούν το Πρόγραμμα ΚΟΔ,

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

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

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

(ε) να διορισθεί η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων του Δανείου.

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

### **4.2.2 Χαρακτηριστικά της Έκδοσης του ΚΟΔ**

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

Η Τιμή Διάθεσης ανά Ομολογία έχει προσδιορισθεί στο άρτιο, ήτοι €1.000, σύμφωνα με τον Όρο 3.2 του Προγράμματος ΚΟΔ. Η τελική απόδοση και το επιτόκιο θα προσδιοριστούν από τους Συντονιστές Κυρίου 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 μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία θα έχουν λάβει χώρα σωρευτικά τα ακόλουθα:

(1) η Εκδότρια θα εκδώσει, εφάπαξ, το σύνολο των Ομολογιών,

(2) κάθε Υπόχρεος Κάλυψης ως Ομολογιούχος θα καλύψει πλήρως, καταβάλλοντας ταυτόχρονα το προβλεπόμενο χρηματικό αντίτιμο, τις Ομολογίες που δικαιούται να λάβει, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος του ΚΟΔ αναφορικά με την κατανομή των προς διάθεση Ομολογιών, και

(3) οι Ομολογίες θα έχουν πιστωθεί στις Μερίδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων που αναγράφονται στην Αίτηση Κάλυψης.

Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου αποτελεί η αντίστοιχη, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης, ημερομηνία του έτους 2028, κατά την οποία η Εκδότρια υποχρεούται να αποπληρώσει ολοσχερώς, το κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου, μετά των δεδουλευμένων τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις Ομολογίες και το Πρόγραμμα ΚΟΔ τυχόν εξόδων και φόρων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Πρόγραμμα ΚΟΔ.

Οι Ομολογίες αποτελούν αξιόγραφα που ενσωματώνουν υπόσχεση χρηματικής παροχής της Εκδότριας προς τον Ομολογιούχο. Η υποχρέωση αυτή συνίσταται στην πληρωμή του κεφαλαίου κατά τη λήξη του ΚΟΔ και του τόκου στις περιόδους που ορίζονται στους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ. Οι Ομολογίες παρέχουν τα δικαιώματα που αναφέρονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ (βλ. στο παράρτημα ενότητα 5.1 «ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ»), ως εκάστοτε ισχύουν.

Οι Ομολογίες δεν είναι εξασφαλισμένες με άλλες ασφάλειες, εμπράγματα ή προσωπικές, πλην του ενεχύρου Α τάξεως επί του Λογαριασμού Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA. Οι απαιτήσεις από τις Ομολογίες αποτελούν άμεσες, μη εξασφαλισμένες απαιτήσεις (με την εξαίρεση και στον βαθμό που αυτές ενδέχεται να ικανοποιηθούν μέσω της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA κατά τα οριζόμενα στον όρο 14.1 (xix) του Προγράμματος ΚΟΔ), του Ομολογιούχου κατά της Εκδότριας και θα ικανοποιούνται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (pari passu) μεταξύ τους καθώς και με το σύνολο των απαιτήσεων των εγχειρόγραφων δανειστών της Εκδότριας, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που απολαμβάνουν προνομίου εκ του νόμου. Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι Ομολογιούχοι θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες συμέτρως 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, με την εξαίρεση και στον βαθμό που αυτές ενδέχεται να ικανοποιηθούν μέσω της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA κατά τα οριζόμενα στον όρο 14.1 (xix) του Προγράμματος ΚΟΔ.

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με την παράγραφο (xix)(ε) του όρου 14.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, μέχρι και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, και ανεξαρτήτως όλων των υποχρεώσεων καταβολών με βάση τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίζει σωρευτικά ότι θα τηρούνται διαθέσιμα κεφάλαια που ισούνται κατ' ελάχιστον με τα ελάχιστα ποσά που προβλέπονται κατωτέρω: (1) κατ' ελάχιστο ποσό ύψους €100.000 που θα δύναται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για οποιοδήποτε έξοδο, διαφορά ή οποιοδήποτε άλλο έξοδο σχετικά με το Ομολογιακό Δάνειο και (2) ποσό που ισούται με το συνολικό ποσό των Τόκων που είναι πληρωτέοι κατά την αμέσως επόμενη Ημερομηνία Εκτοκισμού.

Οι εγχειρόγραφοι πιστωτές σήμερα, σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου διατάξεις, ικανοποιούνται είτε (α) κατά ποσοστό 10%, ενώ το υπόλοιπο 90% τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό ή ειδικό προνόμιο και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο προς ικανοποίηση των απαιτήσεων αυτών ή (β) κατά ποσοστό 30%, ενώ το υπόλοιπο 70% τίθεται στη διάθεση των πιστωτών με γενικό προνόμιο και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο προς ικανοποίηση των απαιτήσεων αυτών (εάν η εξασφάλιση ή/και απαίτηση έχει γεννηθεί πριν την 17.01.2018 ημερομηνία κατά την οποία τέθηκε σε ισχύ το άρθρο 977Α του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας αναφορικά με την κατάταξη των πιστωτών) είτε μόνο μετά την ολοσχερή ικανοποίηση των πιστωτών με υπερπρόνομιο ή γενικό ή ειδικό προνόμιο (εάν η εξασφάλιση και η απαίτηση γεννήθηκε εξολοκλήρου μετά την 17.01.2018).

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

- Εάν συνυπάρχουν ειδικώς προνομιούχοι δανειστές και γενικώς προνομιούχοι και εγχειρόγραφοι δανειστές, τότε οι πρώτοι θα ικανοποιηθούν από το 65% του πλειστηρίασματος, οι δεύτεροι από το 25% και οι τρίτοι από το 10% αυτού.

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

Αναφορικά με απαιτήσεις οι οποίες γεννήθηκαν εξ ολοκλήρου μετά την 17.01.2018 και έχουν εμπράγματος εξασφαλίσεις που έχουν συσταθεί μετά την 17.01.2018, 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), έπειτα η ικανοποίηση των γενικώς προνομιούχων δανειστών και τελευταίοι ικανοποιούνται οι εγχειρόγραφοι δανειστές.

Τα παραπάνω ποσοστά αφορούν στην κατανομή ανά γενική κατηγορία πιστωτών. Περαιτέρω διαφοροποιήσεις ισχύουν εντός των ευρύτερων κατηγοριών προνομίων, ιδίως με βάση την υποκατηγορία («τάξη») στην οποία εμπίπτει κάθε απαίτηση, αλλά και άλλα κριτήρια (π.χ. την τάξη και το ποσό εγγραφής υποθηκών, κλπ.). Το ποσό που αντιστοιχεί στους εγχειρόγραφους δανειστές με βάση το παραπάνω, κατά περίπτωση, ποσοστό τους, κατανέμεται στους εγχειρόγραφους 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 εγχειρόγραφων δανειστών (και πάλι συμμετρως).

Ανάλογες ρυθμίσεις με τις ανωτέρω προβλέπονται και στην περίπτωση της πτωχευτικής εκποίησης, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα, με τη διαφορά ότι πριν την ικανοποίηση οποιωνδήποτε άλλων απαιτήσεων με γενικό ή ειδικό προνόμιο (σύμφωνα με τα ανωτέρω) προηγείται η ολοσχερής ικανοποίηση των απαιτήσεων του 167 παρ. 2 περ. α του Πτωχευτικού Κώδικα.

Για την απόκτηση κωδικού ISIN (International Security Identification Number) των Ομολογιών, η Εταιρεία υπέβαλε σχετική αίτηση στο Χ.Α. παράλληλα με την αίτηση για την Εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α και έλαβε τον κωδικό GRC824121CDO.

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

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

Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει οριστεί βάσει της Σύμβασης Ορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ» και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι η «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε» και η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ». Αναφορικά με τις αρμοδιότητες του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων βλ. Πρόγραμμα ΚΟΔ (ενότητα 5.1 «ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ» του Ενημερωτικού Δελτίου).

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

## **4.2.3 Καταβολή Χρηματικών Ποσών στους Ομολογιούχους**

### **4.2.3.1 Καταβολή Τόκου**

Επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών λογίζεται τόκος σε ημερήσια βάση που υπολογίζεται σύμφωνα με το Επιτόκιο για κάθε Περίοδο Εκτοκισμού, για πραγματικό αριθμό διαδραμουσών ημερών και με βάση έτος τριακοσίων εξήντα ημερών (360). Ο τόκος καταβάλλεται την τελευταία ημέρα εκάστης Περιόδου Εκτοκισμού.

Επί οποιουδήποτε Ληξιπρόθεσμου Ποσού οφείλεται τόκος υπερημερίας που υπολογίζεται με βάση το Επιτόκιο Υπερημερίας από την ημέρα που το σχετικό ποσό κατέστη ληξιπρόθεσμο έως την ημέρα της προσήκουσας και ολοσχερούς εξοφλήσεως του (τόσο πριν όσο και μετά την τυχόν έκδοση δικαστικής αποφάσεως). Σε περίπτωση που Ληξιπρόθεσμο Ποσό εξακολουθεί να οφείλεται σε διαδοχικές Περιόδους Εκτοκισμού, το Επιτόκιο Υπερημερίας εφαρμόζεται και ο τόκος υπολογίζεται σε σχέση με κάθε Περίοδο Εκτοκισμού χωριστά.

Πλέον του Τόκου Υπερημερίας, η Εκδότρια οφείλει και τόκους επ' αυτού από την πρώτη ημέρα της καθυστέρησης, οι οποίοι λογίζονται ανά εξάμηνο και προστίθενται στο κεφάλαιο ανά εξάμηνο ή άλλως πώς, καθ' όλη την έκταση που ο νόμος επιτρέπει.

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

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

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

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

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

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

Σε περίπτωση πίστωσης του Λογαριασμού του Ομολογιακού Δανείου σε ώρα μετά την 1:55 μ.μ., η σχετική καταβολή θα θεωρείται ότι πραγματοποιήθηκε την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα και η προκύπτουσα χρονική μετάθεση του χρόνου καταβολής θα λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό των τόκων που οφείλονται αναφορικά με την καταβολή αυτή. Στην περίπτωση αυτή, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν φέρει οποιαδήποτε ευθύνη για την ως άνω μη εμπρόθεσμη πίστωση των σχετικών ποσών στον Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. Σε κάθε περίπτωση, οι εν λόγω καταβολές από την Εκδότρια τελούν υπό την προϋπόθεση της προσήκουσας γνωστοποίησης στην Εκδότρια από τον Διαχειριστή Πληρωμών του σχετικού συνολικά πληρωτέου ποσού Χρέους κατά τα οριζόμενα στον όρο 12.2 του Προγράμματος ΚΟΔ.



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

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

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

Ειδικά στην περίπτωση του όρου 12.5(i) του Προγράμματος ΚΟΔ, ο Διαχειριστής Πληρωμών θα διαβιβάζει, μέσω του υπάρχοντος συστήματος πληρωμών Διαχειριστή Σ.Α.Τ., από το Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στους σχετικούς Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού που τηρούνται για τους Συμμετέχοντες, το ποσό που αναλογεί στους Ομολογιούχους, οι οποίοι έχουν εξουσιοδοτήσει σχετικά τους Συμμετέχοντές τους για πληρωμές έναντι του Χρέους.

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

Η Εκδότρια δεν έχει την υποχρέωση ελέγχου της πραγματοποίησης της τελικής καταβολής των πληρωμών από τους Συμμετέχοντες στους Ομολογιούχους, ούτε της μεταφοράς των πληρωτέων ποσών από τον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, εφόσον έχει τηρήσει τις υποχρεώσεις της υπό τον όρο 12.3 του Προγράμματος ΚΟΔ και υφίστανται επαρκή και διαθέσιμα κεφάλαια, ούτε ευθύνεται για τυχόν σφάλματα στον υπολογισμό των καταβλητέων ποσών Χρέους ή/και του Παρακρατούμενου Φόρου. Επίσης, η Εκδότρια δεν ευθύνεται για τη μη καταβολή στην περίπτωση που Ομολογιούχος δεν έχει εξουσιοδοτήσει Συμμετέχοντα ή δεν έχει γνωστοποιήσει έγκαιρα τραπεζικό λογαριασμό στον Διαχειριστή Σ.Α.Τ., σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου, όπως ορίζονται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ. Σε κάθε περίπτωση, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν αναλαμβάνει ούτε υπέχει οποιαδήποτε υποχρέωση και δεν φέρει οιαδήποτε ευθύνη, αναφορικά με τον έλεγχο ή/και την παρακολούθηση του εμπρόθεσμου ή/και του προσηκόντος, ή/και εν γένει τη διαδικασία, των καταβολών προς πληρωμή των Ομολογιούχων, που προβλέπεται στον όρο 12 του Προγράμματος ΚΟΔ.

Η έκδοση βεβαιώσεων για οιαδήποτε καταβολή έναντι του Χρέους (περιλαμβανομένης της αποπληρωμής κεφαλαίου ή/και καταβολής τόκων), για χρήση όπως προβλέπεται από τις κείμενες κανονιστικές και φορολογικές διατάξεις, θα πραγματοποιείται μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων, από τους αρμόδιους Συμμετέχοντες στις περιπτώσεις Ομολογιούχων με εξουσιοδότηση είσπραξης προς αυτούς ή από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στις υπόλοιπες περιπτώσεις, και την περίπτωση του όρου 12.7 του Προγράμματος ΚΟΔ από την ATHEXCSD σύμφωνα την Ενότητα III, Μέρος 1, άρθρο 1.6, παρ. 4.δ του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

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

Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δικαιούται οποτεδήποτε να ζητήσει και η Εκδότρια υποχρεούται να ενημερώνει αμελλητί και να παράσχει οποιαδήποτε πληροφορία, σχετικά με κάθε πληρωμή έναντι του Χρέους.

Ένα έτος μετά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου και την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους, τυχόν ανείσπρακτα χρηματικά ποσά από τους Ομολογιούχους θα επιστραφούν από τον Διαχειριστή Πληρωμών στην Εκδότρια. Μετά την ως άνω ημερομηνία και έως το χρόνο παραγραφής των απαιτήσεων τους οι Ομολογιούχοι θα αναλαμβάνουν τυχόν ποσά που τους οφείλονται από τα γραφεία της Εκδότριας.

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

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

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

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

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

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

#### **4.2.3.2 Εξόφληση Ομολογιών**

Οι Ομολογίες εξοφλούνται στην ονομαστική τους αξία στο σύνολό τους κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, με την επιφύλαξη του όρου 9.3 του Προγράμματος ΚΟΔ «Πρώρη εξόφληση Ομολογιών από την Εκδότρια (Call option)». Οι Ομολογιούχοι δεν δύνανται να αιτηθούν τη μερική ή ολική προπληρωμή ή αποπληρωμή των Ομολογιών τους πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στον όρο 15 του Προγράμματος ΚΟΔ (« Γεγονότα Καταγγελίας – Καταγγελία»).

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

#### **Πρώρη εξόφληση Ομολογιών από την Εκδότρια (Call option)**

Κατά το χρονικό διάστημα που άρχεται την Ημερομηνία Έκδοσης και λήγει την ημερομηνία λήξης της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δεν δύναται να προβεί σε πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών.

Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της 7<sup>ης</sup> είτε στη λήξη της 8<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον όρο 7.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία (ή μέρος αυτής) που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα.

Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 8<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της 9<sup>ης</sup> είτε στη λήξη της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους

τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον όρο 7.1. του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το εξήντα τοις εκατό (60%) του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα.

Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της δέκατης (10<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της ενδέκατης (11<sup>ης</sup>) είτε στη λήξη της δωδέκατης (12<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον όρο 7.1. του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα.

Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της δωδέκατης (12<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί στη λήξη της δέκατης τρίτης (13<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον όρο 7.1. του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν.

Η πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών με πρωτοβουλία της Εκδότριας σύμφωνα με τον Όρο 9.3 (ήτοι, κατά τα προβλεπόμενα υπό τους όρους 9.3.2 έως και 9.3.5 του Προγράμματος ΚΟΔ) προϋποθέτει έγγραφη ενημέρωση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και συνακόλουθα των Ομολογιούχων μέσω ανακοίνωσης της Εκδότριας στο Χ.Α., τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες και όχι περισσότερο από σαράντα (40) ημέρες νωρίτερα από την προβλεπόμενη ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης. Η εν λόγω ανακοίνωση θα δεσμεύει ανέκκλητα την Εκδότρια να προπληρώσει το ποσό του Χρέους κατά τον χρόνο και υπό τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω ανακοίνωση.

Σε κάθε περίπτωση μερικής πρόωρης εξόφλησης κεφαλαίου Ομολογιών, θα προπληρώνεται υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής Ονομαστικής Αξίας ίσης τουλάχιστον με ποσό €20.000.000, ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (pro rata). Περαιτέρω, προϋπόθεση για οποιαδήποτε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η συνολική Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που υπολείπεται μετά την εκάστοτε πρόωρη εξόφληση να ανέρχεται σε τουλάχιστον €50.000.000.

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

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

#### **4.2.3.4 Υπερημερία Εκδότριας**

Επί οποιουδήποτε Ληξιπρόθεσμου Ποσού οφείλεται τόκος υπερημερίας που υπολογίζεται με βάση το Επιτόκιο Υπερημερίας από την ημέρα κατά την οποία το σχετικό ποσό κατέστη ληξιπρόθεσμο έως την ημέρα της προσηκούσας και ολοσχερούς εξοφλήσεώς του (τόσο πριν όσο και μετά την τυχόν έκδοση δικαστικής αποφάσεως). Σε περίπτωση που Ληξιπρόθεσμο Ποσό εξακολουθεί να οφείλεται σε διαδοχικές Περιόδους Εκτοκισμού, το Επιτόκιο Υπερημερίας εφαρμόζεται και ο τόκος υπολογίζεται σε σχέση με κάθε Περίοδο Εκτοκισμού χωριστά.

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

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

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

#### **4.2.4 Φορολογία Ομολογιών**

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

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

Για τους σκοπούς της παρούσας περίληψης, τα φυσικά πρόσωπα θεωρούνται ότι δεν ενεργούν στο πλαίσιο άσκησης της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας. Περαιτέρω, η κατωτέρω περίληψη τελεί υπό την επιφύλαξη εφαρμογής τυχόν ευνοϊκότερων διατάξεων των εφαρμοστέων συμβάσεων αποφυγής διπλής φορολογίας (ΣΑΔΦ) μεταξύ της Ελλάδος και του κράτους όπου έχουν τη φορολογική τους κατοικία οι επενδυτές/ομολογιούχοι οι οποίοι δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος. Τέλος, η κατωτέρω περίληψη λαμβάνει ως δεδομένο ότι οι Ομολογίες παραμένουν εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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

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

##### **4.2.4.2 Φορολόγηση σε Καταβολές Τόκων**

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

Το εισόδημα από τόκους των Ομολογιών που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα τα οποία είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος υπόκειται σε φόρο εισοδήματος με συντελεστή 15%. Με την επιφύλαξη της εισφοράς αλληλεγγύης, ο φόρος αυτός εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση των φυσικών προσώπων για το εισόδημα από τους τόκους. Εάν η καταβολή πραγματοποιείται από φορέα πληρωμής που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος ή μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα φορέα πληρωμής, το ποσό του φόρου θα παρακρατηθεί από τον φορέα πληρωμής. Το εισόδημα από τόκους των Ομολογιών θα συνυπολογισθεί κατά τον προσδιορισμό της βάσης υπολογισμού της εισφοράς αλληλεγγύης. Ο συντελεστής της εισφοράς αλληλεγγύης αυξάνεται προοδευτικά από 2,2% έως 10% και υπολογίζεται επί του συνόλου του φορολογητέου και αφορολόγητου ετήσιου εισοδήματος που υπερβαίνει το ποσό των 12.000 ευρώ.

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

Το εισόδημα από τόκους των Ομολογιών που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα τα οποία δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος και την εισφορά αλληλεγγύης στην Ελλάδα. Εάν η καταβολή πραγματοποιείται από φορέα πληρωμής που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος ή δραστηριοποιείται στην Ελλάδα μέσω μόνιμης εγκατάστασης, ο Ομολογιούχος οφείλει να προσκομίσει τα έγγραφα που αποδεικνύουν την φορολογική του κατοικία, προκειμένου να μην επιβληθεί παρακράτηση στους καταβαλλόμενους σε αυτόν τόκους.

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

Το εισόδημα από τόκους των Ομολογιών που αποκτούν νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες οι οποίες έχουν την φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα (συμπεριλαμβανομένων των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων που είναι φορολογικοί κάτοικοι αλλοδαπής οι οποίοι διατηρούν στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση στην οποία αποδίδεται το εισόδημα από τόκους Ομολογιών) θα αποτελέσει έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα και ως τέτοιο θα συνυπολογισθεί για τον προσδιορισμό του αποτελέσματος χρήσης αυτών. Ο συντελεστής φόρου για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες ανέρχεται σε 22% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εξής, με την εξαίρεση των πιστωτικών ιδρυμάτων που έχουν ενταχθεί στις ειδικές διατάξεις του άρθρου 27Α του κώδικα φορολογίας εισοδήματος, τα οποία φορολογούνται με συντελεστή 29%. Εάν η καταβολή πραγματοποιείται από φορέα πληρωμής που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος ή μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα φορέα πληρωμής, θα επιβληθεί παρακράτηση 15%, η οποία θα αποτελέσει προκαταβολή φόρου εισοδήματος για το αντίστοιχο φορολογικό έτος, με την επιφύλαξη των διατάξεων του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος με τις οποίες μεταφέρθηκαν στην ελληνική νομοθεσία οι διατάξεις της Οδηγίας 2003/49/ΕΚ περί απαλλαγής από το φόρο εισοδήματος των ενδοομιλικών πληρωμών τόκων, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις των εν λόγω διατάξεων.

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

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

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

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

Το εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης των Ομολογιών απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος. Το εισόδημα αυτό θα αποτελέσει, όμως, μέρος της βάσης υπολογισμού της εισφοράς αλληλεγγύης. Ο συντελεστής της εισφοράς αλληλεγγύης αυξάνεται προοδευτικά από 2,2% έως 10% και υπολογίζεται επί τους συνόλου του φορολογητέου και αφορολόγητου ετήσιου εισοδήματος που υπερβαίνει το ποσό των 12.000 ευρώ.

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

Το εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης των Ομολογιών απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος. Το εισόδημα αυτό θα αποτελέσει, όμως, μέρος της βάσης υπολογισμού της εισφοράς αλληλεγγύης. Ο συντελεστής της εισφοράς αλληλεγγύης αυξάνεται προοδευτικά από 2,2% έως 10% και υπολογίζεται επί τους συνόλου του φορολογητέου και αφορολόγητου ετήσιου εισοδήματος που υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ. Δεδομένου ότι η εισφορά αλληλεγγύης αποτελεί φόρο χαρακτήρος ουσιαστικής 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 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 17.11.2021 απόφασή του, ενέκρινε τους όρους προσφοράς του ΚΟΔ. Συνοπτικά, οι όροι της προσφοράς παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς	
Εκδότης του ΚΟΔ	ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
Χρεωστικός Τίτλος	Κοινό Ομολογιακό Δάνειο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και όσες διατάξεις του Ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ, μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4548/2018
Είδος Ομολογιών	Κοινές, ανώνυμες, άυλες, ομολογίες
Είδος προσφοράς	Δημόσια προσφορά του συνόλου των Ομολογιών μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π.
Διάρκεια προσφοράς	3 Εργάσιμες Ημέρες
Σύνολο προσφερόμενων Ομολογιών	Έως 120.000 κοινές, ανώνυμες, άυλες ομολογίες
Προϋπόθεση έκδοσης των Ομολογιών	Κάλυψη Ομολογιών σε ποσό τουλάχιστον €100 εκατ.
Εύρος Απόδοσης	Η ανακοίνωση του εύρους απόδοσης θα πραγματοποιηθεί το αργότερο την προτεραία της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς
Επιτόκιο	Θα προσδιοριστεί με τη Διαδικασία Η.ΒΙ.Π. βάσει της τελικής απόδοσης, όπως αυτή ανακοινωθεί το αργότερο την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα μετά τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς
Τιμή Διάθεσης ανά Ομολογία	€1.000 / Ομολογία (100% της ονομαστικής αξίας)
Διάρκεια	7 έτη
Ελάχιστο/ανώτατο όριο εγγραφής Ομολογιών ανά επενδυτή	Κατ' ελάχιστον μία (1) προσφερόμενη Ομολογία Κατ' ανώτατο 120.000 Ομολογίες
Ονομαστική αξία Ομολογίας	€1.000 ανά Ομολογία
Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.	1 Ομολογία
Ημερομηνία Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου	Η ημερομηνία μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία θα έχουν λάβει χώρα σωρευτικά τα ακόλουθα: (1) η Εκδóτρια θα έχει εκδώσει, εφάπαξ, το σύνολο των Ομολογιών, (2) κάθε Υπόχρεος Κάλυψης θα έχει καλύψει πλήρως, καταβάλλοντας ταυτόχρονα το προβλεπόμενο χρηματικό αντίτιμο, τις Ομολογίες που δικαιούται να λάβει, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ αναφορικά με την κατανομή των προς διάθεση Ομολογιών, και (3) οι Ομολογίες θα έχουν πιστωθεί στις Μερίδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων που αναγράφονται στην Αίτηση Κάλυψης.
Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου	Η αντίστοιχη ημερομηνία, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου.
Περίοδος Εκτοκισμού	Κάθε Ομολογία έχει διαδοχικές εξάμηνες Περιόδους Εκτοκισμού. Κάθε Περίοδος Εκτοκισμού Ομολογίας θα αρχίζει αμέσως μετά από τη λήξη της προηγούμενης Περιόδου Εκτοκισμού και λήγει έξι (6) μήνες μετά από αυτή.

Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς	
	<p>Η πρώτη Περίοδος Εκτοκισμού αρχίζει από την Ημερομηνία Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου και λήγει έξι (6) μήνες μετά από αυτή. Αν μια Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη παρατείνεται για την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα, διαφορετικά (δηλαδή αν δεν υπάρχει επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα) η Περίοδος Εκτοκισμού λήγει την αμέσως προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα. Αν μία Περίοδος Εκτοκισμού υπερβαίνει την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, θα συντέμνεται ώστε να λήγει κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου.</p>
<b>Call Option</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ημερομηνία Έκδοσης έως και την ημερομηνία λήξης της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού:</b> Η Εκδότρια δεν δύναται να προβεί σε πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών.</li> <li>▪ <b>Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 6<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού:</b> Η Εκδότρια έχει δικαίωμα να προβεί κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, είτε στη λήξη της 7<sup>ης</sup> είτε στη λήξη της 8<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών υπολογιζόμενους σύμφωνα με τον όρο 7.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα.</li> <li>▪ <b>Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 8<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού:</b> Η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της 9<sup>ης</sup> είτε στη λήξη της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών υπολογιζόμενους σύμφωνα με τον όρο 7.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα έξοδα και τους φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το εξήντα τοις εκατό (60%) του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα.</li> <li>▪ <b>Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 10<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού:</b> Η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της 11<sup>ης</sup> είτε στη λήξη της 12<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών υπολογιζόμενους σύμφωνα με τον όρο 7.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα έξοδα και τους φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα.</li> </ul>

<b>Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της 12<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού:</b> Η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί στη λήξη της 13<sup>ης</sup> Περιόδου Εκτοκισμού στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών υπολογιζόμενους σύμφωνα με τον όρο 7.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, καθώς και τα έξοδα και τους φόρους που αναλογούν.</li> </ul> <p>Σε κάθε περίπτωση μερικής πρόωρης εξόφλησης κεφαλαίου Ομολογιών, θα προπληρώνεται υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής ονομαστικής αξίας ίσης τουλάχιστον με ποσό €20.000.000, ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της ονομαστικής αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (pro rata). Περαιτέρω, προϋπόθεση για οποιαδήποτε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η συνολική Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που υπολείπεται μετά την εκάστοτε πρόωρη εξόφληση να ανέρχεται σε τουλάχιστον €50.000.000.</p>
<b>Put Option</b>	<p>Σημειώνεται ότι οι Ομολογιούχοι δεν έχουν δικαίωμα να απαιτήσουν την πρόωρη εξόφληση των Ομολογιών (put option) από την Εκδότρια πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής τους, ήτοι πριν από τη συμπλήρωση επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσης Ομολογιακού Δανείου.</p>
<b>Εξασφαλίσεις/Κατάταξη</b>	<p>Οι απαιτήσεις από τις Ομολογίες αποτελούν άμεσες, μη εξασφαλισμένες απαιτήσεις (με την εξαίρεση και στον βαθμό που αυτές ενδέχεται να ικανοποιηθούν μέσω της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA κατά τα οριζόμενα στον όρο 14.1 (xix) του Προγράμματος ΚΟΔ), του Ομολογιούχου κατά της Εκδότριας και θα ικανοποιούνται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (pari passu) μεταξύ τους, καθώς και με το σύνολο των απαιτήσεων των εγχειρόγραφων δανειστών της Εκδότριας, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που απολαμβάνουν προνομίου εκ του νόμου.</p> <p>Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι Ομολογιούχοι 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, με την εξαίρεση και στον βαθμό που αυτές ενδέχεται να ικανοποιηθούν μέσω της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA κατά τα οριζόμενα στον όρο 14.1 (xix) του Προγράμματος ΚΟΔ.</p> <p>Αναλυτικότερα, σύμφωνα με την παράγραφο (xix)(ε) του όρου 14.1 του Προγράμματος ΚΟΔ, μέχρι και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, και ανεξαρτήτως όλων των υποχρεώσεων καταβολών με βάση τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίζει σωρευτικά ότι θα τηρούνται διαθέσιμα</p>



<b>Συνοπτικά Στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς</b>	
	<p>κεφάλαια που ισούνται κατ' ελάχιστον με τα ελάχιστα ποσά που προβλέπονται κατωτέρω:</p> <p>(1) κατ' ελάχιστο ποσό ύψους €100.000 που θα δύναται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για οποιοδήποτε έξοδο, διαφορά ή οποιοδήποτε άλλο έξοδο σχετικά με το Ομολογιακό Δάνειο, και</p> <p>(2) ποσό που ισούται με το συνολικό ποσό των Τόκων που είναι πληρωτέοι κατά την αμέσως επόμενη Ημερομηνία Εκτοκισμού.</p>
<b>Πιστοληπτική Αξιολόγηση</b>	Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία δεν έχει αιτηθεί πιστοληπτική διαβάθμιση από κάποιο οργανισμό πιστοληπτικής αξιολόγησης (solicited credit rating).
<b>Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι</b>	ΕΤΕ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
<b>Κύριοι Ανάδοχοι</b>	ALPHA BANK, ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK και OPTIMA BANK
<b>Ανάδοχοι</b>	ΑΧΙΑ και EUROXX
<b>Σύμβουλος Έκδοσης</b>	ΕΤΕ

Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €100 εκατ., θα ματαιωθεί η έκδοση του Ομολογιακού Δανείου και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο Ιδιώτη Επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός δύο (2) Εργάσιμων Ημερών ατόκως.

Εάν η ζήτηση από Ειδικούς Επενδυτές καλύψει το Ομολογιακό Δάνειο μέχρι και το ανώτατο όριο του εύρους της απόδοσης, αλλά ταυτόχρονα καλύπτεται σημαντικό τμήμα της Έκδοσης σε χαμηλότερο επίπεδο απόδοσης, δύναται να επιλεγεί η χαμηλότερη απόδοση, ακόμα και αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα μικρότερο ύψος αντληθέντων κεφαλαίων και υπό την επιφύλαξη της κάλυψης της προϋπόθεσης έκδοσης των Ομολογιών (βλ. ενότητα 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
24.11.2021	Έγκριση Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών από το Χ.Α.
24.11.2021	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
24.11.2021	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς και εγγραφής των επενδυτών στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας
24.11.2021	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου
29.11.2021	Ανακοίνωση του εύρους απόδοσης
30.11.2021	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα 10 π.μ. ώρα Ελλάδος)
2.12.2021	Λήξη δημόσιας προσφοράς -εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 16:00)
2.12.2021	Ανακοίνωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων έκδοσης του ΚΟΔ, της τελικής απόδοσης και του Επιτοκίου στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας*
6.12.2021	Δημοσίευση αναλυτικής ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς
6.12.2021	Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων και έκδοσης του ΚΟΔ από την Εταιρεία. Παράδοση των Ομολογιών στους επενδυτές μέσω καταχώρισης σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Δημοσίευση ανακοίνωσης για την έναρξη διαπραγμάτευσης.
7.12.2021	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

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

Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά τη συνεδρίαση της 24.11.2021, 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 Αναδόχου, και θα διενεργηθεί μέσω της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. Στη Διαδικασία Η.ΒΙ.Π. συμμετέχουν αποκλειστικά Ειδικοί Επενδυτές.

Η Τιμή Διάθεσης έχει οριστεί στο άρτιο, ήτοι €1.000 ανά Ομολογία. Το επιτόκιο και η τελική απόδοση θα προσδιοριστεί από τους Συντονιστές Κύριους 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 προτεραιότητα της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ώστε να γνωστοποιηθεί στο επενδυτικό κοινό. Σημειώνεται ότι για το προσδιορισμό του εύρους απόδοσης θα ακολουθηθεί η διαδικασία του pre-marketing, ήτοι συνεκτίμηση τόσο των συνθηκών των κεφαλαιαγορών στην Ελλάδα και διεθνώς όσο και της οικονομικής θέσης και των προοπτικών της Εταιρείας. 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.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 €120 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 ν. 4514/2018, τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και τους κατ' εξουσιοδότηση κανονισμούς, την απόφαση 34 του Χ.Α. και την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Ομολογίας. Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγράφεται και υποβάλλει Αίτηση Κάλυψης για την αγορά Ομολογιών, μέσω της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. για μία (1) τουλάχιστον προσφερόμενη Ομολογία ή για ακέραιο αριθμό Ομολογιών. Ανώτατο όριο εγγραφής για κάθε επενδυτή είναι το σύνολο της Δημόσιας Προσφοράς, δηλαδή έως 120.000 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 30.11.2021 και ώρα Ελλάδος 10.00 π.μ. και θα ολοκληρωθεί την 2.12.2021 και ώρα Ελλάδος 16:00.

Το Η.ΒΙ.Π. θα παραμένει ανοιχτό, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς από τις 10:00 π.μ. έως τις 17:00, εκτός της 2.12.2021 κατά την οποία θα λήξει στις 16:00. Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά των Ομολογιών, πρέπει να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, Αίτηση Κάλυψης για τις Ομολογίες, σε συμμόρφωση με τους όρους και προϋποθέσεις του Ενημερωτικού Δελτίου και του Προγράμματος ΚΟΔ.

Κάθε Αίτηση Κάλυψης:

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

(β) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Ιδίου ή Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, αντίστοιχα, κατονομάζει τον επενδυτή που την υποβάλλει και προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της σχετικής Μεριδας Ιδίου ή Πελάτη, αντίστοιχα, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μεριδας στο Σ.Α.Τ.,

(γ) περιλαμβάνει αίτημα συμμετοχής στη Δημόσια Προσφορά, καθώς και αίτημα - δήλωση ανάληψης υποχρέωσης κάλυψης προσδιοριζόμενου ακεραίου αριθμού Ομολογιών, με ελάχιστο επιτρεπτό όριο τη μία (1) Ομολογία και μέγιστο επιτρεπτό όριο τις 120.000 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, των Αναδόχων, των Μελών Η.ΒΙ.Π., καθώς και των Συμμετεχόντων του λογαριασμού τους στο Σ.Α.Τ. που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των Αιτήσεων - Κάλυψης μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Οι Ειδικοί Επενδυτές υποβάλλουν τις Αιτήσεις Κάλυψης απευθείας στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και τους Αναδόχους.

Με την υπογραφή και υποβολή της Αίτησης Κάλυψης του, ο Υπόχρεος Κάλυψης δηλώνει ότι συμφωνεί να συμμετάσχει στη Δημόσια Προσφορά των Ομολογιών και να αναλάβει να καλύψει πρωτογενώς τις 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 Κύριων Αναδόχων, των Κύριων Αναδόχων και των Αναδόχων για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, θα πρέπει να προσκομίζουν το δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή το διαβατήριό τους, τον αριθμό φορολογικού μητρώου τους και την εκτύπωση των στοιχείων του Σ.Α.Τ.

Σε περίπτωση υποβληθείσας Αίτησης Κάλυψης για Ιδιώτη Επενδυτή μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μεριδας, η εν λόγω αίτηση θα γίνεται δεκτή, μόνο εφόσον ο εν λόγω Ιδιώτης Επενδυτής είναι δικαιούχος ή συνδικαιούχος των Λογαριασμών Αξιογράφων βάσει των οποίων εγγράφεται. Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα εγγράφονται στην κατώτατη απόδοση του εύρους που θα ανακοινωθεί την προτεραία της πρώτης ημέρας της Δημόσιας Προσφοράς. Ως αξία της συμμετοχής για τους Ιδιώτες Επενδυτές ορίζεται το γινόμενο του αριθμού των αιτούμενων Ομολογιών επί την ονομαστική αξία €1.000 εκάστης Ομολογίας.

Σε περίπτωση που Ιδιώτης Επενδυτής είναι συνδικαιούχος σε μία ή και παραπάνω Κοινή Επενδυτική Μεριδα, 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 Μεριδα, είτε από μια εκ των Κοινών Επενδυτικών Μεριδών (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 Κύριους Αναδόχους και τους Αναδόχους υποβάλλοντας τη σχετική Αίτηση Κάλυψης.

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

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

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

Στις άνω Αιτήσεις Κάλυψης, οι Ειδικοί Επενδυτές θα έχουν τη δυνατότητα να προσδιορίζουν το μέγιστο αριθμό Ομολογιών που επιθυμούν να τους κατανεμηθεί, ως ποσοστό (%) επί του συνολικού ποσού των Ομολογιών που θα εκδοθούν δυνάμει του Προγράμματος ΚΟΔ.

Η απόδοση που θα συμπεριλαμβάνεται στην Αίτηση Κάλυψης, εντός του εύρους που θα ανακοινωθεί, θα είναι με βήμα 5 μονάδων βάσης, ήτοι του 0,050%.

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

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

Το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία των Ομολογιών, κατά τα ανωτέρω, πρέπει να έχει καταβληθεί στο λογαριασμό της ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέχρι τις 11:00 π.μ. ώρα Ελλάδος της δεύτερης Εργάσιμης Ημέρας από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π. Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, σε συνεργασία με την Εκδότρια, δύνανται με απόφασή τους και κατά την απόλυτη διακριτική τους ευχέρεια να παρατείνουν την εν λόγω προθεσμία καταβολής μέχρι τις 11:55 π.μ. ώρα Ελλάδος, της ίδιας ημέρας.

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

#### 4.3.6 Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς

Εάν το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €100 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 €100 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 €100.000.000 και €119.999.000, ενδέχεται να πραγματοποιηθεί μερική ικανοποίηση των Ιδιωτών Επενδυτών, καθώς και των Ειδικών Επενδυτών επί των Ομολογιών για τις οποίες ενεγράφησαν.

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

- ποσοστό τουλάχιστον 30% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 36.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 120.000 Ομολογιών) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
- ποσοστό έως και 70% των Ομολογιών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι, έως και 84.000 Ομολογίες σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη του ΚΟΔ, ήτοι έκδοση 120.000 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, ουσιώδης 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 6.12.2021.

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

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

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

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

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

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

Μετά τον προσδιορισμό του συνολικού αριθμού των ομολογιών που θα κατανεμηθούν στους Ιδιώτες Επενδυτές (ήτοι ποσοστό τουλάχιστον 30% και τυχόν επιπλέον που προκύπτει από τη διαδικασία κατανομής) από τους Συντονιστές 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, Ανάδοχοι και Σύμβουλος Έκδοσης – Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή**

##### **4.3.7.1 Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Κύριοι Ανάδοχοι, Ανάδοχοι και Σύμβουλος Έκδοσης**

Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς του ΚΟΔ είναι η ΕΤΕ (Διεύθυνση: Αιόλου 86, Αθήνα, Τ.Κ. 10559) και η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (καταστατική έδρα – Αμερικής 4, Αθήνα 10564, τηλ. 2103288000). Σύμβουλος Έκδοσης είναι η ΕΤΕ.

Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η ALPHA BANK, η ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK και η OPTIMA BANK και Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η AXIA και η EUROXX.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει σε έκαστο των Αναδόχων για τις υπηρεσίες αναδοχής αμοιβή, υπολογιζόμενη ως ποσοστό επί του κεφαλαίου των Ομολογιών που θα κατανεμηθούν τελικά σε κάθε Ανάδοχο κατά τη διάθεση/τοποθέτησή τους στους επενδυτές από τον Ανάδοχο αυτό, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στη Σύμβαση Αναδοχής, η οποία υπεγράφη στις 24.11.2021 μεταξύ της Εταιρείας και των Αναδόχων.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει στους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου για τις υπηρεσίες τους προμήθεια συντονισμού.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης έχει 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. Ο Σύμβουλος Έκδοσης δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη εισαγωγή των Ομολογιών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία είτε όχι. Οι συνολικές δαπάνες για την παροχή των ως άνω υπηρεσιών αναδοχής και συμβούλου έχουν συνυπολογισθεί στις συνολικές δαπάνες του ΚΟΔ και θα καλυφθούν από τα αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης.

##### **4.3.7.2 Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή**

Οι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει τη διάθεση και τοποθέτηση χωρίς δέσμευση ανάληψης των προσφερόμενων Ομολογιών με Δημόσια Προσφορά. Όλα τα θέματα σχετικά με την παροχή των υπηρεσιών αναδοχής στην Εταιρεία και συναφή θέματα της διαδικασίας αναδοχής ρυθμίζονται στη Σύμβαση Αναδοχής μεταξύ Αναδόχων και Εταιρείας.

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

Ποσό έως €2,3 εκατ. θα καταβληθεί για τις προμήθειες αναδοχής και διάθεσης των Ομολογιών, για την αμοιβή του Συμβούλου Έκδοσης και τις αμοιβές συντονισμού. Η κατανομή των προμηθειών Αναδοχής και Διάθεσης υπολογίζεται βάσει της κατανομής των ομολογιών σε κάθε Ανάδοχο και όχι βάσει προσυμφωνημένης ποσόστωσης.

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

Υπάρχει πρόβλεψη μερικής κάλυψης των Ομολογιών. Εν τούτοις, σε περίπτωση που το ΚΟΔ δεν καλυφθεί σε ποσό τουλάχιστον €100 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 Αναδοχής, έχουν επίσης αναλάβει την εμπρόθεσμη και προσηκούμενη απόδοση προς την Εταιρεία του αντιτίμου των Ομολογιών, οι οποίες θα κατανεμηθούν τελικώς στους επενδυτές σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο και την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. Ο κάθε Ανάδοχος φέρει την πλήρη και αποκλειστική ευθύνη να διασφαλίζει την πραγματική καταβολή του ποσού με το οποίο συμμετέχουν στη Δημόσια Προσφορά οι επενδυτές ή οι Διαμεσολαβητές που εγγράφονται μέσω αυτού. Σημειώνεται ότι οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για ενδεχόμενη ματαίωση της Δημόσιας Προσφοράς ή της εισαγωγής των Ομολογιών, είτε ο λόγος αφορά στην Εταιρεία είτε όχι, εκτός εάν οφείλεται σε δόλο ή βαριά αμέλεια των Αναδόχων.

Επιπρόσθετα, έκαστος των Αναδόχων δικαιούται να καταγγείλει τη Σύμβαση Αναδοχής οποτεδήποτε με άμεση ισχύ από την ημερομηνία κοινοποίησης της καταγγελίας και αζημίως για οποιονδήποτε από τους κατωτέρω λόγους, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της Σύμβασης Αναδοχής:

- Σε περίπτωση που η Εκδότρια τεθεί υπό εκκαθάριση, πτωχεύσει ή παύσει τις πληρωμές της ή τεθεί υπό καθεστώς αναγκαστικής διαχείρισης ή καταθέσει αίτηση για την υπαγωγή της σε διαδικασία εξυγίανσης ή υπό οποιοδήποτε άλλο παρόμοιο καθεστώς με ισοδύναμα έννομα αποτελέσματα.
- Σε περίπτωση που διακοπούν οι συναλλαγές γενικά στην Ε.Χ.Α.Ε. ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές.
- Σε περίπτωση που συμβούν γεγονότα που να αλλοιώνουν ουσιωδώς την οικονομική και νομική κατάσταση της Εκδότριας, όπως παρουσιάζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο ή/και το τυχόν συμπλήρωμα αυτού, ή θέτουν σε αμφισβήτηση την οικονομική και νομική κατάσταση της Εκδότριας ή γενικότερα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό συμβούν γεγονότα οικονομικής ή άλλης φύσεως, τα οποία μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τη φήμη της Εκδότριας ή/και την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς, όπως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, δυσμενείς οικονομικές, πολιτικές ή άλλες εξελίξεις στην Ελλάδα ή το εξωτερικό ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές ή αλλαγές ή ενδείξεις για επικείμενη μεταβολή των ελληνικών ή διεθνών πολιτικών ή οικονομικών συνθηκών, απεργία ή στάση εργασίας τραπεζών στην Ελλάδα, ή 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 του Συνόλου των Αναδόχων, να επηρεάσουν ουσιωδώς αρνητικά την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς ή/και τη διαπραγμάτευση των Ομολογιών κατά την έναρξή της.
- Εάν συμβούν γεγονότα ανωτέρας βίας. Για τις ανάγκες της Σύμβασης Αναδοχής, ως «ανωτέρα βία» νοούνται όλα εκείνα τα γεγονότα ή περιστατικά που βρίσκονται εκτός της σφαίρας ελέγχου ή επιρροής του Συνόλου των Αναδόχων 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. Στην περίπτωση ανωτέρας βίας, η Σύμβαση Αναδοχής θα θεωρηθεί ότι διακόπηκε προσωρινά και για χρονικό διάστημα που θα συμφωνείται από τα συμβαλλόμενα μέρη εγγράφως. Εάν η ανωτέρα βία διαρκεί για διάστημα που υπερβαίνει τις τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες, τότε το Σύνοιο των Αναδόχων, καθώς και η Εκδότρια δικαιούνται να καταγγείλουν εγγράφως, απρόθεσμα και αζημίως τη Σύμβαση Αναδοχής.
- Σε περίπτωση που η Εκδότρια παραβεί οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της από τη Σύμβαση Αναδοχής, οι οποίες συμφωνούνται στο σύνολό τους ως ουσιώδεις ή ενεργήσει αντίθετα προς οποιαδήποτε διαβεβαίωση που έχει παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωσή της στη Σύμβαση Αναδοχής αποδειχθεί ανακριβής ή παραπλανητική ή αναληθής ή δεν εκπληρωθούν στο ακέραιο, οι οποίες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις, εγγυήσεις και δηλώσεις συνομολογείται ότι αποτελούν στο σύνολο τους ουσιώδεις όρους της Σύμβασης Αναδοχής.
- Σε περίπτωση που δεν εγκριθεί η Εισαγωγή ή ματαιωθεί η Δημόσια Προσφορά για οποιονδήποτε λόγο.
- Σε περίπτωση που μετά τη δημοσίευση τυχόν συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου ασκηθεί το δικαίωμα υπαναχώρησης από τέτοιον αριθμό επενδυτών και για τόσο αριθμό Ομολογιών, ώστε κατά την κρίση των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων να ενδέχεται να μη διασφαλίζεται η αποτελεσματική διαπραγμάτευση των Ομολογιών της Εταιρείας στο Χ.Α. ή και να προκαλούνται ανυπέβλητα προσκόμματα στη διαδικασία Εισαγωγής.

#### 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.

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.

## 5 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

### 5.1 ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ

#### A. ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΟΔ

Στην Αθήνα σήμερα, την \_\_\_\_\_ 2021

Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφόρος Μεσογείων 2 – 4, 11527), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Αρ. 152321260000 και ΑΦΜ 996899546 και η οποία εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τους κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκο του Νικολάου, ή/και Γεώργιο Στεργιόπουλο του Αλεξάνδρου, ή/και Αικατερίνη Απέργη του Κωνσταντίνου, δυνάμει παρασχεθείσας εξουσιοδότησης (η «**Εκδότηρια**» ή η «**Εταιρεία**»),

#### ΠΡΟΟΙΜΙΟ

- (Α) Δυνάμει της από 17.11.2021 απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της Εκδότηριας (η «**Απόφαση ΔΣ**») αποφασίσθηκε η έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου έως του συνολικού ποσού, κατά κεφάλαιο, ευρώ εκατόν είκοσι εκατομμυρίων (€120.000.000), με ελάχιστο ποσό ευρώ εκατό εκατομμύρια (€100.000.000) (το «**Ομολογιακό Δάνειο**» ή το «**Δάνειο**»), το οποίο θα διαιρείται σε έως εκατόν είκοσι χιλιάδες (120.000) άυλες, ανώνυμες, κοινές ομολογίες ονομαστικής αξίας εκάστης ευρώ χιλίων (€1.000), οι οποίες εκδίδονται εφάπαξ και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών και θα διατεθούν με δημόσια προσφορά εντός της Ελληνικής επικράτειας σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, τις αποφάσεις του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (οι «**Ομολογίες**»),
- (Β) Η έκδοση των Ομολογιών θα λάβει χώρα σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 59 – 74 του ν. 4548/2018 (ο «**Νόμος**»), όσες διατάξεις του ν. 3156/2003 παραμένουν σε ισχύ, καθώς και του ν. 3371/2005, ενώ η διάθεσή τους θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την υπ' αρ. 34 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α., όπως ισχύει (η «**Απόφαση Η.ΒΙ.Π.**»),
- (Γ) Οι Ομολογιούχοι (όπως ορίζονται κατωτέρω) οργανώνονται σε ομάδα κατά την έννοια του άρθρου 63 του Νόμου και ορίζεται εκπρόσωπος των ομολογιούχων, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 64 του Νόμου, και
- (Δ) Με το παρόν Πρόγραμμα (όπως ορίζεται κατωτέρω) και τα λοιπά Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου (όπως ορίζονται κατωτέρω) η Εκδότηρια θέτει τους όρους που διέπουν το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες, σύμφωνα με το άρθρο 60 παρ. 3 του Νόμου.

#### 1. ΟΡΙΣΜΟΙ

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

**Αίτηση Κάλυψης** σημαίνει την αίτηση (ήτοι, την προσφορά αγοράς σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.) που υποβάλλεται από κάθε ενδιαφερόμενο επενδυτή μέσω Μέλους Η.ΒΙ.Π. και σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., και με την οποία ο ενδιαφερόμενος επενδυτής αναλαμβάνει πρωτογενώς να καλύψει για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου το μέρος του Ομολογιακού Δανείου που εκεί αναγράφεται.

**Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών** σημαίνει την από 22.11.2021 αίτηση της Εκδότηριας με τίτλο «Αίτηση – Ειδικό Όροι για τη χρήση της υπηρεσίας διενέργειας χρηματικών διανομών μέσω της ΕΛ.Κ.Α.Τ.» προς χρήση της υπηρεσίας διενέργειας χρηματικών διανομών μέσω του Διαχειριστή Σ.Α.Τ.

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

**Αναλογική Συμμετοχή** σημαίνει το ποσοστό που αντιπροσωπεύει το σύνολο της ανεξόφλητης Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών που κατέχει ένας Ομολογιούχος σε σχέση με τη συνολική ανεξόφλητη Ονομαστική Αξία όλων των Ομολογιών που κατέχουν όλοι οι Ομολογιούχοι.

**Αναπροσαρμοσμένο EBITDA ή Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων** σημαίνει για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, (μείον)/πλέον το καθαρό (κέρδος)/ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), εξαιρουμένων σχετικών προσαρμογών για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως υπολογίζονται και εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

**Απόφαση Η.ΒΙ.Π.** έχει το νόημα που του αποδίδεται στον Όρο Β του Προοιμίου του παρόντος Προγράμματος.

**Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων** σημαίνει αναφορικά με την εκάστοτε Συνέλευση των Ομολογιούχων, Ομολογιούχους οι οποίοι κατέχουν σε αυτή τη Συνέλευση Ομολογίες, των οποίων η συνολική ανεξόφλητη Ονομαστική Αξία αντιπροσωπεύει ποσοστό τουλάχιστον εξήντα έξι και 0,67 τοις εκατό (66,67%) της συνολικής ανεξόφλητης Ονομαστικής Αξίας όλων των εκπροσωπούμενων στη Συνέλευση Ομολογιών (μετά την αφαίρεση της συνολικής ανεξόφλητης Ονομαστικής Αξίας των Ομολογιών εκπροσωπούμενων κατά τη Συνέλευση που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους) υπό την προϋπόθεση τήρησης των ποσοστών απαρτίας του Όρου 18.4(β) του παρόντος.

**Γεγονότα Καταγγελίας** σημαίνει οποιοδήποτε γεγονός ή περίπτωση, η οποία ορίζεται στον Όρο 15.6 (Γεγονότα Καταγγελίας).

**Δανειστής** σημαίνει έκαστο Ομολογιούχο, τον Διαχειριστή Πληρωμών και τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.

**Δείκτης Μόχλευσης** σημαίνει τον δείκτη που ισούται με το Συνολικό Χρέος προς το Προσαρμοσμένο Ενεργητικό.

**Δεσμευμένες Καταθέσεις** σημαίνει τις καταθέσεις που στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και τις Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα», όπως αυτό ορίζεται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.

**Δημόσια Προσφορά** σημαίνει τη διάθεση των Ομολογιών μέσω δημοσίας προσφοράς στην Ελληνική Επικράτεια, που διενεργείται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, με τις διατάξεις της Απόφασης Η.ΒΙ.Π. και τα οριζόμενα στον Όρο 3 (Διάθεση, Κάλυψη και Έκδοση του Ομολογιακού Δανείου) του Προγράμματος.

**Διαχειριστής Πληρωμών** σημαίνει τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. υπό την ιδιότητά του ως διαχειριστή πληρωμών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Όρο 12 (Καταβολές) και σύμφωνα με την Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών.

**Διαχειριστής Σ.Α.Τ.** σημαίνει την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ATHEXCSD», η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και το ν. 4569/2018, εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών αρ. 110 - Τ.Κ. 104 42), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Αρ. ΓΕΜΗ 057958104000 και ΑΦΜ 094449050 / Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, και θα τηρεί μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων το αρχείο των Ομολογιών, θα διενεργεί την πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών σύμφωνα με τους κανόνες και τις διαδικασίες της.

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

**EBITDA ή Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων** σημαίνει για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων τα κέρδη πλέον τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα και τους φόρους, όπως υπολογίζονται και εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

**Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής** έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

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

**Εγγυητικές Δηλώσεις** σημαίνει τις εγγυητικές δηλώσεις και διαβεβαιώσεις, στις οποίες προβαίνει η Εκδότρια σύμφωνα με τον Όρο 13 (Εγγυητικές Δηλώσεις και Διαβεβαιώσεις της Εκδότριας) του παρόντος Προγράμματος.

**Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή Εκπρόσωπος** σημαίνει το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αμερικής 4, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157660660000, που πληροί τις προϋποθέσεις των διατάξεων του άρθρου 64 παρ. 2 του Νόμου και έχει ορισθεί ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δυνάμει της Σύμβασης Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων.

**Έλεγχος** σημαίνει, σε σχέση με ένα νομικό πρόσωπο, την εξουσία ενός φυσικού ή νομικού προσώπου, δυνάμει είτε της ιδιοκτησίας μετοχών ή άλλων τίτλων συμμετοχής με δικαιώματα ψήφου ή ελέγχου των εν λόγω δικαιωμάτων ψήφου, είτε βάσει σύμβασης, ή συνεννοήσεως (έγγραφης ή προφορικής, ρητής ή σιωπηρής) είτε δυνάμει σχέσης αντιπροσωπείας ή άλλως (α) να υπαγορεύει τη διαχείριση και πολιτική του νομικού προσώπου ή (β) να διορίζει άμεσα ή έμμεσα την πλειοψηφία των μελών του διοικητικού οργάνου του εν λόγω νομικού προσώπου ή (γ) να ασκεί κυριαρχική επιρροή στο εν λόγω νομικό πρόσωπο.

**Ενεργητικό** σημαίνει την αξία του συνόλου του ενεργητικού της Εκδότριας (ή του Ομίλου, εφόσον υπάρχει) όπως προκύπτει από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εκδότριας.

**Ενημερωτικό Δελτίο** σημαίνει το ενημερωτικό δελτίο που συντάχθηκε από την Εκδότρια, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και του Ν. 4706/2020, ως ισχύουν, για τη Δημόσια Προσφορά των Ομολογιών και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων** σημαίνει την κατάσταση επενδύσεων την οποία υποχρεούται να συντάσσει και δημοσιεύει η Εκδότρια σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως εκάστοτε τροποποιημένη ισχύει, η οποία υποβάλλεται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 14.2.

**Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις** σημαίνει τις ατομικές (ή ενοποιημένες, εφόσον υφίσταται Όμιλος) οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας για ένα Οικονομικό Εξάμηνο, οι οποίες υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον με τον Όρο 14.2.

**Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις** σημαίνει το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου που ασφαλίζονται με Εξασφαλιστικό Δικαίωμα.

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

**Έξοδα** σημαίνει οποιαδήποτε κόστη και έξοδα επιρρίπτονται στην Εκδότρια και οφείλονται από αυτήν σύμφωνα με τον Όρο 19 (Έξοδα) του παρόντος.

**Επέλευση Γεγονότος Μεταβολής Ελέγχου** σημαίνει την απώλεια του Ελέγχου της «Viohalco S.A.» επί της Εκδότριας ή/και της Εκδότριας επί των Σημαντικών Θυγατρικών της.

**Επιπρόσθετα Ποσά** σημαίνει ισχύοντες Φόρους, καταβλητέους από την Εκδότρια σύμφωνα με τον Όρο 10 (Φόροι) και τον Όρο 11 (Χαρτόσημο) του παρόντος, πλέον οίωνδήποτε Εξόδων.

**Επιστολή Καταγγελίας** σημαίνει την επιστολή, η οποία επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή στην Εκδότρια από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων (ο οποίος ενεργεί σύμφωνα με τον Όρο 15 (Γεγονότα Καταγγελίας - Καταγγελία)), κατόπιν επέλευσης Γεγονότος Καταγγελίας, με την οποία κηρύσσεται μέρος ή και το σύνολο των υποχρεώσεων εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου αμέσως ληξιπρόθεσμο και καταβλητέο και σε συνέχεια της οποίας υποχρεούται η Εκδότρια να καταβάλει το Ποσό Καταγγελίας κατά την Ημερομηνία Καταγγελίας.

**Επιτόκιο** σημαίνει το εφαρμοστέο καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου σταθερό ετήσιο ποσοστό επιτοκίου, το οποίο θα ανακοινωθεί από την Εκδότρια κατόπιν διενέργειας Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών 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.

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

**Επιτρεπόμενοι Μετασχηματισμοί** σημαίνει:

(1) τους κάθε είδους εταιρικούς μετασχηματισμούς της Εκδότριας ή Σημαντικής θυγατρικής, εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις, σωρευτικά:

(α) διατηρείται το νομικό πρόσωπο της Εκδότριας, ως αποκλειστικό υποκείμενο των υποχρεώσεων από το Ομολογιακό Δάνειο, σε πλήρη συμφωνία με τις διατάξεις του Νόμου, ή, σε κάθε περίπτωση, η τυχόν προκύπτουσα διάδοχος της Εκδότριας είναι οντότητα συσταθείσα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο με έδρα και κέντρο κύριων συμφερόντων στην Ελλάδα και αναλαμβάνει και αναδέχεται νόμιμα και έγκυρα τις υποχρεώσεις της Εκδότριας από το Ομολογιακό Δάνειο και καθίσταται Εκδότρια,

(β) δεν επέρχεται Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή εξ αυτού του λόγου,

(γ) δεν επέρχεται Γεγονός Καταγγελίας εξ αυτού του λόγου, και

(δ) δεν επέρχεται εκ του λόγου αυτού μείωση του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA του Ομίλου κατά ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%). Η τυχόν επίδραση του εταιρικού μετασχηματισμού επί του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA θα πρέπει να διαγιγνώσκεται από την Εκδότρια δια των άτυπων (pro forma) αναμορφωμένων οικονομικών καταστάσεων που θα συντάσσονται επ' ευκαιρία, και για τους σκοπούς, του μετασχηματισμού, και τις οποίες η Εκδότρια υποχρεούται να υποβάλει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων χωρίς καθυστέρηση και πάντως πριν την ολοκλήρωση του μετασχηματισμού, και

(2) τον Προτιθέμενο Μετασχηματισμό.

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

**ΕΤ.ΕΚ.** σημαίνει την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXClear» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 58973/01/Β/05/309) η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α.

**Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις** σημαίνει τις ατομικές (ή ενοποιημένες, εφόσον υφίσταται Όμιλος) οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας για ένα Οικονομικό Έτος, οι οποίες υποβάλλονται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 14.2 του παρόντος.

**Ε.Χ.Α.Ε.** σημαίνει την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια – Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Αθηνών αριθ. 110, και οποιαδήποτε θυγατρική εταιρεία αυτής, καθώς και κάθε υπηρεσία αυτής, που αφορά ή συνδέεται με την εισαγωγή, διαπραγμάτευση και εκκαθάριση των Ομολογιών στο Χ.Α., την τήρηση του αρχείου των Ομολογιών, την πληρωμή τοκομεριδίου και την αποπληρωμή κεφαλαίου των Ομολογιών, καθώς και κάθε συναφές θέμα, σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία και την εκάστοτε ισχύουσα διαδικασία και τους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου.

**Η.ΒΙ.Π.** σημαίνει το Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών.

**Ημέρα TARGET** σημαίνει κάθε ημέρα, κατά την οποία διενεργούνται συναλλαγές στο Διερωπαϊκό Σύστημα Αυτόματων Πληρωμών σε Πραγματικό Χρόνο (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer Payment System TARGET 2).

**Ημερομηνία Αναφοράς** σημαίνει την 30ή Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου εκάστου Οικονομικού Έτους της Εκδότριας.

**Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου** σημαίνει την αντίστοιχη, μετά την πάροδο επτά (7) ετών από την Ημερομηνία Εκδόσεως, ημερομηνία κατά την οποία η Εκδότρια υποχρεούται να αποπληρώσει ολοσχερώς το κεφάλαιο του Ομολογιακού Δανείου, μετά των δεδουλευμένων τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις Ομολογίες και το παρόν ποσών και τυχόν Εξόδων και Φόρων.

**Ημερομηνία Έκδοσης** σημαίνει την ημερομηνία, μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π., κατά την οποία θα έχουν λάβει χώρα σωρευτικά τα ακόλουθα: (1) η Εκδότρια θα έχει εκδώσει, εφάπαξ, το σύνολο των Ομολογιών, (2) κάθε Υπόχρεος Κάλυψης θα έχει καλύψει πλήρως, καταβάλλοντας ταυτόχρονα το προβλεπόμενο χρηματικό αντίτιμο, τις Ομολογίες που δικαιούται να λάβει, σύμφωνα με τους όρους του παρόντος Προγράμματος αναφορικά με την κατανομή των προς διάθεση Ομολογιών, και (3) οι Ομολογίες θα έχουν πιστωθεί στις Μεριδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων που αναγράφονται στην Αίτηση Κάλυψης.

**Ημερομηνία Καταγγελίας** σημαίνει την ημερομηνία, η οποία ορίζεται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων (ο οποίος ενεργεί σύμφωνα με τον Όρο 15 (Γεγονότα Καταγγελίας - Καταγγελία)) στην Επιστολή Καταγγελίας, ως ημερομηνία καταβολής από την Εκδότρια του Ποσού Καταγγελίας και η οποία δεν μπορεί να είναι νωρίτερα από πέντε (5) Εργάσιμες Ημέρες από την ημερομηνία της Επιστολής Καταγγελίας.

**Ημερομηνία Πληρωμής** σημαίνει οποιαδήποτε ημερομηνία, κατά την οποία η Εκδότρια υποχρεούται να προβεί σε οποιαδήποτε πληρωμή προς Δανειστή, σύμφωνα με τους όρους των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου.

**Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχου/-ων (record date):**

α) **τόκου ή/και κεφαλαίου**, σημαίνει, με την επιφύλαξη εφαρμογής των Κανονισμών του Χρηματιστηρίου, την προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα της Ημερομηνίας Πληρωμής, κατά την οποία οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. καθίστανται δικαιούχοι του σχετικού δικαιώματος αναφορικά με το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες, και

β) **ψήφου**, αναφορικά με τη συμμετοχή στη Συνέλευση σημαίνει την πέμπτη (5η) Εργάσιμη Ημέρα πριν από την ημερομηνία οποιασδήποτε Συνέλευσης των Ομολογιούχων, περιλαμβανομένων των εξ αναβολής και επαναληπτικών συνεδριάσεων, κατά την οποία οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. εμφανίζονται ως Ομολογιούχοι. Η ιδιότητα του Ομολογιούχου πιστοποιείται ηλεκτρονικά από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ., με απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση της Εκδότριας με τα αρχεία του Σ.Α.Τ., χωρίς να απαιτείται οι Ομολογιούχοι να προσκομίσουν οποιαδήποτε βεβαίωση. Ο διορισμός ή η ανάκληση αντιπροσώπου οποιουδήποτε Ομολογιούχου δεν θα λαμβάνεται υπόψη, αν δεν περιέλθει στην Εκδότρια το αργότερο την τρίτη (3η) Εργάσιμη Ημέρα πριν από τη συνεδρίαση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.

**Θυγατρική** σημαίνει κάθε νομικό πρόσωπο το οποίο είναι θυγατρική εταιρεία της Εκδότριας υπό την έννοια των διατάξεων του άρθρου 32 του ν. 4308/2014 και περιλαμβάνεται ως τέτοια στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού (ΕΚ) 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ), κατά περίπτωση.

**Καθαρό Χρέος** σημαίνει το Συνολικό Χρέος μειωμένο κατά τα Καθαρά Ταμειακά Διαθέσιμα ή Ισοδύναμα.

**Κανονισμοί Χρηματιστηρίου** σημαίνει τον Κανονισμό Λειτουργίας Χ.Α., τον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., τον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών, την Απόφαση Η.Β.Ι.Π. και κάθε άλλο κανονισμό και διαδικασία της ΕΧΑΕ, χωρίς περαιτέρω διάκριση.

**Κανονισμός Εκκαθάρισης Συναλλαγών** σημαίνει τον «Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών Επί Κινητών Αξιών Σε Λογιστική Μορφή» της ΕΤ.ΕΚ., ο οποίος έχει εκδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 73 του ν. 3606/2007, την υπ' αριθ. 103/28.7.2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤ.ΕΚ. και την εγκριτική απόφαση 1/704/22-01-2015 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

**Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων (ή Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.)** σημαίνει τον «Κανονισμό Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων», που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 4569/2018 (ΦΕΚ Α/179/11.10.2018), την από 22.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την υπ' αριθμ. 6/904/26.2.2021 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β1007/16.03.2021), όπως ισχύει.

**Κανονισμός Λειτουργίας Χ.Α.** σημαίνει τους κανόνες λειτουργίας της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., που καταρτίστηκαν από το Χ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 43 του ν. 3606/2007 και που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α. και αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Χ.Α., ως κάθε φορά ισχύουν.



**Κύκλος Εργασιών** σημαίνει για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων τον κύκλο εργασιών του Ομίλου, όπως εμφανίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων των ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων.

**Ληξιπρόθεσμο Ποσό** σημαίνει οποιοδήποτε ποσό οφείλεται από την Εκδότρια σε σχέση με τις Ομολογίες ή οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου και το οποίο δεν καταβλήθηκε κατά τη συμφωνηθείσα ημερομηνία (δήλη ημέρα).

**Λογαριασμός Αξιογράφων Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας** σημαίνει κάθε λογαριασμό που ανοίγεται και τηρείται από Συμμετέχοντα για Ομολογιούχο, αναφορικά με μία ή περισσότερες Ομολογίες, σύμφωνα με τους αντίστοιχους ορισμούς στην Ενότητα Ι, Μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Λογαριασμός Διαχειριστή Σ.Α.Τ.** σημαίνει τον λογαριασμό που τηρεί ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. στο TARGET 2 και στον οποίο θα πιστώνονται δια του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων από τον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου ή απευθείας από την Εκδότρια τα ποσά που προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων της Εκδότριας από το Ομολογιακό Δάνειο.

**Λογαριασμός του Ομολογιακού Δανείου** σημαίνει τον χωριστό έντοκο λογαριασμό που τηρείται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, σύμφωνα με το άρθρο 65 παρ. 4 του Νόμου, και στον οποίο τα ποσά που κατατίθενται από την Εκδότρια θα προορίζονται για την εξόφληση υποχρεώσεων της Εκδότριας από το Ομολογιακό Δάνειο και θα πιστώνονται από τον Εκπρόσωπο στον Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ.

**Λογαριασμός Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA** σημαίνει τον ειδικό λογαριασμό της Εκδότριας με IBAN [•] που τηρείται στο πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., και θα έχει ενεχυριαστεί σε πρώτη τάξη υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό των Ομολογιούχων, και η λειτουργία του οποίου διέπεται από τον Όρο 14.1 (xix) του Προγράμματος και τη Σύμβαση Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA κατά το υπόδειγμα της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA, όπως περιλαμβάνεται στο Παράρτημα Β στο παρόν Πρόγραμμα.

**Λογαριασμός Χρηματικού Διακανονισμού** έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στην Ενότητα Ι, Μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Μέλος Η.ΒΙ.Π.** σημαίνει το Μέλος Αγοράς της Αγοράς Αξιών του Χ.Α., η οποία λειτουργεί ως ρυθμιζόμενη αγορά του Ν. 4514/2018, ως κάθε φορά ισχύει, που δηλώνει συμμετοχή ως Μέλος Η.ΒΙ.Π. στο παρόν Πρόγραμμα σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.

**Μερίδα** έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στην Ενότητα Ι, Μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Μέρος** έχει την έννοια που αποδίδεται στον Όρο 17.35 του παρόντος.

**Μη Ψηφίζων Ομολογιούχος** σημαίνει α) τον Ομολογιούχο, ο οποίος κατά τη σχετική χρονική στιγμή δεν δικαιούται να ψηφίσει στη Συνέλευση, λόγω σύγκρουσης συμφερόντων σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, β) την Εκδότρια και οποιαδήποτε θυγατρική της, εφόσον κατέχουν μία ή περισσότερες Ομολογίες, και γ) τον Ομολογιούχο που συμμετέχει, είτε άμεσα είτε έμμεσα, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εκδότριας με ποσοστό τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%).

**Νόμος** σημαίνει τα άρθρα 59 έως και 74 του ν. 4548/2018, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

**Νόμος ΑΕΕΑΠ** σημαίνει τον ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.

**Οικονομικό Εξάμηνο** σημαίνει κάθε περίοδο έξι (6) μηνών, η οποία λήγει στις 30 Ιουνίου και τις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους.

**Οικονομικό Έτος** σημαίνει κάθε περίοδο δώδεκα (12) μηνών, η οποία αρχεται την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου και λήγει την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε έτους.

**Οικονομικές Καταστάσεις** σημαίνει τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και τις Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις.

**Όμιλος** σημαίνει την Εκδότρια από κοινού με τις θυγατρικές αυτής, στον βαθμό που αυτές θα υπάρξουν.

**Ομολογιακό Δάνειο ή Δάνειο** έχει το νόημα που του αποδίδεται στον όρο Α του Προοιμίου του παρόντος Προγράμματος.

**Ομολογίες** έχει τη σημασία που αποδίδεται στον όρο Α του Προοιμίου του παρόντος Προγράμματος.

**Ομολογιούχος** σημαίνει κάθε πρόσωπο που κατέχει Ομολογίες και βεβαιώνεται κατά τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου ως δικαιούχος των Ομολογιών βάσει εκδιδόμενης από τον 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 Νόμου).

**Ονομαστική Αξία** σημαίνει, αναφορικά με μία (1) Ομολογία, το εκάστοτε ονομαστικό κεφάλαιο της Ομολογίας αυτής, αρχικώς, κατά την Ημερομηνία Έκδοσης, ευρώ χιλίων (€1.000).

**Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή** σημαίνει κάθε γεγονός ή περίσταση, η οποία θα είχε ως αποτέλεσμα την επέλευση ουσιώδους δυσμενούς μεταβολής αναφορικά με την ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, συμπεριλαμβανομένης της καταβολής οποιουδήποτε Χρέους, σύμφωνα με το Ομολογιακό Δάνειο.

**Παρακράτηση Φόρου** σημαίνει την εκάστοτε μείωση ποσού καταβλητέου προς κάθε δικαιούχο, σύμφωνα με τους όρους Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου, λόγω της επιβολής Φόρου, συμπεριλαμβανομένης της επιβολής παρακράτησης επί των καταβολών τόκων εκ των Ομολογιών, έναντι φορολογικής υποχρέωσης του δικαιούχου επί του καταβλητέου ποσού, σε ποσοστό οριζόμενο κατά την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

**Περίοδος Εκτοκισμού** σημαίνει κάθε εξάμηνη περίοδο, η οποία ορίζεται ως τέτοια σύμφωνα με τον Όρο 8 (Περίοδοι Εκτοκισμού) του παρόντος και αναφορικά με την οποία υπολογίζεται ο τόκος επί εκάστης Ομολογίας ή ενός Ληξυπρόθεσμου Ποσού.

**Περίοδος Κάλυψης** σημαίνει τη χρονική περίοδο τριών (3) Εργάσιμων Ημερών από την ημερομηνία που θα ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή τα εξουσιοδοτημένα προς τούτο πρόσωπα σύμφωνα με την Απόφαση ΔΣ, κατά τη διάρκεια της οποίας:

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

**Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης** σημαίνει το πιστοποιητικό, σύμφωνα με το υπόδειγμα που παρατίθεται στο Παράρτημα Α (Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης), υπογεγραμμένο από την Εκδότρια, μετά της συνημμένης σε αυτό σχετικής έκθεσης υπογεγραμμένης από τους εκάστοτε τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές της Εκδότριας.

**Green Bond Framework (Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου)** σημαίνει το από 17.11.2021 έγγραφο το οποίο έχει εγκριθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και στο οποίο καθορίζεται το πλαίσιο έκδοσης πράσινων ομολόγων της Εταιρείας σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Green Bond Principles (June 2021) του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA).

**Πλειοψηφία Ομολογιούχων** σημαίνει αναφορικά με την εκάστοτε Συνέλευση των Ομολογιούχων, Ομολογιούχους που κατέχουν σε αυτή τη Συνέλευση Ομολογίες, των οποίων η συνολική ανεξόφλητη Ονομαστική Αξία αντιπροσωπεύει ποσοστό άνω του πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής ανεξόφλητης Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών των εκπροσωπούμενων κατά τη Συνέλευση (μετά την αφαίρεση της συνολικής ανεξόφλητης Ονομαστικής Αξίας των Ομολογιών των εκπροσωπούμενων κατά τη Συνέλευση που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους), υπό την προϋπόθεση τήρησης των ποσοστών απαρτίας του Όρου 18.4(α) του παρόντος.

**Ποσό Καταγγελίας** σημαίνει το ποσό το οποίο ορίζεται στην Επιστολή Καταγγελίας ως αμέσως ληξυπρόθεσμο και απαιτητό από την Εκδότρια για την υποχρεωτική αποπληρωμή (όλων ή μέρους) των Ομολογιών, συμπεριλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων και τυχόν άλλων οφειλομένων εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου ποσών, όπως αυτά προσδιορίζονται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων (ο οποίος ενεργεί σύμφωνα με τον Όρο 15 (Γεγονότα Καταγγελίας - Καταγγελία) του παρόντος.

**Πράσινες Επενδύσεις** σημαίνει και περιλαμβάνει κάθε επένδυση της Εταιρείας ή/και του Ομίλου, αναφορικά με την απόκτηση, διαχείριση, εκμετάλλευση και ανάπτυξη ακίνητης περιουσίας ή/και συμμετοχών (σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ως εκάστοτε ισχύει) η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο του Green Bond Framework (Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου).

**Πρόγραμμα** σημαίνει το παρόν πρόγραμμα έκδοσης Ομολογιακού Δανείου, το οποίο περιλαμβάνει, κατά την έννοια του άρθρου 60 παρ. 3 του Νόμου, τους όρους του Ομολογιακού Δανείου και δεσμεύει κάθε Ομολογιούχο και κάθε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του καθώς και κάθε τρίτο που έλκει δικαιώματα από τα ανωτέρω πρόσωπα.

**Προσαρμοσμένο Ενεργητικό** σημαίνει το σύνολο του Ενεργητικού με την εξαίρεση των άυλων στοιχείων ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) καθώς και των δικαιωμάτων χρήσης από συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 (ή οποιοδήποτε άλλο πρότυπο τυχόν το αντικαταστήσει).

**Προτιθέμενος Μετασηματισμός** σημαίνει τον μετασηματισμό τον οποίο η Εκδότρια προτίθεται να εκκινήσει το επόμενο διάστημα και να ολοκληρώσει εντός του έτους 2022, ο οποίος κατ' ουσίαν περιλαμβάνει διαδικασία αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εκδότριας με εισφορά σε είδος (εισφορά ακινήτων και μετοχών εταιρειών που κατέχουν ακίνητα) από ιδιοκτήτες (εταιρείες, φυσικά πρόσωπα και κοινωφελές ίδρυμα) που αποτελούν συνδεδεμένα πρόσωπα με την Εκδότρια. Η εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αναμένεται να πραγματοποιηθεί με βάση τις διατάξεις του ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και η έναρξη και ολοκλήρωσή της θα τελεί, κατά περίπτωση, υπό την αίρεση λήψης των σχετικών εγκρίσεων, όσον αφορά την Εκδότρια μεταξύ άλλων από το Διοικητικό Συμβούλιο και τη Γενική Συνέλευσή των μετόχων της, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Γ.Ε.ΜΗ. Ο σκοπός της εν λόγω αύξησης είναι η απόκτηση από την Εκδότρια ακινήτων που εξυπηρετούν την επενδυτική της στρατηγική. Το ύψος και τα λοιπά στοιχεία της εν λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θα καθοριστούν από τις εκθέσεις αποτίμησης, που θα πραγματοποιηθούν από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις σχετικές προβλέψεις του ν. 4548/2018.

**Πτωχευτικός Κώδικας** σημαίνει τον ν. 3588/2007 ή/και τον ν. 4738/2020, σε όλη την έκταση που ισχύουν οι σχετικές διατάξεις αυτών.

**Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.** σημαίνει την Αγορά Αξιών του Χ.Α., ως και κάθε ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ. και με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες, ως αυτές ορίζονται στο ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει.

**Σημαντική Επιδικία** σημαίνει οποιαδήποτε αγωγή, αίτηση, προσφυγή ή ένδικο μέσο (συμπεριλαμβανομένων διαδικασιών αναγκαστικής ή συλλογικής εκτέλεσης) κατά της Εκδότριας ή Θυγατρικής, ενώπιον δικαστηρίου ή διαιτητικού δικαστηρίου ή διοικητικής, εποπτικής ή ανεξάρτητης αρχής εφόσον το οικονομικό αντικείμενο αυτής υπερβαίνει το ποσό των ευρώ πέντε εκατομμυρίων (€5.000.000), ανά υπόθεση, ή με προσδιορισμένο οικονομικό αντικείμενο μικρότερο του ποσού των ευρώ πέντε εκατομμυρίων (€5.000.000) ανά υπόθεση που όμως, λόγω αντικειμένου, υφίσταται ο κίνδυνος πολλαπλών ομοειδών ή και ομαδικών αγωγών με σωρευτικό αποτέλεσμα που υπερβαίνει το ποσό των ευρώ πέντε εκατομμυρίων (€5.000.000), και η ευδοκίμησή τους δύναται να έχει Ουσιώδη Δυσμενή Μεταβολή.

**Σημαντική Θυγατρική** σημαίνει οποιαδήποτε Θυγατρική, σήμερα υφιστάμενη ή μελλοντική, της οποίας είτε το ενεργητικό, σε ατομική βάση, αποτελεί τουλάχιστον 7% του Ενεργητικού είτε ο κύκλος εργασιών, σε ατομική βάση, αποτελεί τουλάχιστον 7% του Κύκλου Εργασιών του Ομίλου.

**Σύμβαση Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA** σημαίνει τη σύμβαση ενεχύρου πρώτης τάξης δυνάμει των διατάξεων του ν. 3301/2004 περί χρηματοοικονομικής ασφάλειας και του ν.δ. 17.07.1923 περί ανωνύμων εταιρειών, του ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του ν. 3156/2003 υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί του Λογαριασμού Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA που θα καταρτισθεί μεταξύ της Εκδότριας και του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.

**Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων** σημαίνει τη σύμβαση μεταξύ της Εκδότριας και του Εκπροσώπου, δυνάμει της οποίας ορίστηκε ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Όρο 17 (Εκπρόσωπος Ομολογιούχων) του παρόντος.

**Συμμετέχων** έχει την έννοια που του αποδίδεται στην Ενότητα Ι, Μέρος 1, του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Συνδεδεμένη Εταιρεία** σημαίνει, αναφορικά με τις εταιρείες του Ομίλου, κάθε νομικό πρόσωπο το οποίο είναι συνδεδεμένο με αυτές υπό την έννοια των διατάξεων του Παραρτήματος Α του ν. 4308/2014 ή ενοποιείται ως τέτοιο σε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού (ΕΚ) 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ), κατά περίπτωση.

**Συνέλευση ή Συνέλευση των Ομολογιούχων** έχει το νόημα που αποδίδεται στον Όρο 18.3 του παρόντος.

**Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι** σημαίνει το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (οδός Αιόλου αρ. 86) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 237901000 και το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αμερικής αρ. 4) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157660660000.

**Σύστημα Άυλων Τίτλων ή Σ.Α.Τ.** έχει την έννοια που του αποδίδεται στην Ενότητα Ι, Μέρος 1, του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**Συνολικό Χρέος** σημαίνει το σύνολο:

(α) του εξασφαλισμένου ή μη εξασφαλισμένου χρέους της Εταιρείας ή του Ομίλου, κατά περίπτωση, από δανεισμό χρηματικών ποσών υπό οποιαδήποτε μορφή,

(β) όλων των υποχρεώσεων για τις οποίες ο Όμιλος έχει εγγυηθεί προς τράπεζες ή τρίτους, καθώς και

(γ) όλων των χρηματικών υποχρεώσεων που απορρέουν από οιοσδήποτε άλλες συμβάσεις και περιλαμβάνεται στις Οικονομικές Καταστάσεις ως βραχυπρόθεσμος ή μακροπρόθεσμος δανεισμός (εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16).

Ρητά εξαιρούνται και δεν περιλαμβάνονται στα ανωτέρω οι κάθε είδους εγγυήσεις, ενέγγυες πιστώσεις (Letters of Credit) ή/και οι εγγυητικές επιστολές που δεν αφορούν σε χρέος της Εταιρείας ή του Ομίλου, κατά περίπτωση, από δανεισμό χρηματικών ποσών υπό οποιαδήποτε μορφή.

Διευκρινίζεται ότι ο παρόν ορισμός δεν δύναται να έχει ως αποτέλεσμα, κατά την επιμέτρηση του Συνολικού Χρέους, τον διπλό υπολογισμό οποιουδήποτε μεγέθους.

**Ταμειακά Διαθέσιμα ή Ισοδύναμα** σημαίνει το άθροισμα των εξής: μετρητά στις τράπεζες και στο ταμείο καθώς και βραχυπρόθεσμες, υψηλής ρευστότητας επενδύσεις, όπως αυτές ορίζονται κατά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (geros κλπ), στις οποίες περιλαμβάνονται και οι κάθε είδους τραπεζικές καταθέσεις, καθώς και οι δεσμευμένες Καταθέσεις που αφορούν σε υποχρεώσεις από συμβάσεις με τράπεζες (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, συμβάσεων δανείων, πιστώσεων, εγγυητικών επιστολών, κλπ.), και η κατάθεση στον Λογαριασμό Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA.

**Τιμή Διάθεσης** σημαίνει την τιμή διάθεσης ανά Ομολογία ισούμενη με το άρτιο της Ονομαστικής Αξίας της κατά την Ημερομηνία Εκδόσεως, ήτοι ευρώ χίλια (€1.000).

**Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Υπηρεσία Η.ΒΙ.Π.** σημαίνει την υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, που παρέχεται από το Χ.Α., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π.

**Υπόχρεος Κάλυψης** σημαίνει κάθε πρόσωπο που υπέβαλε προσηκόντως Αίτηση Κάλυψης και στο οποίο κατανεμήθηκαν Ομολογίες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο παρόν Πρόγραμμα και το οποίο δεσμεύεται, μεταξύ άλλων, να καλύψει πρωτογενώς μέρος του Ομολογιακού Δανείου μέσω της Δημόσιας Προσφοράς.

**Υποχρεώσεις** έχει το νόημα που αποδίδεται στον Όρο 14.1 του παρόντος.

**Φόροι** σημαίνει όλους τους υφιστάμενους και μελλοντικούς, άμεσους ή έμμεσους φόρους, επιβαρύνσεις, εισφορές, τέλη χαρτοσήμου ή υπέρ δημόσιας αρχής και τρίτων και έξοδα οποιασδήποτε μορφής (συμπεριλαμβανομένου, ενδεικτικώς, οποιουδήποτε φόρου προστιθέμενης αξίας ή άλλης εισφοράς καταβλητέας ή παρακρατούμενης σύμφωνα με το ν. 128/75 ή οποιονδήποτε άλλο νόμο και κανονιστική πράξη στην Ελλάδα) και οποιονδήποτε τόκο, πρόστιμα, προσαυξήσεις, ποινικές ρήτρες ή επιπρόσθετες χρεώσεις καταβλητέες σε σχέση με τη μη πληρωμή ή την καθυστέρηση πληρωμής αυτών κατόπιν επιβολής τους από οποιαδήποτε φορολογική ή άλλη δημόσια αρχή που σχετίζονται με την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου, το Πρόγραμμα, τις Ομολογίες και τα λοιπά Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, με την εξαίρεση: (i) του φόρου εισοδήματος των Ομολογιούχων και της σχετικής Παρακράτησης Φόρου, (ii) των άλλων φόρων, εισφορών (τακτικών ή εκτάκτων) και εν γένει

επιβαρύνσεων κάθε είδους που υπολογίζονται, επιβάλλονται ή συνεισπράττονται με βάση το εισόδημα, ή κέρδος ή τον φόρο επί του εισοδήματος των Ομολογιούχων, 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, και οι όροι **Φόρος** και **Φορολογία** θα ερμηνεύονται αντιστοίχως.

**Χρέος** σημαίνει κάθε ποσό που, κατά τα προβλεπόμενα στα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, εκάστοτε οφείλεται ή πρέπει να καταβληθεί από την Εκδότρια στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ή/και στους Ομολογιούχους, όπως ενδεικτικά, κάθε οφειλόμενο ποσό κεφαλαίου και τόκων (ενδεικτικά συμβατικών ή/και υπερημερίας), τυχόν αμοιβές, έξοδα και Φόρους σε σχέση με τις Ομολογίες, περιλαμβανομένης της αμοιβής του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με τη Σύμβαση Ορισμού Εκπροσώπου Ομολογιούχων, ή οπωσδήποτε άλλως προκύπτει και οφείλεται από την Εκδότρια σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου.

**Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α.** σημαίνει την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

**Χρηματοοικονομικοί Δείκτες** σημαίνει τον Δείκτη Μόχλευσης και τον δείκτη Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό.

1.2 Στο Πρόγραμμα, εκτός αν άλλως ρητώς προκύπτει:

- (i) οι λέξεις με κεφαλαίο θα έχουν το νόημα που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα,
- (ii) οι επικεφαλίδες στο Πρόγραμμα έχουν συμπεριληφθεί αποκλειστικά για σκοπούς διευκόλυνσης και δεν θα λαμβάνονται υπόψη κατά την ερμηνεία των όρων του Προγράμματος, όπως κι αν περιγράφονται,
- (iii) η χρήση του ενικού περιλαμβάνει και τον πληθυντικό και το αντίστροφο, στις περιπτώσεις που απαιτείται από τα συμφραζόμενα,
- (iv) οιαδήποτε αναφορά σε Έγγραφο Ομολογιακού Δανείου ή άλλο έγγραφο ή συμφωνία αποτελούν αναφορά στο εν λόγω έγγραφο ή συμφωνία όπως τυχόν έχουν τροποποιηθεί, ανανεωθεί, παραταθεί ή αναδιατυπωθεί και εκάστοτε ισχύουν,
- (v) οιαδήποτε αναφορά σε διάταξη νόμου, διοικητική πράξη, ή άλλο νομοθέτημα αποτελεί αναφορά στη διάταξη αυτή, όπως εκάστοτε ισχύει, τροποποιείται ή αντικαθίσταται από μεταγενέστερη διάταξη,
- (vi) η αναφορά σε οποιοδήποτε πρόσωπο ή οντότητα περιλαμβάνει και τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους του/της,
- (vii) η αναφορά σε όρους, παραγράφους, εδάφια, διατάξεις και παραρτήματα αποτελεί αναφορά σε όρους, παραγράφους, εδάφια, διατάξεις και παραρτήματα του παρόντος Προγράμματος αντιστοίχως, και
- (viii) αναφορά σε ώρα της ημέρας συνιστά αναφορά σε ώρα Αθήνας.

1.3 Τα Παραρτήματα του παρόντος Προγράμματος αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτού, ερμηνευόμενα μετ' αυτού ως ενιαίο σύνολο.

## **2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

2.1 Τα συνολικά καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια ύψους περίπου €116,2 εκατ. που θα προκύψουν από την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης και αφαιρουμένων των δαπανών έκδοσης, θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως, αρχής γενομένης από την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Ομολογιών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών:

- (i) Ποσό €5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων στο εν λόγω ποσό των αναλογούντων τόκων) θα διατεθεί εντός ενενήντα (90) ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας με την EUROBANK. Το εν λόγω δάνειο σχετίζεται με την αποπεράτωση κτιρίου γραφείων στο Χαλάνδρι, «THE BUTTERFLY» με πιστοποίηση LEED v4 for Core & Shell - Gold. 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 (iii) κατανεμηθέν ποσό.

- (ii) Ποσό €12,45 εκατ. θα αξιοποιηθεί για την αποπληρωμή δανεισμού. Αναλυτικότερα, ποσό €6,78 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων στο εν λόγω ποσό των αναλογούντων τόκων) θα διατεθεί εντός τριακοσίων εξήντα (360) ημερών από την Ημερομηνία Έκδοσης για την ολική αποπληρωμή του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας με την ALPHA BANK και ποσό έως €5,67 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων στο εν λόγω ποσό των αναλογούντων τόκων) για τη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού με την ALPHA BANK συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου ύψους €9 εκατ. κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου «MARE WEST» στην Κόρινθο, το οποίο θα πρέπει να πληροί τις προδιαγραφές του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου κατά τις ανωτέρω αποπληρωμές. Σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής των εν λόγω δανείων τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, τότε θα αυξηθεί αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.
- (iii) Το εναπομείναν ποσό, ήτοι έως €98,39 εκατ., θα διατεθεί έως την 31.12.2025 για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρείας περιλαμβάνει δυνητικές πράσινες επενδύσεις οι οποίες σχετίζονται με (Α) επενδύσεις επί ακινήτων του υφιστάμενου Χαρτοφυλακίου ακινήτων και (Β) λοιπές επενδύσεις που βρίσκονται υπό εξέταση (βλ. αναλυτικότερα ενότητα 3.3.3.2 «Επενδυτικό Πρόγραμμα»). Αναφορικά με την παρούσα χρήση υπ' αριθμ. (iii), η Εταιρεία προτίθεται να κατευθύνει ποσά κατά προτεραιότητα στις υπό (Α) και (Β) επενδύσεις, ανάλογα με τη χρονική εξέλιξη της ανάπτυξης των εν λόγω έργων.

Σε περίπτωση μερικής κάλυψης του Ομολογιακού Δανείου, τα συνολικά καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια θα διατεθούν για τους υπό (i) και (ii) ανωτέρω αναφερόμενους σκοπούς και τα υπολειπόμενα αντληθησόμενα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν μέχρι εξαντλήσεώς τους για τον υπό (iii) ανωτέρω αναφερόμενο σκοπό.

Διευκρινίζεται ότι τα κεφάλαια για Πράσινες Επενδύσεις θα χρησιμοποιηθούν είτε από την Εταιρεία ή/και από μελλοντικές θυγατρικές της Εταιρείας ή/και εταιρείες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ή θα συμμετέχει η Εταιρεία, μέσω αύξησης κεφαλαίου ή μέσω δανεισμού. Σε περίπτωση κατά την οποία η χρηματοδότηση της επένδυσης στην υπό (iii) ανωτέρω χρήση πραγματοποιείται μέσω δανεισμού (από την Εταιρεία σε μελλοντικές θυγατρικές ή/και άλλες εταιρείες ή κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ή θα συμμετέχει η Εταιρεία) και τα αντίστοιχα κεφάλαια επιστρέψουν στην Εκδότρια πριν την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, τότε τα εν λόγω κεφάλαια θα δύναται να χρησιμοποιηθούν (α) για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σύμφωνα με την υπό (iii) ανωτέρω χρήση ή/και (β) για την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης της Εκδότριας ή/και (γ) για την αποπληρωμή δανεισμού της Εκδότριας μετά από σχετική απόφαση του Δ.Σ. ή της Γ.Σ. και ενημέρωσης του επενδυτικού κοινού.

Ειδικότερα:

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 (i), (ii) και (iii), 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, τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/06.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με 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.

- 2.2 Οι δαπάνες έκδοσης του Ομολογιακού Δανείου θα αφαιρεθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια.
- 2.3 Τα αντληθέντα κεφάλαια από το Ομολογιακό Δάνειο, έως την πλήρη διάθεσή τους, θα δύνανται να επενδύονται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά αλλά όχι περιοριστικά προθεσμιακές καταθέσεις και συμφωνίες επαναγοράς.

### **3. ΔΙΑΘΕΣΗ, ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

- 3.1 Η διάθεση των Ομολογιών θα πραγματοποιηθεί μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, που θα πραγματοποιηθεί κατά τη διάρκεια της Περιόδου Κάλυψης σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.
- 3.2 Οι Ομολογίες διατίθενται στην Τιμή Διάθεσης και εκδίδονται στο άρτιο.
- 3.3 Ενδιαφερόμενοι επενδυτές, που επιθυμούν να συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά, υποβάλλουν Αιτήσεις Κάλυψης μέσω των Μελών Η.ΒΙ.Π. και αναλαμβάνουν την κάλυψη και καταβολή των Ομολογιών που επιθυμούν να αποκτήσουν, σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις του παρόντος Προγράμματος και της Απόφασης Η.ΒΙ.Π., καθώς και του Ενημερωτικού Δελτίου του Ομολογιακού Δανείου.
- 3.4 Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Ομολογίας.
- 3.5 Η υποβολή, συγκέντρωση, καταχώρηση και κατάταξη των Αιτήσεων Κάλυψης στο Η.ΒΙ.Π., καθώς και η τελική κατανομή των Ομολογιών στους επενδυτές διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο και στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π.
- 3.6 Σε περίπτωση που το Ομολογιακό Δάνειο δεν καλυφθεί τουλάχιστον σε ποσό ευρώ εκατό εκατομμυρίων (€100.000.000), θα ματαιωθεί η έκδοση του Ομολογιακού Δανείου και η χρηματοδότηση εν γένει και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής εκάστου ενδιαφερόμενου επενδυτή θα επιστρέφεται άτοκα από το Μέλος Η.ΒΙ.Π. μέσω του οποίου πραγματοποιήθηκε η Αίτηση Κάλυψης.

### **4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ**

Οι 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 Νόμου και τους όρους του Προγράμματος.

### **5. ΑΣΚΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ**

Με την επιφύλαξη τυχόν αντίθετης πρόβλεψης στο παρόν Πρόγραμμα, από τη λήξη του Ομολογιακού Δανείου σύμφωνα με τον Όρο 15 (Γεγονότα Καταγγελίας-Καταγγελία) οι Ομολογιούχοι δύνανται να ασκούν τα δικαιώματά τους ατομικώς.

### **6. ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΕΚ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ**

- 6.1 Οι απαιτήσεις των Ομολογιούχων εκ των Ομολογιών αποτελούν άμεσες, μη εξασφαλισμένες απαιτήσεις (με την εξαίρεση και στον βαθμό αυτές που ενδέχεται να ικανοποιηθούν μέσω της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA κατά τα οριζόμενα στον Όρο 14.1 (xix)), του Ομολογιούχου κατά της Εκδότριας και θα ικανοποιούνται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (*pari passu*) μεταξύ τους, καθώς και με το σύνολο των απαιτησεων των εγχειρογράφων δανειστών της Εκδότριας, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που απολαμβάνουν προνομίου εκ του νόμου.
- 6.2 Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εκδότριας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως, ενδεικτικά, σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι Ομολογιούχοι θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες συμμέτρως με όλους τους λοιπούς εγχειρογράφους πιστωτές της Εκδότριας, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις περί κατάταξης των πιστωτών του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και του Πτωχευτικού Κώδικα όπως εκάστοτε ισχύουν, αντίστοιχα, με την εξαίρεση και στον βαθμό που αυτές ενδέχεται να ικανοποιηθούν μέσω της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA κατά τα οριζόμενα στον Όρο 14.1 (xix).

### **7. ΤΟΚΟΣ**

- 7.1 Επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών λογίζεται σε ημερήσια βάση τόκος που υπολογίζεται σύμφωνα με το Επιτόκιο για κάθε Περίοδο Εκτοκισμού, για πραγματικό αριθμό διαδραμουςών ημερών και με βάση έτος τριακοσίων εξήντα ημερών (360). Ο τόκος καταβάλλεται την τελευταία ημέρα εκάστης Περιόδου Εκτοκισμού.

- 7.2 Επί οποιουδήποτε Ληξιπρόθεσμου Ποσού οφείλεται Τόκος Υπερημερίας που υπολογίζεται με βάση το Επιτόκιο Υπερημερίας από την ημέρα κατά την οποία το σχετικό ποσό κατέστη ληξιπρόθεσμο έως την ημέρα της προσήκουσας και ολοσχερούς εξοφλήσεώς του (τόσο πριν, όσο και μετά την τυχόν έκδοση δικαστικής απόφασης). Σε περίπτωση που Ληξιπρόθεσμο Ποσό εξακολουθεί να οφείλεται σε διαδοχικές Περιόδους Εκτοκισμού, το Επιτόκιο Υπερημερίας εφαρμόζεται και ο τόκος υπολογίζεται, σε σχέση με κάθε Περίοδο Εκτοκισμού χωριστά.
- 7.3 Πλέον του Τόκου Υπερημερίας, η Εκδότρια οφείλει και τόκους επ' αυτού από την πρώτη ημέρα της καθυστέρησης, οι οποίοι λογίζονται ανά εξάμηνο και προστίθενται στο κεφάλαιο ανά εξάμηνο ή άλλως πώς, καθ' όλη την έκταση που το ελληνικό δίκαιο το επιτρέπει.

## **8. ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΕΚΤΟΚΙΣΜΟΥ**

- 8.1 Κάθε Ομολογία έχει διαδοχικές εξάμηνες Περιόδους Εκτοκισμού. Κάθε Περίοδος Εκτοκισμού Ομολογίας θα αρχίζει αμέσως μετά από τη λήξη της προηγούμενης Περιόδου Εκτοκισμού και λήγει έξι (6) μήνες μετά από αυτή. Η πρώτη Περίοδος Εκτοκισμού αρχίζει από την Ημερομηνία Έκδοσης και λήγει έξι (6) μήνες μετά από αυτή.
- 8.2 Αν μια Περίοδος Εκτοκισμού λήγει σε μη Εργάσιμη Ημέρα, η λήξη παρατείνεται για την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα, διαφορετικά (δηλαδή αν δεν υπάρχει επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού μήνα) η Περίοδος Εκτοκισμού λήγει την αμέσως προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα.
- 8.3 Αν μία Περίοδος Εκτοκισμού υπερβαίνει την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, θα συντέμνεται ώστε να λήγει κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου.

## **9. ΔΙΑΡΚΕΙΑ - ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ**

- 9.1 Οι Ομολογίες εξοφλούνται στην ονομαστική τους αξία στο σύνολό τους κατά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, με την επιφύλαξη του Όρου 9.3 του παρόντος. Οι Ομολογιούχοι δεν δύνανται να αιτηθούν τη μερική ή ολική προπληρωμή ή αποπληρωμή των Ομολογιών τους πριν από την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στον Όρο 15 (Γεγονότα Καταγγελίας – Καταγγελία).
- 9.2 Η Εκδότρια δύνανται να αποκτή μέσω του Χ.Α. ή εξωχρηματιστηριακά ίδιες Ομολογίες, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.
- 9.3 **Πρώρη εξόφληση Ομολογιών από την Εκδότρια (Call option)**
- 9.3.1. Κατά το χρονικό διάστημα που άρχεται την Ημερομηνία Έκδοσης και λήγει την ημερομηνία λήξης της έκτης (6<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια δεν δύνανται να προβεί σε πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών.
- 9.3.2. Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της έκτης (6<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της έβδομης (7<sup>ης</sup>) είτε στη λήξη της όγδοης (8<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1 ανωτέρω, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το συνολικό ποσό τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου της Ομολογίας αυτής (ή μέρους της).
- 9.3.3. Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της όγδοης (8<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της ένατης (9<sup>ης</sup>) είτε στη λήξη της δέκατης (10ης) Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1 ανωτέρω, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το εξήντα τοις εκατό (60%) του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου της Ομολογίας αυτής (ή μέρους της).
- 9.3.4. Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της δέκατης (10<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί, είτε στη λήξη της ενδέκατης (11<sup>ης</sup>) είτε στη λήξη της δωδέκατης (12<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1 ανωτέρω,



καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν, καταβάλλοντας επιπλέον ποσό (premium) ανά Ομολογία (ή μέρους αυτής) που εξοφλείται πρόωρα ίσο με το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού τόκων ενός έτους (δηλ. δύο (2) Περιόδων Εκτοκισμού) επί του κεφαλαίου της Ομολογίας αυτής (ή μέρους αυτής).

- 9.3.5. Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της δωδέκατης (12<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού, η Εκδότρια έχει δικαίωμα, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, να προβεί στη λήξη της δέκατης τρίτης (13<sup>ης</sup>) Περιόδου Εκτοκισμού στην πρόωρη εξόφληση του συνόλου ή μέρους του κεφαλαίου των Ομολογιών, μαζί με τους δεδουλευμένους τόκους αυτών, υπολογιζόμενων σύμφωνα με τον Όρο 7.1. ανωτέρω, καθώς και τα Έξοδα και τους Φόρους που αναλογούν.

Η πρόωρη εξόφληση του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών με πρωτοβουλία της Εκδότριας σύμφωνα με τον παρόντα Όρο 9.3 (ήτοι, κατά τα προβλεπόμενα υπό τους Όρους 9.3.2 έως και 9.3.5 ανωτέρω) προϋποθέτει έγγραφη ενημέρωση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και συνακόλουθα των Ομολογιούχων μέσω ανακοίνωσης της Εκδότριας στο Χ.Α., τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες και όχι περισσότερο από σαράντα (40) ημέρες νωρίτερα από την προβλεπόμενη ημερομηνία πρόωρης εξόφλησης. Η εν λόγω ανακοίνωση θα δεσμεύει ανέκκλητα την Εκδότρια να προπληρώσει το ποσό του Χρέους κατά τον χρόνο και υπό τους όρους που αναφέρονται στην εν λόγω ανακοίνωση. Σε κάθε περίπτωση μερικής πρόωρης εξόφλησης κεφαλαίου Ομολογιών, θα προπληρώνεται υποχρεωτικά ποσό κεφαλαίου συνολικής Ονομαστικής Αξίας ίσης τουλάχιστον με ποσό ευρώ είκοσι εκατομμύρια (€20.000.000), ενώ το εκάστοτε ποσό πρόωρης εξόφλησης θα άγεται προς μείωση της Ονομαστικής Αξίας όλων των Ομολογιών αναλογικά (*pro rata*). Περαιτέρω, προϋπόθεση για οποιαδήποτε μερική πρόωρη εξόφληση είναι η συνολική Ονομαστική Αξία των Ομολογιών που υπολείπεται μετά την εκάστοτε πρόωρη εξόφληση να ανέρχεται σε τουλάχιστον ευρώ πενήντα εκατομμύρια (€50.000.000).

#### 9.4 Διαγραφή των Ομολογιών από το Σ.Α.Τ.

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

### 10. ΦΟΡΟΙ

- 10.1 Με την επιφύλαξη των οριζόμενων κατωτέρω, i) την Εκδότρια βαρύνουν, της καταλογίζονται, της επιρρίπτονται και καταβάλλονται εξ ολοκλήρου από αυτήν οι Φόροι, και ii) η Εκδότρια προβαίνει στις πληρωμές που προβλέπονται από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου στον Διαχειριστή Πληρωμών άνευ Παρακράτησης Φόρου.
- 10.2 Εφόσον προβλέπεται από διάταξη της κείμενης ελληνικής νομοθεσίας, ο Διαχειριστής Πληρωμών προβαίνει σε Παρακράτηση Φόρου επί καταβολών εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου και στην απόδοση των σχετικών ποσών στις οικείες αρχές, εντός της προθεσμίας που ορίζεται στο νόμο, συμπεριλαμβανομένης της παρακράτησης φόρου εισοδήματος στους τόκους που αποκτώνται από το Ομολογιακό Δάνειο από φυσικά ή νομικά πρόσωπα, ο οποίος φόρος θα παρακρατείται και θα αποδίδεται στις οικείες αρχές σύμφωνα με τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας και των εκάστοτε εν ισχύ κανονισμών.
- 10.3 Δανειστής που θεωρείται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο φορολογικός κάτοικος Ελλάδος, υποχρεούται να παράσχει κατά περίπτωση στον Διαχειριστή Πληρωμών ή στον φορέα πληρωμής του κάθε απαραίτητη πληροφορία και συνδρομή προκειμένου αυτός να προβεί στην παρακράτηση των ποσών που προβλέπεται από τον νόμο.
- 10.4 Η Εκδότρια δεν έχει καμία υποχρέωση αποζημίωσης των Ομολογιούχων για Παρακράτηση Φόρου, ακόμα και εάν μεταβληθεί ο φόρος εισοδήματος του Ομολογιούχου ή το ύψος του παρακρατούμενου φόρου εισοδήματος ή και η μέθοδος διενέργειας της παρακράτησης επί του εσόδου του Ομολογιούχου από τις Ομολογίες.

## 11. ΧΑΡΤΟΣΗΜΟ

Την Εκδότρια βαρύνει, της καταλογίζεται, της επιρρίπτεται και καταβάλλεται εντός πέντε (5) Εργασιμών Ημερών από τον καταλογισμό κάθε ποσό τελών χαρτοσήμου ή παρομοίου Φόρου ή τέλους που ήθελε επιβληθεί στην Ελλάδα, λόγω της κατάρτισης, σύναψης, εκτέλεσης ή λειτουργίας των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, εξαιρουμένων τελών χαρτοσήμου, παρομοίων Φόρων ή τελών που σχετίζονται με τη μεταβίβαση Ομολογιών.

## 12. ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ

- 12.1 Ο Διαχειριστής Πληρωμών ανέλαβε, δυνάμει της Αίτησης Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών, να διενεργεί κάθε καταβολή έναντι του Χρέους προς τους Ομολογιούχους. Κάθε πληρωμή από την Εκδότρια έναντι του Χρέους θα διενεργείται, αποκλειστικά, μέσω του Διαχειριστή Πληρωμών, κατ' αποκλεισμό της διενέργειας απευθείας πληρωμών από την Εκδότρια σε έκαστο Ομολογιούχο ατομικώς.
- 12.2 Κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, ο Διαχειριστής Πληρωμών, μέχρι τις 11:00 π.μ. ώρα Ελλάδος θα γνωστοποιεί στην Εκδότρια και στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων το συνολικά πληρωτέο ποσό του Χρέους.
- 12.3 Κάθε καταβολή έναντι του Χρέους, θα διενεργείται από την Εκδότρια έως τις 3:55 μ.μ. της Ημερομηνίας Πληρωμής διά πιστώσεως τοις μετρητοίς του Λογαριασμού του Διαχειριστή Σ.Α.Τ., με ελευθέρως διαθέσιμα κεφάλαια και με ημερομηνία αξίας (valeur) την Ημερομηνία Πληρωμής. Άλλως, η οποιαδήποτε καταβολή από την Εκδότρια θα θεωρείται γενομένη την αμέσως επόμενη Εργάσιμη Ημέρα και η προκύπτουσα χρονική μετάθεση του χρόνου καταβολής θα λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό των τόκων που οφείλονται αναφορικά με την καταβολή αυτή. Ο Λογαριασμός Διαχειριστή Σ.Α.Τ. τροφοδοτείται από την Εκδότρια, είτε απευθείας είτε με μεταφορά μέσω του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων χρηματικών ποσών προερχόμενων από τον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, τον οποίο η Εκδότρια έχει προηγουμένως πιστώσει με επαρκή και διαθέσιμα κεφάλαια. Οποιαδήποτε καταβολή της Εκδότριας στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, θα πρέπει να γίνεται το αργότερο έως τις 1:55 μ.μ. κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, σε ελευθέρως διαθέσιμα κεφάλαια σε ευρώ, με ημερομηνία αξίας (valeur) την Ημερομηνία Πληρωμής. Σε περίπτωση πίστωσης του Λογαριασμού του Ομολογιακού Δανείου σε ώρα μετά την 1:55 μ.μ., η σχετική καταβολή θα θεωρείται ότι πραγματοποιήθηκε την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα και η προκύπτουσα χρονική μετάθεση του χρόνου καταβολής θα λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό των τόκων που οφείλονται αναφορικά με την καταβολή αυτή. Στην περίπτωση αυτή, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν φέρει οποιαδήποτε ευθύνη για την ως άνω μη εμπρόθεσμη πίστωση των σχετικών ποσών στον Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. Σε κάθε περίπτωση, οι εν λόγω καταβολές από την Εκδότρια τελούν υπό την προϋπόθεση της προσήκουσας γνωστοποίησης στην Εκδότρια από τον Διαχειριστή Πληρωμών του σχετικού συνολικά πληρωτέου ποσού Χρέους κατά τα οριζόμενα στον Όρο 12.2.
- 12.4 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων γνωστοποιεί την ακριβή Ημερομηνία Πληρωμής, το Επιτόκιο και το μικτό ποσό καταβολής ανά Ομολογία στην Εκδότρια και στον Διαχειριστή Πληρωμών, προκειμένου να προβεί η Εκδότρια σε δημοσίευση ανακοίνωσης στο κοινό τουλάχιστον τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες πριν την Ημερομηνία Πληρωμής (μη υπολογιζόμενης στην ως άνω τριήμερη προθεσμία της ημερομηνίας της αποστολής της ανακοίνωσης και της Ημερομηνίας Πληρωμής).
- 12.5 Εν συνεχεία, κατά την Ημερομηνία Πληρωμής, και εφόσον ο Διαχειριστής Πληρωμών έχει στη διάθεσή του τα απαιτούμενα ποσά, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα και σύμφωνα με την Αίτηση Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Χρηματικών Διανομών, ο Διαχειριστής Πληρωμών, μέσω του συστήματος της ATHEXCSD, θα πιστώνει τα ποσά του Χρέους, (i) είτε στους Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού των Συμμετεχόντων σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Όρο 12.6 του παρόντος, (ii) είτε κατά τα οριζόμενα στον Όρο 12.7 του παρόντος.
- 12.6 Ειδικά στην περίπτωση του Όρου 12.5 (i) του παρόντος, ο Διαχειριστής Πληρωμών θα διαβιβάζει, μέσω του υπάρχοντος συστήματος πληρωμών Διαχειριστή Σ.Α.Τ., από τον Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στους σχετικούς Λογαριασμούς Χρηματικού Διακανονισμού που τηρούνται για τους Συμμετέχοντες, το ποσό που αναλογεί στους Ομολογιούχους, οι οποίοι έχουν εξουσιοδοτήσει σχετικά τους Συμμετέχοντές τους για πληρωμές έναντι του Χρέους.
- 12.7 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 την Ενότητα Χ, Μέρος 2 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ., η καταβολή των οφειλόμενων τόκων στους νόμιμους κληρονόμους θα πραγματοποιείται α) μέσω της ATHEXCSD εντός ενός (1) έτους από την

ημερομηνία πληρωμής τοκομεριδίου, στα γραφεία του Διαχειριστή Πληρωμών επί της Λεωφόρου Αθηνών αρ. 110, στην Αθήνα, καθημερινά από τις 09.00 π.μ. έως 4.00 μ.μ., ή σε τραπεζικό λογαριασμό που θα υποδεικνύουν οι κληρονόμοι θανόντων δικαιούχων Ομολογιούχων στον Διαχειριστή Πληρωμών, με έγγραφο αίτημά τους και β) μέσω χρηματικής παρακαταθήκης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) μετά την παρέλευση ενός (1) έτους, η οποία θα συστήνεται από την ATHEXCSD. Όλα τα κάθε είδους έξοδα της σύστασης (ενδεικτικά, και όχι περιοριστικά, δικαίωμα και τέλος του ΤΠΔ, κλπ.) βαρύνουν τους δικαιούχους.

- 12.8 Ως Ομολογιούχοι για την πληρωμή έναντι του Χρέους νοούνται οι κάτοχοι Ομολογιών κατά την Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχων.
- 12.9 Η Εκδότρια δεν έχει την υποχρέωση ελέγχου της πραγματοποίησης της τελικής καταβολής των πληρωμών από τους Συμμετέχοντες στους Ομολογιούχους ούτε της μεταφοράς των πληρωτέων ποσών από τον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, εφόσον έχει τηρήσει τις υποχρεώσεις της υπό τον Όρο 12.3 και υφίστανται επαρκή και διαθέσιμα κεφάλαια, ούτε ευθύνεται για τυχόν σφάλματα στον υπολογισμό των καταβλητέων ποσών Χρέους ή/και του Παρακρατούμενου Φόρου. Επίσης, η Εκδότρια δεν θα ευθύνεται για τη μη καταβολή, στην περίπτωση που Ομολογιούχος δεν έχει εξουσιοδοτήσει Συμμετέχοντα ή δεν έχει γνωστοποιήσει έγκαιρα τραπεζικό λογαριασμό στον Διαχειριστή Σ.Α.Τ., σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου. Σε κάθε περίπτωση, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν αναλαμβάνει, ούτε υπέχει οποιαδήποτε υποχρέωση, και δεν φέρει οιαδήποτε ευθύνη, αναφορικά με τον έλεγχο ή/και την παρακολούθηση του εμπρόθεσμου ή/και του προσήκοντος, ή/και εν γένει τη διαδικασία, των καταβολών προς πληρωμή των Ομολογιούχων, που προβλέπεται στον παρόντα Όρο 12 (Καταβολές) του παρόντος.

Η έκδοση βεβαιώσεων για οιαδήποτε καταβολή έναντι του Χρέους (περιλαμβανομένης της αποπληρωμής κεφαλαίου ή/και καταβολής τόκων), για χρήση όπως προβλέπεται από τις κείμενες κανονιστικές και φορολογικές διατάξεις, θα πραγματοποιείται μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων από τους αρμόδιους Συμμετέχοντες, στις περιπτώσεις Ομολογιούχων με εξουσιοδότηση είσπραξης προς αυτούς ή από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στις υπόλοιπες περιπτώσεις και, στην περίπτωση του Όρου 12.7 του παρόντος, από την ATHEXCSD σύμφωνα με την Ενότητα III, Μέρος 1, άρθρο 1.6, παρ. 4.δ του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

- 12.10 Ο Διαχειριστής Πληρωμών θα τηρεί αρχείο των καταβολών, που έλαβαν χώρα από την Εκδότρια, κατά τα ανωτέρω και θα το κοινοποιεί στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και στην Εκδότρια.
- 12.11 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δικαιούται οποτεδήποτε να ζητήσει και η Εκδότρια υποχρεούται να ενημερώνει αμελλητί και να παράσχει οποιαδήποτε πληροφορία, σχετικά με κάθε πληρωμή έναντι του Χρέους.
- 12.12 Ένα έτος μετά την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου και την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους, τυχόν ανείσπρακτα χρηματικά ποσά από τους Ομολογιούχους θα επιστραφούν από τον Διαχειριστή Πληρωμών στην Εκδότρια. Μετά την ως άνω ημερομηνία, και έως το χρόνο παραγραφής των απαιτήσεων τους, οι Ομολογιούχοι θα αναλαμβάνουν τυχόν ποσά που τους οφείλονται από τα γραφεία της Εκδότριας.
- 12.13 Η ανωτέρω διαδικασία καταβολών είναι δυνατόν να τροποποιείται από καιρού εις καιρόν, προκειμένου να προσαρμόζεται στις εκάστοτε αλλαγές των Κανονισμών Χρηματιστηρίου και της σχετικής νομοθεσίας, χωρίς να τροποποιείται ο χρόνος και τρόπος πληρωμής του Χρέους. Η ενημέρωση για τυχόν τέτοιες αλλαγές θα γίνεται σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου.
- 12.14 Κάθε ποσό, το οποίο οφείλεται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, είναι καταβλητέο σε ευρώ (€).
- 12.15 Όλες οι καταβολές από την Εκδότρια, σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, διενεργούνται υποχρεωτικά ελεύθερες και απαλλαγμένες από κάθε μείωση λόγω δικαιώματος συμψηφισμού ή επίσχεσης εξαιτίας τυχόν ανταπαίτησης της Εκδότριας κατά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, του Διαχειριστή Πληρωμών ή οποιουδήποτε Ομολογιούχου και η Εκδότρια δια του παρόντος ρητά και ανεπιφύλακτα παραιτείται από κάθε αξίωση ή δικαίωμά της να προβεί σε δήλωση συμψηφισμού ή άλλως να προβάλει δικαίωμα επίσχεσης κατά οποιουδήποτε Ομολογιούχου, του Εκπροσώπου Ομολογιούχων ή/και του Διαχειριστή Πληρωμών.
- 12.16 Αν πρέπει να πραγματοποιηθεί πληρωμή σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου σε ημέρα που δεν είναι Εργάσιμη Ημέρα, τότε θα πραγματοποιείται την αμέσως επόμενη Εργάσιμη Ημέρα του ίδιου ημερολογιακού

μήνα και η σχετική παράταση του χρόνου πληρωμής θα συνυπολογίζεται για την εξεύρεση των τόκων που οφείλονται στο σχετικό ποσό, εκτός εάν αυτή η ημέρα αποτελεί ημέρα επόμενου μήνα από τον μήνα της πληρωμής, οπότε η πληρωμή θα λαμβάνει χώρα την αμέσως προηγούμενη Εργάσιμη Ημέρα. Αν δεν υπάρχει ημερομηνία στο μήνα πληρωμής του σχετικού οφειλόμενου ποσού, η οποία να αντιστοιχεί αριθμητικά στην Ημερομηνία Εκδόσεως, η πληρωμή θα λαμβάνει χώρα κατά την τελευταία Εργάσιμη Ημέρα του μήνα πληρωμής του σχετικού οφειλόμενου ποσού.

- 12.17 Καταβολή από την Εκδότρια οιασδήποτε ποσού οφείλεται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου που γίνεται κατά παράβαση του παρόντος Όρου 12 (Καταβολές), δεν θεωρείται προσήκουσα και δεν απαλλάσσει την Εκδότρια από τη σχετική υποχρέωση, εκτός αν η Εκδότρια αποδείξει ότι κατέβαλε τη δέουσα επιμέλεια για την τήρηση των προβλεπόμενων στον Όρο 12 (Καταβολές) του παρόντος. Σε περίπτωση οποιασδήποτε εκπρόθεσμης πληρωμής της Εκδότριας στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν θα φέρει ευθύνη για τη μη εμπρόθεσμη καταβολή των σχετικών ποσών στους λογαριασμούς των Ομολογιούχων.
- 12.18 Κάθε ποσό, το οποίο εισπράττεται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, για λογαριασμό των Ομολογιούχων, κατατίθεται αμελλητί στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου.

### **13. ΕΓΓΥΗΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΑΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ**

- 13.1 Η Εκδότρια πραγματοποιεί, προς όφελος και διασφάλιση εκάστου Ομολογιούχου, του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και του Διαχειριστή Πληρωμών, τις ακόλουθες εγγυητικές δηλώσεις και διαβεβαιώσεις:
- (i) Η Εκδότρια είναι ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους ισχύοντες ελληνικούς νόμους και κανονισμούς, με πλήρη εξουσία να διαχειρίζεται τα περιουσιακά της στοιχεία εντός των περιορισμών της ειδικής νομοθεσίας που τη διέπει, συμπεριλαμβανομένου του Νόμου ΑΕΕΑΠ, να εκδώσει τις Ομολογίες και να συνάψει τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου και να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτά, και έχει λάβει όλες τις απαιτούμενες από την κείμενη νομοθεσία άδειες και εγκρίσεις για τη σύσταση και τη λειτουργία της στο πλαίσιο του καταστατικού, του σκοπού και του αντικειμένου της επιχείρησής της και οι άδειες και εγκρίσεις αυτές είναι έγκυρες και ισχυρές και δεν υπάρχει λόγος ανάκλησης ή κατάργησής τους.
  - (ii) Έκαστη Θυγατρική είναι οντότητα που έχει νομίμως συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους της δικαιοδοσίας σύστασης και λειτουργίας της, με πλήρη εξουσία να διαχειρίζεται τα περιουσιακά της στοιχεία, εντός τυχόν περιορισμών της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας, και έχει λάβει όλες τις απαιτούμενες από την κείμενη νομοθεσία άδειες και εγκρίσεις για τη σύσταση και τη λειτουργία της στο πλαίσιο του καταστατικού, του σκοπού και του αντικειμένου της επιχείρησής της και οι άδειες και εγκρίσεις αυτές είναι έγκυρες και ισχυρές και δεν υπάρχει λόγος ανάκλησης ή κατάργησής τους.
  - (iii) Τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου και οι Ομολογίες που θα εκδοθούν σύμφωνα με αυτά (αα) καθιδρύουν νόμιμες, έγκυρες και δεσμευτικές υποχρεώσεις της Εκδότριας, εκτελεστές κατ' αυτής, σύμφωνα με τους όρους τους, οι οποίες δεν αντίκεινται σε διάταξη νόμου ή του καταστατικού της, και (ββ) οι οποίες υποχρεώσεις δεν αντίκεινται σε οποιοδήποτε συμβατικό όρο ή υποχρέωση που να δεσμεύει την Εκδότρια.
  - (iv) Η υπογραφή, εκπλήρωση των υποχρεώσεων και συμμόρφωση με τους όρους των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου δεν αντίκειται (αα) σε νόμο, κανονιστική πράξη ή κανονισμό στον οποίο υπόκειται η Εκδότρια ή (ββ) άλλως δεν αντίκειται σε συμβατική υποχρέωση ή δέσμευσή της.
  - (v) Με την επιφύλαξη της λήψης της έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών από το Χ.Α., το σύνολο των απαραίτητων ενεργειών έχει πραγματοποιηθεί και έχουν ληφθεί και είναι σε πλήρη ισχύ όλες οι απαραίτητες αποφάσεις εταιρικών οργάνων, άδειες, εγκρίσεις και συναινέσεις τρίτων μερών σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, για (i) την έκδοση των Ομολογιών από την Εκδότρια και (ii) την έγκριση, υπογραφή, παράδοση των Ομολογιών και των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτά.
  - (vi) Δεν υφίσταται παραβίαση υποχρεώσεων της Εκδότριας ή Θυγατρικής από οποιαδήποτε σύμβαση ή αξιόγραφο, συνεπεία της οποίας παράβασης θα μπορούσε να επέλθει Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή.

- (vii) Δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμες ή μη ρυθμισμένες οφειλές της Εκδότριας ή θυγατρικής προς φορολογικές αρχές, και εν γένει το Δημόσιο, ή ασφαλιστικά ταμεία ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, ελληνικού ή αλλοδαπού, οι απαιτήσεις των οποίων τυγχάνουν προνομιακής μεταχείρισεως ή ικανοποίησεως σε περίπτωση αναγκαστικής εκτελέσεως κατά της Εκδότριας ή θυγατρικής σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ελληνική ή αλλοδαπή, για τις οποίες η Εκδότρια ή η θυγατρική δεν έχει προχωρήσει σε νόμιμη αμφισβήτηση εντός των νόμιμων προθεσμιών.
- (viii) Δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμες οφειλές της Εκδότριας ή θυγατρικής προς πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα.
- (ix) Η Εκδότρια και οι θυγατρικές δεν έχουν αναστείλει ή παύσει τις πληρωμές προς τους πιστωτές τους, ούτε βρίσκονται σε κατάσταση αδυναμίας εξόφλησης των ληξιπροθέσμων οφειλών τους, και δεν εκκρεμεί ούτε επαπειλείται, εξ όσων γνωρίζουν, διαδικασία αφερεγγυότητας ή ικανοποίησης πιστωτών, όπως ιδίως διαδικασία πτωχεύσεως, εκκαθαρίσεως, εξυγίανσης, ειδικής εκκαθάρισης, αναδιοργάνωσης, διαδικασία αναδιάρθρωσης οφειλών ή άλλη παρεμφερής διαδικασία, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, αφερεγγυότητας ή συλλογικής διαδικασίας πιστωτών κατά της Εκδότριας ή θυγατρικής ή για τη θέση της Εκδότριας ή θυγατρικής υπό ειδική ή άλλη εκκαθάριση ή αναγκαστική διαχείριση ή παρόμοιο καθεστώς αφερεγγυότητας, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, ούτε έχει εκδοθεί σχετική διαταγή ή εκτελεστή απόφαση σε σχέση με την Εκδότρια ή θυγατρική. 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 και δεν εκκρεμούν πλέον των ενενήντα (90) ημερών από την υποβολή.
- (x) Η Εκδότρια και οι θυγατρικές δεν απολαμβάνουν ασυλίας ή άλλων προνομίων, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, σε σχέση με δικαστική διαδικασία κατά αυτών ή αναφορικά με την αναγκαστική εκτέλεση κατά των περιουσιακών στοιχείων τους.
- (xi) Η Εκδότρια και οι θυγατρικές τηρούν επαρκώς ασφαλισμένα τα περιουσιακά τους στοιχεία έναντι παντός κινδύνου, καθώς και έναντι αστικής ευθύνης σε τρίτους, καθώς και για απώλεια ενοικίων σε πλήρη συμμόρφωση με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως εκάστοτε ισχύει, σε νομίμως λειτουργούσες ασφαλιστικές εταιρείες.
- (xii) Δεν εκκρεμούν ούτε, εξ όσων η Εκδότρια γνωρίζει, επαπειλούνται Σημαντικές Επιδικίες, με την επιφύλαξη όσων τυχόν δηλώνονται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τον Όρο 14.1(xvii) του Προγράμματος.
- (xiii) Η Εκδότρια και έκαστη εκ των θυγατρικών (αα) συμμορφώνεται ουσιωδώς με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία περί επεξεργασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, καθώς και την εκάστοτε ισχύουσα περιβαλλοντική (εθνική και κοινοτική, περιλαμβανομένων και των διεθνών συμβάσεων για τη διατήρηση, την προστασία και τη βελτίωση του περιβάλλοντος), υγειονομική και εργατική νομοθεσία, εταιρική και χρηματοπιστηριακή νομοθεσία, καθώς και τη νομοθεσία για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, καθώς και την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία και (ββ) δεν έχει υποβληθεί κατά της Εκδότριας ή κατά θυγατρικής, κατά περίπτωση, εξ όσων είναι σε θέση να γνωρίζει, αναφορά, καταγγελία ή αίτηση, με αντικείμενο την παράβαση της ισχύουσας νομοθεσίας, η οποία θα μπορούσε να προκαλέσει Ουσιώδη Δυσμενή Μεταβολή.
- (xiv) Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και οι Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, παρουσιάζουν ορθώς και με ακρίβεια την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εκδότριας και του Ομίλου για τη σχετική διαχειριστική περίοδο και από την ημερομηνία σύνταξης και δημοσίευσής τους, αντιστοίχως, δεν έχει επέλθει Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή και οι Εξαμηνιαίες Καταστάσεις Επενδύσεων έχουν συνταχθεί σε πλήρη συμφωνία με την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως εκάστοτε τροποποιημένη ισχύει, και παρουσιάζουν ορθώς και με ακρίβεια τις επενδύσεις του Ομίλου.
- (xv) Οι συναλλαγές μεταξύ Συνδεδεμένων Εταιρειών πραγματοποιούνται, σε ουσιώδη συμμόρφωση με τους όρους και τις προϋποθέσεις της κείμενης νομοθεσίας.
- (xvi) Δεν υφίσταται και, εξ όσων η Εκδότρια γνωρίζει, δεν επαπειλείται κανένα Γεγονός Καταγγελίας.

- 13.2 Οι Εγγυητικές Δηλώσεις γίνονται κατά την ημερομηνία του παρόντος Προγράμματος και θα θεωρείται ότι επαναλαμβάνονται και κατά την πρώτη ημέρα κάθε Περιόδου Εκτοκισμού, καθώς και οποιαδήποτε Ημερομηνία Πληρωμής.
- 13.3 Κάθε Εγγυητική Δήλωση θεωρείται ότι αφορά στα πραγματικά γεγονότα και τις περιστάσεις που υφίστανται κατά την ημερομηνία την οποία πραγματοποιείται η Εγγυητική Δήλωση, ήτοι κατά την ημερομηνία του Προγράμματος και κάθε ημερομηνία κατά την οποία επαναλαμβάνεται η Εγγυητική Δήλωση σύμφωνα με τον Όρο 13.2 ανωτέρω.

#### 14. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ

- 14.1 Η Εκδότρια αναλαμβάνει με το παρόν ρητά και ανεπιφύλακτα τις ακόλουθες υποχρεώσεις καθώς και να μεριμνά ώστε και οι θυγατρικές, όπου ρητά δηλώνεται κατά περίπτωση, να τηρούν τα κατωτέρω (οι «Υποχρεώσεις»):
- (i) Η Εκδότρια υποχρεούται να εξοφλεί προσηκόντως και εμπροθέσμως στο σύνολό του κάθε ποσό, το οποίο οφείλει σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικώς των ποσών που οφείλονται για τόκους, Αμοιβές, Έξοδα, Φόρους και Επιπρόσθετα Ποσά.
  - (ii) Η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίζει ότι οι απαιτήσεις κατ' αυτής που απορρέουν από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου κατατάσσονται ανά πάσα στιγμή τουλάχιστον στην ίδια τάξη και σύμμετρα (*pari passu*) με όλες τις απαιτήσεις των εγχειρόγραφων δανειστών της Εκδότριας, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που έχουν γενικό προνόμιο εκ του νόμου.
  - (iii) Η Εκδότρια, και θα μεριμνά για αυτό και για τις θυγατρικές, δεν θα παραχωρεί, δέχεται ή επιτρέπει να υπάρχουν Εξασφαλιστικά Δικαιώματα επί των περιουσιακών τους στοιχείων (αα) προς εξασφάλιση απαιτήσεων που προκύπτουν από κινητές αξίες που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη ή μη αγορά, (ββ) προς εξασφάλιση απαιτήσεων από δανεισμό εταιρείας του Ομίλου που δεν σχετίζεται με την τρέχουσα επιχειρηματική δραστηριότητά της (περιλαμβανομένης ρητά στην τρέχουσα επιχειρηματική δραστηριότητά και τυχόν χρηματοδότησης προς κάλυψη κεφαλαίων κίνησης), (γγ) προς εξασφάλιση απαιτήσεων που προκύπτουν στο πλαίσιο αναχρηματοδότησης εταιρείας του Ομίλου, εφόσον για τις υποχρεώσεις που αποπληρώνονται ή αναχρηματοδοτούνται από το προϊόν αυτής δεν επιτρέπεται η σύσταση Εξασφαλιστικού Δικαιώματος προς εξασφάλισή τους κατά τα (αα), (ββ) ή (δδ) της παρούσας παραγράφου και δεν έχει παραχωρηθεί ήδη από την Εκδότρια ή θυγατρική Εξασφαλιστικό Δικαίωμα, επιτρεπομένης σε κάθε περίπτωση σύστασης Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων επί περιουσιακών στοιχείων για την αναχρηματοδότηση απαιτήσεων που αφορούν στην 29.07.2014/υπ' αριθμ. 45358 Σύμβαση Πίστωσης Ανοικτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού της Εκδότριας με την ALPHA BANK όπως τροποποιηθείσα ισχύει, και την αναχρηματοδότηση απαιτήσεων που αφορούν στις από 09.02.2021/υπ' αριθμ. 5927016212 και 5927016220 Συμβάσεις Παροχής Πιστώσεως Ανοικτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (μετά των Πρόσθετων Πράξεων αυτών της ίδιας ημερομηνίας) της Εκδότριας με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, όπως τροποποιηθείσες ισχύουν, ή δδ) στο πλαίσιο εταιρικού μετασχηματισμού, συγχώνευσης, ενοποίησης ή αναδιοργάνωσης του Ομίλου, στον βαθμό που αυτό δεν επέρχεται ως νόμιμη συνεπεία των ανωτέρω. Σε περίπτωση σύστασης χωρίς τη συναίνεση της Εκδότριας οιοδήποτε Εξασφαλιστικό Δικαίωμα σε περιουσιακό στοιχείο της Εκδότριας ή θυγατρικής αναφορικά με την εξασφάλιση υποχρεώσεων, η Εκδότρια υποχρεούται να προκαλέσει την άρση και διαγραφή, ή αναστολή αυτού από, κατά περίπτωση, οποιοδήποτε δημόσιο ή ιδιωτικό βιβλίο ή μητρώο (η καταχώρηση στα οποία απαιτείται για τη σύσταση τους) στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, εντός προθεσμίας εκατό (100) ημερών από της σύστασης ή της παύσης της τυχόν αναστολής του, κατά περίπτωση.
  - (iv) Η Εκδότρια υποχρεούται, και μεριμνά ώστε οι θυγατρικές να πράττουν το ίδιο, να μην χορηγεί δάνεια προς τρίτους, με την εξαίρεση αυτών προς Συνδεδεμένες Εταιρείες, που χορηγούνται στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου ή/και προς το προσωπικό της Εκδότριας ή Συνδεδεμένων Εταιρειών σε όλη την έκταση που αυτό επιτρέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.
  - (v) Η Εκδότρια υποχρεούται, και μεριμνά ώστε οι θυγατρικές να πράττουν το ίδιο, να μην χορηγεί πιστώσεις ή προκαταβολές προς τρίτους, καθώς και να μην χορηγεί εγγυήσεις υπέρ υποχρεώσεων τρίτων, με την εξαίρεση (αα) πιστώσεων ή προκαταβολών που χορηγούνται στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου ή/και προς το προσωπικό της Εκδότριας ή Συνδεδεμένων Εταιρειών σε όλη την έκταση που αυτό επιτρέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, (ββ) εγγυήσεων υπέρ

Συνδεδεμένων Εταιρειών, που χορηγούνται στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου και (γγ) της χορήγησης κάθε είδους εγγυήσεων ή ενέγγυων πιστώσεων ή της έκδοσης εγγυητικών επιστολών στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας του Ομίλου, όπως ενδεικτικά για τη συμμετοχή σε διαγωνισμούς ή αντίστοιχες διαδικασίες για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων, από εταιρεία του Ομίλου.

- (vi) Η Εκδότρια υποχρεούται να εκπληρώνει, και μεριμνά ώστε οι θυγατρικές να εκπληρώνουν, προσηκόντως το σύνολο των υποχρεώσεων τους προς τις φορολογικές αρχές και τα ασφαλιστικά ταμεία, στην Ελλάδα και την αλλοδαπή, με την εξαίρεση των περιπτώσεων στις οποίες η Εκδότρια ή θυγατρική έχει αποφασίσει να προχωρήσει σε νόμιμη αμφισβήτηση των ως άνω υποχρεώσεων.
- (vii) Η Εκδότρια υποχρεούται να μη μεταφέρει την καταστατική της έδρα ή το κέντρο κυρίων συμφερόντων της εκτός Ελλάδος.
- (viii) Έως την ολοσχερή εξόφληση του Χρέους, η Εκδότρια υποχρεούται να μεριμνά ώστε εντός του Λογαριασμού του Ομολογιακού Δανείου να βρίσκεται κατατεθειμένο ποσό τουλάχιστον ίσο:
  - (α) με το ποσό των ευρώ εκατό χιλιάδων (€100.000), το οποίο θα χρησιμοποιείται από τον Εκπρόσωπο αποκλειστικά για την κάλυψη των εύλογων εξόδων, δαπανών και τυχόν δικηγορικών αμοιβών στο πλαίσιο της άσκησης, επιδίωξης (δικαστικώς ή εξωδίκως) ή εκτέλεσης των δικαιωμάτων των Δανειστών που απορρέουν από οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με τους όρους των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, και
  - (β) με το ποσό που απαιτείται κατά περίπτωση για την αποπληρωμή των τόκων των Ομολογιών που αναλογούν στην εκάστοτε αμέσως επόμενη Περίοδο Εκτοκισμού.
- (ix) Η Εκδότρια υποχρεούται να τηρεί καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου έκαστο εκ των εξής χρηματοοικονομικών δεικτών (οι «Χρηματοοικονομικοί Δείκτες» και έκαστος εξ αυτών, «Χρηματοοικονομικός Δείκτης»):

**Δείκτης Μόχλευσης ≤ 0,60x**

**Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό ≤ 0,50x**

Ο υπολογισμός των Χρηματοοικονομικών Δεικτών θα πραγματοποιείται με ημερομηνία αναφοράς την 30.6 και 31.12 κάθε έτους (η «**Ημερομηνία Αναφοράς**»), επί τη βάση των αντίστοιχων ενοποιημένων ελεγμένων Ετήσιων και επισκοπημένων Εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων της Εκδότριας, οι οποίες συντάσσονται με βάση τα εκάστοτε εφαρμοζόμενα ΔΠΧΑ (IFRS).

Οι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες υπολογίζονται και επιβεβαιώνονται με το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης το οποίο η Εκδότρια υποχρεούται να υποβάλλει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ταυτόχρονα με τις Οικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τον Όρο 14.2 (και το οποίο, σε περίπτωση μη τήρησης οποιουδήποτε Χρηματοοικονομικού Δείκτη, θα δημοσιεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 παρ. 3 του Νόμου, μέσω του επίσημου διαδικτυακού τόπου του Χρηματιστηρίου Αθηνών).

- (x) (Α) Η Εκδότρια θα μεριμνήσει ώστε, σταδιακά με την επιφύλαξη των κατωτέρω υπό (Β) αναφερομένων, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, και εφεξής έως την Ημερομηνία Αποπληρωμής, να υφίσταται περιουσία, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, κυριότητας της Εκδότριας ή του Ομίλου (κατά περίπτωση) και δεκτικής αλλά πλήρως ελεύθερης Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων όπως κατωτέρω υπό (Γ) εξειδικεύεται (το «**Ελεύθερο Ενεργητικό**») και της οποίας η σωρευτική αξία, όπως κατωτέρω υπό (Δ) εξειδικεύεται, δεν θα υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το σύνολο (100%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών.

(Β) Ειδικότερα, η Εκδότρια θα μεριμνήσει ώστε:

- (i) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης (1<sup>ης</sup>) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,

(ii) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της δεύτερης (2<sup>ης</sup>) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το σαράντα τοις εκατό (40%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,

(iii) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της τρίτης (3<sup>ης</sup>) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το εξήντα τοις εκατό (60%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,

(iv) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της τέταρτης (4<sup>ης</sup>) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,

(v) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το σύνολο (100%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών.

(Γ) Το Ελεύθερο Ενεργητικό αποτελείται αποκλειστικά από (α) ακίνητα, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, πλήρους κυριότητας του Ομίλου, τα οποία είναι πλήρως ελεύθερα και δεκτικά Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων, τόσο τα ίδια όσο και, εφόσον κατά περίπτωση υπάρχουν, οι αντίστοιχες συμβάσεις ή δικαιώματα εκμίσθωσης ή λοιπών προσόδων εκμετάλλευσης, ή/και (β) άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές της Εκδότριας σε νομικά πρόσωπα ή μορφώματα (μετοχές, μερίδια ή άλλους συναφείς συμμετοχικούς τίτλους), στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων, με τον περιορισμό ότι το ποσοστό του Ελεύθερου Ενεργητικού που αποτελείται από συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, δεν δύναται να υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού Ελευθέρου Ενεργητικού. Ήτοι, ποσοστό τουλάχιστον ίσο με το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του συνολικού Ελευθέρου Ενεργητικού θα πρέπει να αποτελείται από ακίνητα ή/και συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα.

(Δ) Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της Εκδότριας και συμμετοχών που εκάστοτε αποτελούν στοιχεία του Ελεύθερου Ενεργητικού θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων, με την εξαίρεση των τυχόν συμμετοχών των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, για τις οποίες θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων απομειωμένη κατά εικοσιπέντε τοις εκατό (25%). Επίσης, για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της περίπτωσης (Γ)(α) ανωτέρω πλήρους κυριότητας του Ομίλου πλην της Εκδότριας, θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αυτή προσδιορίζεται από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εκδότριας και χρησιμοποιείται για την αποτίμηση της αξίας συμμετοχής στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων.

Οίκοθεν νοείται και ρητώς διευκρινίζεται ότι, αναφορικά με ακίνητα που απαρτίζουν στοιχείο του Ελεύθερου Ενεργητικού, οι συμμετοχές, άμεσες ή έμμεσες, που αφορούν στα εν λόγω ίδια ακίνητα δεν δύναται να προσμετρώνται στο Ελεύθερο Ενεργητικό.

(Ε) Η ως άνω, υπό (Δ) υπολογιζόμενη, αξία καθώς και τα διακριτά, υπό (Γ) ανωτέρω περιγραφόμενα, εκάστοτε στοιχεία του Ελεύθερου Ενεργητικού εξειδικεύονται, υπολογίζονται και επιβεβαιώνονται με το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης σύμφωνα με τον Όρο 14.1 (ix) του παρόντος.

- (xi) (αα) Με τη επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου (ββ), η Εκδότρια θα προβαίνει σε καταβολή οποιουδήποτε ποσού προς τους μετόχους της υπό μορφή διανομής μερίσματος ή προμερίσματος ή επιστροφής κεφαλαίου ή οποιασδήποτε άλλης διανομής προς τους μετόχους (σε μετρητά ή εις είδος), μόνον εφόσον κατά το χρόνο της λήψης απόφασης για οποιαδήποτε διανομή (η «Απόφαση Διανομής») δεν υφίσταται, ή μετά την καταβολή και συνεπεία αυτής δεν θα επέλθει, Γεγονός Καταγγελίας ή Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή και επιπλέον τηρείται ο κάτωθι δείκτης:

**Καθαρό Χρέος / Αναπροσαρμοσμένο ΕΒΙΤΔΑ < 4,5**

(ββ) Τα υπό (αα) ανωτέρω δεν θα εφαρμόζονται και, σε κάθε περίπτωση, η Εκδότρια δύναται να



προβαίνει μη υποκείμενη σε περιορισμούς: (1) σε οποιαδήποτε καταβολή προς τους μετόχους της που συνίσταται στο κατά νόμο υποχρεωτικό μέρος (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 161 του ν. 4548/2018 ή άλλης αντίστοιχης διάταξης, κατά τα ειδικότερα στο νόμο οριζόμενα) ή/και (2) σε κάθε είδους καταβολή οιαδήποτε ποσού προς τους μετόχους της που επιβάλλεται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ ή/και άλλη ειδική νομοθεσία που τη διέπει.

Διευκρινίζεται ότι ο περιορισμός της παραγράφου (αα) δεν εφαρμόζεται σχετικά με καταβολή προς μετόχους στην έκταση και στο βαθμό που η σχετική καταβολή αφορά σε ποσά διανομής προσωρινών μερισμάτων που είχε αποφασίσει η Εκδότηρια στο προηγούμενο έτος σε συμμόρφωση με τον παρόντα Όρο 14.1 (xi).

Η υποχρέωση υπολογισμού και η τήρηση του δείκτη της περίπτωσης (αα) του παρόντος Όρου επιβεβαιώνεται με το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης, σύμφωνα με τον Όρο 14.1(ix) του παρόντος, που έπεται της Απόφασης Διανομής.

- (xii) Η Εκδότηρια υποχρεούται να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την ολοκλήρωση της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Ομολογιών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.
- (xiii) Η Εκδότηρια υποχρεούται να μεριμνά ώστε να μην παύσει, ανασταλεί ή διακοπεί η διαπραγμάτευση των Ομολογιών στο Χρηματιστήριο Αθηνών, εκτός αν η παύση, αναστολή ή διακοπή οφείλεται σε εταιρική πράξη ή συναλλαγή, η οποία προϋποθέτει την προσωρινή παύση, αναστολή ή διακοπή της διαπραγμάτευσης σύμφωνα με την ισχύουσα χρηματιστηριακή νομοθεσία. Σε κάθε περίπτωση, η Εκδότηρια υποχρεούται να ενημερώνει τους Ομολογιούχους μέσω σχετικής ανακοίνωσής της στο Χ.Α., καθώς και τον Εκπρόσωπο αναφορικά με οποιαδήποτε παύση, αναστολή ή διακοπή διαπραγμάτευσης των Ομολογιών.
- (xiv) Η Εκδότηρια υποχρεούται να μεριμνά για την τήρηση, από κάθε ουσιώδη άποψη, της νομοθεσίας, στην Ελλάδα και την αλλοδαπή, που αφορά την επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου και ιδίως, αναφορικά με την Εκδότηρια, τις διατάξεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ και του ν. 4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύουν.
- (xv) Η Εκδότηρια υποχρεούται να διατηρεί, και θα μεριμνά ώστε οι θυγατρικές να διατηρούν, επαρκή ασφάλιση σε μία ή περισσότερες ασφαλιστικές εταιρείες για τα περιουσιακά τους στοιχεία, κατά παντός κινδύνου, για ευθύνη έναντι τρίτων (αστική ευθύνη), καθώς και για απώλεια ενοικίων, σε πλήρη συμμόρφωση με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και να ανανεώνουν τις συμβάσεις ασφάλισης και να επεκτείνουν την ασφάλιση επί νεοαποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων ή/και για νέες δραστηριότητες, σύμφωνα με τα ανωτέρω.
- (xvi) Η Εκδότηρια ή/και οι Σημαντικές Θυγατρικές υποχρεούνται να μην προβούν σε οποιονδήποτε εταιρικό μετασχηματισμό (ενδεικτικά συγχώνευση, ενοποίηση, διάσπαση, αναδιοργάνωση ή απόσχιση ή πώληση κλάδου) με την εξαίρεση των Επιτρεπόμενων Μετασχηματισμών.
- (xvii) Η Εκδότηρια υποχρεούται να γνωστοποιεί άμεσα μέσω σχετικής ανακοίνωσής της στο Χ.Α. τυχόν επέλευση Γεγονότος Καταγγελίας και κάθε γεγονός το οποίο συνιστά παράβαση συμβατικής υποχρέωσής της που απορρέει από το Ομολογιακό Δάνειο, καθώς και να ενημερώνει τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για την επέλευση οιασδήποτε Σημαντικής Επιδικίας.
- (xviii) Η Εκδότηρια υποχρεούται να διασφαλίζει, και μεριμνά ώστε οι θυγατρικές της να διασφαλίζουν, ότι οποιεσδήποτε συναλλαγές τους με Συνδεδεμένες Εταιρείες πραγματοποιούνται σε ουσιώδη συμμόρφωση με τους όρους και τις προϋποθέσεις της κείμενης νομοθεσίας στην Ελλάδα και την αλλοδαπή, κατά περίπτωση.
- (xix) Λογαριασμός Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA:  
Η Εκδότηρια υποχρεούται να τηρεί τον Λογαριασμό Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA έως την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου και επιπλέον να διασφαλίζει καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου τα κατωτέρω:

- (α) Ο Λογαριασμός Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA θα ενεχυριασθεί σε πρώτη τάξη υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA.
- (β) Οιαδήποτε κίνηση του Λογαριασμού Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA ή μεταφορά ή αποδέσμευση ποσών από αυτόν πραγματοποιείται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος και της Σύμβασης Ενεχύρου επί του Λογαριασμού DSRA.
- (γ) Στον Λογαριασμό Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA θα κατατίθενται υποχρεωτικά κατά τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου τα ποσά που προβλέπονται στην παράγραφο (xix)(ε) του παρόντος Όρου 14 (Υποχρεώσεις της Εκδότριας) με σχετική ενημέρωση του Εκπροσώπου από την Εκδότρια περί των εν λόγω καταβολών το συντομότερο δυνατόν από την πραγματοποίηση αυτών.
- (δ) Οποιοδήποτε ποσό ευρίσκεται εντός του Λογαριασμού Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA θα περιλαμβάνεται στις Δεσμευμένες Καταθέσεις.
- (ε) Μέχρι και την Ημερομηνία Αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου, και ανεξαρτήτως όλων των υποχρεώσεων καταβολών με βάση τους όρους του Προγράμματος, η Εκδότρια υποχρεούται να διασφαλίζει σωρευτικά ότι θα τηρούνται διαθέσιμα κεφάλαια (συμπεριλαμβανομένων με την μορφή προθεσμιακών καταθέσεων) που ισούνται κατ' ελάχιστον με τα ελάχιστα ποσά που προβλέπονται κατωτέρω:
  - (1) κατ' ελάχιστο ποσό ύψους ευρώ εκατό χιλιάδες (€100.000) που θα δύναται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για οποιοδήποτε έξοδο, διαφορά ή οποιοδήποτε άλλο έξοδο σχετικά με το Ομολογιακό Δάνειο και
  - (2) ποσό που ισούται με το συνολικό ποσό των Τόκων που είναι πληρωτέοι κάθε φορά κατά την αμέσως επόμενη Ημερομηνία Εκτοκισμού.

Εφόσον σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή κατά τη διάρκεια των ανωτέρω περιόδων αναφοράς, τα διαθέσιμα κεφάλαια που τηρούνται στο Λογαριασμό Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA δεν επαρκούν για να καλύπτουν το εκάστοτε ως ανωτέρω εφαρμοζόμενο ελάχιστο ποσό, η Εκδότρια δεν θα θεωρείται ότι παραβιάζει την υποχρέωσή της με βάση την παρούσα παράγραφο, εφόσον προ της εμφάνισης σχετικού ελλείματος και καθ' όλο το χρόνο που αυτό διαρκεί έχει προσκομίσει στο όνομα του Εκπροσώπου, και για λογαριασμό των Ομολογιούχων, ισόποση και αντίστοιχης διάρκειας εγγυητική επιστολή καλής πληρωμής με ρήτρα πρώτης ζήτησης που έχει εκδοθεί από πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, κατά το υπόδειγμα της Εγγυητικής Επιστολής, όπως περιλαμβάνεται στο Παράρτημα Γ στο παρόν Πρόγραμμα.

- 14.2 Η Εκδότρια υποχρεούται να παραδίδει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων αμέσως μόλις καταστούν διαθέσιμες:
- (α) και σε κάθε περίπτωση έως την 30<sup>η</sup> Απριλίου κάθε έτους τις ελεγμένες (ενοποιημένες και μη) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για το Οικονομικό Έτος,
  - (β) και σε κάθε περίπτωση έως την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου κάθε έτους τις επισκοπημένες (ενοποιημένες και μη) Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις για αυτό το Οικονομικό Εξάμηνο,
  - (γ) και σε κάθε περίπτωση εντός εξήντα (60) ημερών από τη λήξη της σχετικής εξαμηνιαίας περιόδου την Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων.
- 14.3 Οι Υποχρεώσεις παραμένουν σε ισχύ από την ημερομηνία του παρόντος Προγράμματος για όσο καιρό παραμένουν ανεξόφλητα ποσά Χρέους.

## 15. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ– ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ

- 15.1 Με την επιφύλαξη του Όρου 15.5 του παρόντος, εφόσον επέλθει Γεγονός Καταγγελίας, το οποίο και συνεχίζει να υφίσταται χωρίς να θεραπευθεί εντός της περιόδου θεραπείας, σε κάθε περίπτωση που προβλέπεται, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους του παρόντος, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, κατόπιν σχετικής απόφασης της Συνέλευσης που αποφασίζει με Αυξημένη Πλειοψηφία των Ομολογιούχων, υποχρεούται, διά Επιστολής Καταγγελίας προς την Εκδότρια να κηρύξει το σύνολο ή μέρος των Ομολογιών και όλων των λοιπών οφειλόμενων εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου ποσών ληξιπρόθεσμα και απαιτητά, συμπεριλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων, που αντιστοιχούν σε αυτά. Στην περίπτωση αυτή, τα ανωτέρω ποσά θα καθίστανται αυτομάτως και άνευ ετέρου ληξιπρόθεσμα και είναι αμέσως απαιτητά από την Εκδότρια κατά την Ημερομηνία Καταγγελίας.
- 15.2 Μετά τη λήψη Επιστολής Καταγγελίας, η Εκδότρια υποχρεούται να καταβάλει το Ποσό Καταγγελίας κατά την Ημερομηνία Καταγγελίας.
- 15.3 Έως την ολοσχερή εξόφληση από την Εκδότρια του Ποσού Καταγγελίας, το Ποσό Καταγγελίας που τυχόν παραμένει ανεξόφλητο θα τοκίζεται με το Επιτόκιο Υπερημερίας αρχής γενομένης από την Ημερομηνία Καταγγελίας.
- 15.4 Μετά τη λήψη Επιστολής Καταγγελίας, ή εφόσον το Ομολογιακό Δάνειο καταστεί αυτομάτως ληξιπρόθεσμο σύμφωνα με τον Όρο 15.5 του παρόντος, κάθε Ομολογιούχος θα δύναται να ασκεί ο ίδιος ή να εξουσιοδοτεί τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων να ασκεί το σύνολο ή μέρος των δικαιωμάτων του, ενδίκων μέσων, εξουσιών και διακριτικών ευχερειών που προβλέπονται από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου σε σχέση με ληξιπρόθεσμο ποσά τα οποία οφείλονται σε αυτόν τον Ομολογιούχο σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου.
- 15.5 Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στον Όρο 15.1 του παρόντος, σε περίπτωση Γεγονότος Καταγγελίας, το οποίο επήλθε σύμφωνα με τις παραγράφους (i), (vi), (vii), (viii), (ix), (x) ή (xii) του Όρου 15.6 του παρόντος, όλες οι Ομολογίες, μετά των δεδουλευμένων τόκων και όλων των λοιπών ποσών που οφείλονται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, θα καθίστανται ληξιπρόθεσμα και αμέσως απαιτητά, χωρίς άλλη περαιτέρω όχληση ή ενέργεια από την πλευρά των Ομολογιούχων ή του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων.
- 15.6 Τα κατωτέρω γεγονότα συνομολογούνται ρητά ως **Γεγονότα Καταγγελίας**:
- (i) Η μη εμπρόθεσμη, προσήκουσα και ολοσχερής καταβολή οποιουδήποτε ποσού οφείλεται από την Εκδότρια σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου, (i) εντός πέντε (5) Εργασιμων Ημερών από την έκαστη ορισμένη Ημερομηνία Πληρωμής, εφόσον αφορά κεφάλαιο έκαστης Ομολογίας και (ii) εντός δέκα (10) Εργασιμων Ημερών από την έκαστη ορισμένη Ημερομηνία Πληρωμής, εφόσον αφορά Τόκο ή/και τα Έξοδα έκαστης Ομολογίας, καθώς και σε ποσά που αφορούν σε Επιπρόσθετα Ποσά, εκτός αν η μη εμπρόθεσμη καταβολή οφείλεται αποκλειστικά και μόνο σε τεχνική αδυναμία των συστημάτων πληρωμής έγκαιρης ολοκλήρωσης της πληρωμής και οι πληρωμές έγιναν κανονικά εντός τριάντα (30) Εργασιμων Ημερών από την εκάστοτε ορισμένη Ημερομηνία Πληρωμής.
  - (ii) Η μη συμμόρφωση από την Εκδότρια με οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση ή οποιοδήποτε από τους λοιπούς όρους του Προγράμματος και των λοιπών Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, εκτός εάν η εν λόγω παράβαση επιδέχεται θεραπείας και, στην περίπτωση αυτή, η Εκδότρια αποκαταστήσει την παράβαση αυτή εντός προθεσμίας τριάντα (30) Εργασιμων Ημερών από την επέλευση αυτής της παράβασης ή εντός τυχόν μεγαλύτερης προθεσμίας που τυχόν χορηγηθεί δυνάμει απόφασης Συνέλευσης που αποφασίζει με την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων.
  - (iii) Αν μία Εγγυητική Δήλωση ή οποιοδήποτε έγγραφο που παραδόθηκε από την Εκδότρια ή για λογαριασμό της σε σχέση με αυτή, σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου είναι ουσιωδώς αναληθή, παραπλανητικά ή παράνομα κατά τον χρόνο που γίνονται ή που θεωρείται ότι επαναλαμβάνονται. Κατ' εξαίρεση, στην περίπτωση που Εγγυητική Δήλωση που αφορά στην παράγραφο (xiii)(αα) του Όρου 13.1 είναι ή καταστεί ανακριβής, αναληθής ή παραπλανητική, το Δάνειο θα δύναται να καταγγελθεί κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Όρο 15.1, μόνο εφόσον δεν αρθεί ή δεν θεραπευθεί το επιμέρους Γεγονός Καταγγελίας εντός προθεσμίας τριάντα (30) Εργασιμων Ημερών από την κοινοποίηση επιστολής από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων προς τον Εκδότη περί της επέλευσης του εν λόγω Γεγονότος Καταγγελίας.
  - (iv) (α) Αν η Εκδότρια ή/και θυγατρική καταστούν υπερήμερες αναφορικά με την εκπλήρωση οποιασδήποτε υποχρέωσής τους προς πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα με την προϋπόθεση ότι, σωρευτικά, (αα) οι

εν λόγω υποχρεώσεις της Εκδότριας ή/και των Θυγατρικών υπερβαίνουν αθροιστικά καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου το ποσό των ευρώ δεκαπέντε εκατομμυρίων (€15.000.000) (ή ισόποσο σε οποιαδήποτε άλλο νόμισμα ή νομίσματα) (cross default), (ββ) ως προς τις δανειακές υποχρεώσεις αυτές η Εκδότρια ή/και οι Θυγατρικές έχουν λάβει επιστολή καταγγελίας από τα εν λόγω πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα, και (γγ) η Εκδότρια ή/και οι Θυγατρικές παραμένουν υπερήμερες για διάστημα άνω των τριάντα (30) ημερών από την ημέρα κατά την οποία η Εκδότρια ή η Θυγατρική έλαβε την ως άνω επιστολή καταγγελίας, ή

(β) η μη πληρωμή ή μη νόμιμη ρύθμιση οποιασδήποτε ληξιπρόθεσμης υποχρέωσης της Εκδότριας ή/και Θυγατρικών προς τις φορολογικές αρχές ή τα ασφαλιστικά ταμεία ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, εφόσον οι εν λόγω υποχρεώσεις υπερβαίνουν αθροιστικά καθ' όλη τη διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου το ποσό των ευρώ έξι εκατομμυρίων (€6.000.000), υπό την προϋπόθεση ότι η Εκδότρια ή η Θυγατρική δεν έχει προχωρήσει σε νόμιμη αμφισβήτηση των ως άνω υποχρεώσεων εντός των νόμιμων προθεσμιών, ή

(γ) η μη πληρωμή οποιασδήποτε άλλης ληξιπρόθεσμης οφειλής της Εκδότριας ή/και Θυγατρικών προς τρίτους (πλην των υπό (α) και (β) ανωτέρω αναφερομένων), εφόσον (αα) οι εν λόγω υποχρεώσεις υπερβαίνουν το ποσό των ευρώ οκτώ εκατομμυρίων (€8.000.000) ανά οφειλή, (ββ) η Εκδότρια ή/και οι Θυγατρικές δεν έχουν εξοφλήσει τις σχετικές υποχρεώσεις τους πλήρως και ολοσχερώς ή ρυθμίσει αυτές εντός εξήντα (60) Εργάσιμων Ημερών από την ημέρα που αυτές καθίστανται ληξιπρόθεσμες και απαιτητές και (γγ) ως προς αυτές τις ληξιπρόθεσμες οφειλές οι τρίτοι έχουν εκκινήσει εξώδικες ή δικαστικές ενέργειες κατά της Εκδότριας ή/και των εν λόγω Θυγατρικών, υπό την προϋπόθεση ότι η Εκδότρια ή/και οι Θυγατρικές δεν έχουν προχωρήσει σε νόμιμη δικαστική ή εξώδικη αμφισβήτηση των ως άνω υποχρεώσεων εντός των νόμιμων προθεσμιών.

(v) Η έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία διατάσσεται η αναγκαστική εκτέλεση ή η συντηρητική ή άλλη κατάσχεση επί περιουσιακών στοιχείων της Εκδότριας ή/και Σημαντικής Θυγατρικής ή άλλο προσωρινό ασφαλιστικό μέτρο ή διαταγή (συμπεριλαμβανομένων των προσωρινών διαταγών μη μεταβολής νομικής και πραγματικής κατάστασης, εκτός εάν αφορά σε απαίτηση προφανώς αβάσιμη), για ποσό που υπερβαίνει τα ευρώ δεκαπέντε εκατομμύρια (€15.000.000), υπό την προϋπόθεση ότι τα αποτελέσματα των ανωτέρω δεν έχουν αρθεί ή ανατραπεί ή αναβληθεί ή ανασταλεί από την Εκδότρια εντός εκατό (100) ημερών από την ημέρα κατά την οποία η Εκδότρια ή η Σημαντική Θυγατρική, αντίστοιχα, έλαβε γνώση της απόφασης ή της έναρξης αναγκαστικής εκτέλεσης ή από την ημέρα κατά την οποία έπαυσε η ισχύς της τυχόν αναστολής, αναλόγως την περίπτωση.

(vi) Η Εκδότρια δηλώνει ότι αδυνατεί να καταβάλλει ή δεν καταβάλλει τις οφειλές της όταν αυτές καθίστανται ληξιπρόθεσμες κατά τρόπο γενικό και μόνιμο.

(vii) Αν λάβει χώρα οποιαδήποτε εταιρική ή διαδικαστική πράξη ή άλλη επίσημη διαδικασία ή ενέργεια, συμπεριλαμβανομένης της υποβολής αιτήσεως σε σχέση με:

(α) την αναστολή ή την παύση των πληρωμών, τη λύση και εκκαθάριση, τη θέση υπό αναγκαστική διαχείριση ή την αναδιοργάνωση της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής,

(β) την επικύρωση συμφωνίας εξυγίανσης (σύμφωνα με τις διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα), τη θέση υπό ειδική διαχείριση σύμφωνα με τη διαδικασία των άρθρων 68 επ. του ν. 4307/2014, τη διαδικασία αναδιάρθρωσης οφειλών του ν. 4469/2017, τη σύναψη εξωδικαστικού συμβιβασμού ή άλλης συμφωνίας με τους πιστωτές της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής, ή άλλη παρεμφερής διαδικασία, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, αφερεγγυότητας ή συλλογικής διαδικασίας πιστωτών κατά της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής,

(γ) τον διορισμό εκκαθαριστή, συνδίκου πτώχευσης, διαχειριστή ή άλλου παρόμοιου προσώπου από πιστωτές της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής,

(δ) την εκτέλεση οποιουδήποτε Εξασφαλιστικού Δικαιώματος επί των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου ή οποιαδήποτε παρόμοια διαδικασία ή ενέργεια για ποσό που υπερβαίνει τα ευρώ δεκαπέντε εκατομμύρια (€15.000.000) και ο Όμιλος δεν εξοφλήσει το ασφαλιζόμενο χρέος ή δεν άρει το Εξασφαλιστικό Δικαίωμα ή δεν αναστείλει την εκτέλεση του εν λόγω Εξασφαλιστικού Δικαιώματος εντός εκατό (100) ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος πληροφορείται τη σχετική πράξη,

διαδικασία, ενέργεια ή/και αίτηση ή από την ημερομηνία κατά την οποία έπαυσε η ισχύς της τυχόν αναστολής, αναλόγως την περίπτωση.

Κατ' εξαίρεση, δεν θα υφίσταται Γεγονός Καταγγελίας αναφορικά με υποβληθείσες αιτήσεις στο πλαίσιο των παραγράφων (α) έως και (γ) του όρου αυτού, σε περίπτωση παρελκυστικών ή κακόβουλων αιτήσεων τρίτων, οι οποίες έχουν αμφισβητηθεί με τις νόμιμες διαδικασίες και δεν εκκρεμούν πλέον των ενενήντα (90) ημερών από την υποβολή τους.

- (viii) Η κήρυξη της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής σε πτώχευση ή σε κατάσταση παύσης πληρωμών, ή η σφράγιση της περιουσίας της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής, ή η θέση της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής υπό αναγκαστική ή ειδική διαχείριση, ή άλλη παρεμφερής διαδικασία, στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, αφερεγγυότητας ή συλλογικής διαδικασίας πιστωτών κατά της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής, ή η παύση, πραγματική ή επαπειλούμενη, των δραστηριοτήτων (ή σημαντικού μέρους αυτών) της Εκδότριας ή Σημαντικής Θυγατρικής.
- (ix) Η λύση ή λήψη απόφασης (είτε εκούσια μέσω εταιρικής απόφασης, είτε δυνάμει δικαστικής απόφασης) για τη λύση της Εκδότριας (με την εξαίρεση των επιτρεπόμενων μετασχηματισμών σύμφωνα με τον Όρο 14.1 (xvi) του Προγράμματος).
- (x) Εάν η έκδοση και διάθεση του Ομολογιακού Δανείου ή/και των Ομολογιών από την Εκδότρια αντίκειται σε συμβατικό περιορισμό που να δεσμεύει την Εκδότρια.
- (xi) Η χρήση του ποσού του Ομολογιακού Δανείου για σκοπούς διαφορετικούς από αυτούς που προβλέπονται στον Όρο 2.1 του παρόντος Προγράμματος.
- (xii) Η, για οποιονδήποτε λόγο, ανάκληση ή οπωσδήποτε απώλεια της, σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ, άδειας λειτουργίας της Εκδότριας ως ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
- (xiii) Η επέλευση ουσιώδους μεταβολής στον εταιρικό σκοπό ή τη γενική φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εκδότριας σε σχέση με τον σκοπό και τη δραστηριότητα που ασκεί και τη νομοθεσία που εκάστοτε διέπει τη λειτουργία της.
- (xiv) Η παράβαση του συμφωνημένου ύψους οποιουδήποτε Χρηματοοικονομικού Δείκτη. Ρητά διευκρινίζεται εν προκειμένω ότι δεν θα υφίσταται Γεγονός Καταγγελίας, εφόσον ο Χρηματοοικονομικός Δείκτης αποκατασταθεί από την Εταιρεία κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την ημερομηνία αναφοράς των Οικονομικών Καταστάσεων μέχρι την δημοσίευση του Πιστοποιητικού Συμμόρφωσης.
- (xv) Οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη εκ μέρους της Εκδότριας συνεπεία της οποίας περιορίζεται ή ακυρώνεται η εγκυρότητα ή εκτελεστότητα των απαιτήσεων των Δανειστών εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου.
- (xvi) Η Επέλευση Γεγονότος Μεταβολής Ελέγχου.

## **16. ΑΜΟΙΒΕΣ**

Η Εκδότρια οφείλει να καταβάλλει τις τυχόν Αμοιβές κατά τις συμφωνηθείσες ημερομηνίες καταβολής.

## **17. ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ**

- 17.1 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ενεργεί για λογαριασμό των Ομολογιούχων και για την προστασία των συμφερόντων των Ομολογιούχων υπό το Ομολογιακό Δάνειο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65 του Νόμου και το παρόν Πρόγραμμα.
- 17.2 Ο Εκπρόσωπος τηρεί αρχείο Ομολογιών, στο οποίο καταχωρούνται όλες οι Ομολογίες σύμφωνα με τα αρχεία του Σ.Α.Τ.
- 17.3 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων θα επιμελείται τη διενέργεια των δημοσιεύσεων και κοινοποιήσεων που απαιτείται να πραγματοποιηθούν από αυτόν σύμφωνα με τους όρους του παρόντος και την ισχύουσα νομοθεσία και υπό την επιφύλαξη ειδικότερων όρων των Κανονισμών του Χρηματιστηρίου.
- 17.4 Ο Εκπρόσωπος Ομολογιούχων θα συνεργάζεται με το Χ.Α. και τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. για την καταχώριση των Ομολογιών και την παρακολούθηση των πληρωμών.

- 17.5 Όλες οι ειδοποιήσεις και αιτήματα και κάθε επικοινωνία μεταξύ ενός Ομολογιούχου και της Εκδότριας διενεργούνται πάντοτε μέσω του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.
- 17.6 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει:
- (α) να ενημερώνει αμελλητί την Εκδότρια για οποιαδήποτε ειδοποίηση έλαβε από Ομολογιούχο,
  - (β) να ενημερώνει αμελλητί κάθε Ομολογιούχο για οποιαδήποτε ειδοποίηση έλαβε από την Εκδότρια σύμφωνα με τον Όρο 27.6, και
  - (γ) να παρέχει στην Εκδότρια και τους Ομολογιούχους, κατόπιν αιτήματός τους, αντίγραφα, την ακρίβεια και πληρότητα των οποίων πιστοποιεί ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων:
    - (i) του Προγράμματος, και
    - (ii) οποιουδήποτε άλλου Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου.
- 17.7 Τα έξοδα του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για τη χορήγηση των σχετικών αντιγράφων βαρύνουν τον αιτούντα Ομολογιούχο ή την Εκδότρια, κατά περίπτωση, και καταβάλλονται, αντίστοιχα, από τον αιτούντα Ομολογιούχο ή την Εκδότρια στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών από σχετικό αίτημά του.
- 17.8 Αν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων λάβει ειδοποίηση από την Εκδότρια ή έναν από τους Ομολογιούχους ότι επήλθε Γεγονός Καταγγελίας, οφείλει να ενημερώσει άμεσα τους Ομολογιούχους σύμφωνα με τον Όρο 27.6.
- 17.9 Σε περίπτωση που ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων λάβει γνώση περί της μη πληρωμής κεφαλαίου, τόκων, Αμοιβής ή άλλου ποσού καταβλητέου προς Δανειστή σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου υποχρεούται να ειδοποιήσει αμελλητί και πάντως εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών τους Ομολογιούχους σύμφωνα με τον Όρο 27.6.
- 17.10 Εκτός αν άλλως προβλέπεται σε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υποχρεούται να ελέγχει την επάρκεια, ακρίβεια ή πληρότητα οποιουδήποτε εγγράφου προωθεί στην Εκδότρια ή στους Ομολογιούχους, με την επιφύλαξη της παραγράφου 17.6 (γ) του παρόντος Όρου.
- 17.11 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται:
- (α) να βασίζεται σε οποιαδήποτε ειδοποίηση ή έγγραφο θεωρεί ευλόγως ότι είναι γνήσιο και ότι φέρει την υπογραφή του κατάλληλου προσώπου,
  - (β) να βασίζεται σε οποιαδήποτε δήλωση έγινε από οποιοδήποτε πρόσωπο σχετικά με θέματα τα οποία μπορεί ευλόγως να θεωρήσει ότι μπορούν να επιβεβαιωθούν από αυτό το πρόσωπο,
  - (γ) να προσλαμβάνει, να αμείβει και να βασίζεται σε επαγγελματίες συμβούλους της επιλογής του, κατόπιν συμφωνίας με την Εκδότρια για το εύλογο της αμοιβής τους,
  - (δ) να ενεργεί σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου δια των προστηθέντων και των εκπροσώπων του (αλλά με την επιφύλαξη των όρων του Προγράμματος και του Νόμου σε σχέση με οποιαδήποτε ανάθεση αρμοδιοτήτων από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων),
  - (ε) να απαιτεί ικανοποιητική κατά την κρίση του εξασφάλιση, είτε με την μορφή προκαταβολής είτε με άλλον τρόπο, για κάθε θετική ζημία ή απώλεια την οποία μπορεί να υποστεί κατά την συμμόρφωση του με τις οδηγίες της Πλειοψηφίας των Ομολογιούχων.
- 17.12 Τα καθήκοντα του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου είναι απολύτως τεχνικής και διαχειριστικής φύσης.
- 17.13 Ουδείς εκ των όρων των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου καθιστά τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων καταπιστευματοδόχο, μεσεγγυούχο ή εργολάβο άλλου προσώπου, συμπεριλαμβανομένων των Ομολογιούχων.
- 17.14 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν θα υποχρεούται να λογοδοτεί στην Εκδότρια, σε οποιονδήποτε Ομολογιούχο ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο για το κέρδος που αποκόμισε από οποιαδήποτε δραστηριότητα που πραγματοποίησε για ίδιο λογαριασμό.
- 17.15 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων μπορεί να δέχεται καταθέσεις, να δανείζει χρήματα και γενικώς να πραγματοποιεί τραπεζικές ή άλλες εμπορικές συναλλαγές με την Εκδότρια ή/και τον Όμιλο.

- 17.16 Εάν είναι ταυτόχρονα και Ομολογιούχος, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει τα ίδια δικαιώματα και εξουσίες από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου όπως κάθε άλλος Ομολογιούχος και μπορεί να ασκεί αυτά τα δικαιώματα και τις εξουσίες σαν να μην ήταν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων.
- 17.17 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων μπορεί να θεωρεί (εκτός αν έχει λάβει ειδοποίηση περί του αντιθέτου υπό την ιδιότητά του ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων) ότι δεν έχει επέλθει Γεγονός Καταγγελίας.
- 17.18 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υποχρεούται σε καμία πράξη ή παράλειψη, εάν αυτή κατά την εύλογη κρίση του θα συνιστούσε παράβαση νόμου ή καθήκοντος πίστης ή εχεμύθειας.
- 17.19 Οι Ομολογιούχοι του παρόντος Ομολογιακού Δανείου οργανώνονται σε ομάδα (η «Ομάδα») σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου και του παρόντος Προγράμματος. Η Ομάδα δεν έχει χωριστή νομική προσωπικότητα.
- 17.20 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει να συγκαλεί συνελεύσεις της Ομάδας σύμφωνα με τον Όρο 18 (Αποφάσεις των Ομολογιούχων) και τις διατάξεις του άρθρου 63 του Νόμου.
- 17.21 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν θα υπέχει ευθύνη έναντι της Εκδότριας ή οποιουδήποτε από τους Ομολογιούχους για οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη που διενήργησε σύμφωνα με εντολές της Πλειοψηφίας των Ομολογιούχων, ή της Αυξημένης Πλειοψηφίας των Ομολογιούχων, κατά περίπτωση. Οποιοσδήποτε τέτοιες εντολές θα δεσμεύουν όλους τους Ομολογιούχους.
- 17.22 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, κατά την άσκηση των καθηκόντων του και την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του στα πλαίσια των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, ευθύνεται έναντι των Ομολογιούχων και της Εκδότριας μόνο για δόλο και βαριά αμέλεια.
- 17.23 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται πάντα να ενεργεί σύμφωνα με τις εντολές των Ομολογιούχων (συμπεριλαμβανομένης, ενδεικτικώς, της περίπτωσης της επίδοσης οποιασδήποτε ειδοποίησης προς την Εκδότρια σχετικά με την επέλευση Γεγονότος Καταγγελίας ή οποιασδήποτε Επιστολής Καταγγελίας), με την εξαίρεση μόνο των ενεργειών ή θεμάτων:
- (α) αποκλειστικά διαχειριστικής φύσης,
  - (β) τα οποία έχουν ως αποτέλεσμα ή σχετίζονται με την παραίτηση από τα δικαιώματα και τις απαιτήσεις του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων σε σχέση με:
    - (i) τις Αμοιβές του, ή
    - (ii) οποιαδήποτε Έξοδα ή Φόρους οφειλόμενα στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για λογαριασμό του, ή/και
  - (γ) τα οποία δηλώνεται ρητώς στο σχετικό Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου ότι διενεργούνται αποκλειστικώς από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.
- 17.24 Ειδικότερα, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει να ενεργεί σύμφωνα με τις εντολές της Πλειοψηφίας των Ομολογιούχων ή της Αυξημένης Πλειοψηφίας Ομολογιούχων (όπως προβλέπεται στο παρόν Πρόγραμμα) σε σχέση με οποιοδήποτε από τα θέματα τα οποία παρατίθενται στο άρθρο 65 παρ. 3(γ) του Νόμου.
- 17.25 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν είναι υπεύθυνος:
- (α) για την επάρκεια, ακρίβεια και/ή πληρότητα οποιασδήποτε δήλωσης, πληροφορίας ή διαβεβαίωσης (προφορικής ή έγγραφης) η οποία παρέχεται από την Εκδότρια ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, ή
  - (β) για τη νομιμότητα, εγκυρότητα, αποτελεσματικότητα, επάρκεια ή εκτελεστικότητα οποιοδήποτε Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου ή οποιασδήποτε άλλης σύμβασης, συμφωνίας ή εγγράφου το οποίο υπεγράφη σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, ή
  - (γ) για τον έλεγχο συνδρομής σύγκρουσης συμφερόντων σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο λήμμα «Μη Ψηφίζων Ομολογιούχος» του όρου 1 με τίτλο «Ορισμοί» και στον όρο 18 του Προγράμματος.
- 17.26 Ουδείς Ομολογιούχος (εκτός από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων) δύναται να στραφεί εναντίον οποιουδήποτε στελέχους, εργαζομένου ή προστηθέντος του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων για την ικανοποίηση απαίτησης, την οποία τυχόν έχει κατά του Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων ή σε σχέση με οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη αυτού του στελέχους, εργαζομένου ή προστηθέντος σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού

Δανείου. Ο παρών Όρος συνομολογείται ως συμφωνία και υπέρ των στελεχών, εργαζομένων ή/και των προστηθέντων του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, την οποία δύνανται να επικαλεσθούν ευθέως σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 411 ΑΚ περί συμβάσεως υπέρ τρίτου.

- 17.27 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υποχρεούται να διενεργεί ελέγχους της ταυτότητας ("know your client") οποιουδήποτε προσώπου για λογαριασμό των Ομολογιούχων και κάθε Ομολογιούχος επιβεβαιώνει προς τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ότι είναι αποκλειστικώς υπεύθυνος για αυτούς τους ελέγχους τους οποίους υποχρεούται να διενεργήσει και ότι δεν μπορεί να στηριχθεί σε οποιαδήποτε δήλωση σε σχέση με τέτοιους ελέγχους, η οποία προέρχεται από οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο.
- 17.28 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται να παραιτηθεί ειδοποιώντας εντός εύλογης προηγούμενης προθεσμίας σχετικά τους Ομολογιούχους και την Εκδότρια οπότε, δυνάμει απόφασης της Συνέλευσης που αποφασίζει με Πλειοψηφία των Ομολογιούχων, δύναται να διορισθεί διάδοχος Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων (υπό τον όρο ότι αυτός ο διάδοχος πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου ως προς τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων) και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Νόμου.
- 17.29 Αν δεν οριστεί διάδοχος Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων σύμφωνα με τον Όρο 17.28 του παρόντος εντός τριάντα (30) ημερών από τη γνωστοποίηση της παραιτήσεώς του, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, κατόπιν ενημέρωσης των Ομολογιούχων, της Εκδότριας και του Χ.Α. δύναται να διορίσει αυτός διάδοχο Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων (υπό τον όρο ότι αυτός ο διάδοχος πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου ως προς τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων).
- 17.30 Για τον διορισμό/αντικατάσταση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ενημερώνεται σχετικά ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. και γίνεται σχετική δημοσίευση μέσω της ιστοσελίδας του Χ.Α. με δαπάνες της Εκδότριας καθώς και στην ιστοσελίδα της Εκδότριας.
- 17.31 Ο απερχόμενος Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων οφείλει να θέσει στη διάθεση του διαδόχου Εκπροσώπου των Ομολογιούχων κάθε έγγραφο και κάθε στοιχείο και να παράσχει κάθε εύλογη συνδρομή προς τον διάδοχο Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για την εκπλήρωση των καθηκόντων του ως νέου Εκπρόσωπου των Ομολογιούχων.
- 17.32 Κατόπιν του διορισμού διαδόχου, ο απερχόμενος Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων απαλλάσσεται από οποιαδήποτε περαιτέρω υποχρέωση σε σχέση με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου. Επιβιώνουν ωστόσο προς όφελός του οι διατάξεις του παρόντος Όρου 17 (Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων) του παρόντος για ενέργειες και γεγονότα, τα οποία έλαβαν χώρα κατά το χρονικό διάστημα το οποίο ενεργούσε ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων. Ο διάδοχός του και κάθε ένα από τα άλλα Μέρη θα έχουν τα ίδια εκατέρωθεν δικαιώματα και υποχρεώσεις ως αν ο διάδοχος ήταν εξ αρχής Δανειστής.
- 17.33 Η Συνέλευση με απόφαση της Πλειοψηφίας των Ομολογιούχων δύναται να αντικαταστήσει τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Νόμου.
- 17.34 Εάν τμήμα ή διεύθυνση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων λάβει γνώση γεγονότος ή πληροφορίας που είναι εμπιστευτικά, δύναται να την τηρεί ως εμπιστευτική και δεν τεκμαίρεται ότι ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων έχει λάβει γνώση αυτής.
- 17.35 Με την επιφύλαξη τυχόν ευθύνης της Εκδότριας για τις πληροφορίες που παρέχει η ίδια ή που παρέχονται για λογαριασμό της σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, κάθε Ομολογιούχος ρητά συνομολογεί ότι ήταν και παραμένει αποκλειστικώς υπεύθυνος για να πραγματοποιήσει τις δικές του ανεξάρτητες εκτιμήσεις και έρευνες περί των κινδύνων που σχετίζονται με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικώς:
- (α) της νομικής, οικονομικής και της γενικότερης κατάστασης της Εκδότριας και κάθε θυγατρικής,
  - (β) της νομιμότητας, εγκυρότητας, ή εκτελεστότητας οποιουδήποτε Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου ή οποιασδήποτε άλλης σύμβασης, συμφωνίας ή εγγράφου το οποίο υπεγράφη σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου,
  - (γ) των δικαιωμάτων του να στραφεί κατά οποιοδήποτε συμβαλλόμενου μέρους του παρόντος Προγράμματος (το «Μέρος») και της έκτασης και της φύσης αυτών, και
  - (δ) της επάρκειας, ακρίβειας ή/και πληρότητας οποιασδήποτε πληροφορίας (προφορικής ή έγγραφης) η οποία παρέχεται από οποιοδήποτε Μέρος ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο σε σχέση με οποιοδήποτε



Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου ή τις συναλλαγές που προβλέπονται σύμφωνα με τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου ή οποιαδήποτε άλλη σύμβαση, συμφωνία ή έγγραφο το οποίο υπεγράφη εν όψει ή σε σχέση με οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου.

- 17.36 Με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο Πρόγραμμα, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται, αλλά δεν υποχρεούται, να αιτηθεί οποιοδήποτε έγγραφο ή πληροφορία από την Εκδότρια.
- 17.37 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δεν υποχρεούται να αποκαλύπτει σε οποιοδήποτε πρόσωπο οποιαδήποτε εμπιστευτική πληροφορία του έχει παρασχεθεί σε σχέση με την Εκδότρια, με την εξαίρεση πληροφοριών που του παρασχέθηκαν υπό την ιδιότητά του ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων σύμφωνα με το Πρόγραμμα, σε σχέση με την οποία ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων εξουσιοδοτείται ανεκκλήτως από την Εκδότρια να ενημερώνει εγκαίρως τους Ομολογιούχους.
- 17.38 Σε περίπτωση καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου:
- (α) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται να καταθέτει αμέσως μετά την είσπραξή τους στον Λογαριασμό του Ομολογιακού Δανείου κάθε ποσό το οποίο καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε σε εξόφληση υποχρεώσεων από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου.
- (β) Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται να ειδοποιεί άμεσα τους Ομολογιούχους για κάθε καταβολή, η οποία έγινε σύμφωνα με την ανωτέρω παράγραφο (α), μέσω της Εκδότριας στον επίσημο διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

## **18. ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ**

- 18.1 Απόφαση της Ομάδας των Ομολογιούχων απαιτείται για:
- (α) οποιαδήποτε τροποποίηση όρου του παρόντος Προγράμματος ή παραίτηση από δικαιώματα ή υποχρεώσεις ή αλλοίωση δικαιωμάτων που απορρέουν από το παρόν Πρόγραμμα ή οποιοδήποτε άλλο Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου (ή συγκατάθεση, άρση ή οποιαδήποτε ενέργεια ή παράλειψη επιφέρει παρόμοια αποτελέσματα), που ενδέχεται να έχουν συνέπειες επί των δικαιωμάτων αυτών των Ομολογιούχων ή/και οποιασδήποτε καταβολής προς αυτούς, ή
- (β) οποιαδήποτε ενέργεια ή θέμα για το οποίο απαιτείται η παροχή εντολών ή συναίνεσης των Ομολογιούχων σύμφωνα με το παρόν Πρόγραμμα ή εκ του Νόμου.
- 18.2 Καμία τροποποίηση Όρου του παρόντος Προγράμματος ή παραίτηση (ολική ή μερική) από δικαίωμα ή υποχρέωση ή αλλοίωση δικαιώματος που απορρέει από οποιονδήποτε όρο του παρόντος Προγράμματος ή οποιουδήποτε άλλου Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου δεν θα ισχύει αν δεν έχει προηγουμένως εγκριθεί σύμφωνα με τον Όρο 23 (Τροποποίηση και Παραίτηση εκ Δικαιωμάτων) του παρόντος.
- 18.3 Οι αποφάσεις των Ομολογιούχων/της Ομάδας λαμβάνονται κατά τη Συνέλευση των Ομολογιούχων. Η Συνέλευση:
- (α) συγκαλείται (i) κατόπιν εγγράφου αιτήματος προς τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, από το διοικητικό συμβούλιο της Εκδότριας ή τον εκκαθαριστή ή τον σύνδικο της πτώχευσης της Εκδότριας, (ii) από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων με δική του πρωτοβουλία, όπου ο ίδιος θεωρεί αναγκαίο, ή (iii) κατόπιν αιτήματος Ομολογιούχων που κατέχουν Ομολογίες, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών (κατόπιν αφαιρέσεως κεφαλαίου τυχόν Ομολογιών που κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους),
- διά προσκλήσεως που δημοσιεύεται δέκα (10) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν την ημερομηνία της Συνελεύσεως στην ιστοσελίδα που τηρεί η Εκδότρια, καθώς και μέσω του Χ.Α. Η πρόσκληση περιλαμβάνει την προτεινόμενη ημερομηνία και διεύθυνση στην οποία θα λάβει χώρα η Συνέλευση, την ημερήσια διάταξη της Συνελεύσεως, τους Ομολογιούχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι Ομολογιούχοι θα μπορέσουν να συμμετάσχουν στη Συνέλευση και να ασκήσουν τα δικαιώματά τους αυτοπροσώπως ή δι' αντιπροσώπου, καθώς και την ημερομηνία και τόπο συγκλήσεως της επαναληπτικής Συνελεύσεως εντός πέντε (5) ημερών από την αρχική, σε περίπτωση μη επιτεύξεως της προβλεπόμενης απαρτίας, και
- (β) λαμβάνει χώρα χωρίς να υποχρεούται ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων να προσκαλέσει την Εκδότρια στη Συνέλευση, εκτός εάν η Συνέλευση συνέρχεται κατόπιν αιτήματος της Εκδότριας.

Σε περίπτωση νέας πρόσκλησης σε επαναληπτική συνεδρίαση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, αυτή δημοσιεύεται κατά τα ως άνω, προ τριών (3) πλήρων ημερών πριν την ημερομηνία της επαναληπτικής συνεδρίασης της Συνελεύσεως. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, εάν στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της ως άνω επαναληπτικής συνεδρίασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων.

Η Συνέλευση των Ομολογιούχων θα συνέρχεται στα γραφεία του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή της Εκδότριας ή σε άλλο τόπο στην Αθήνα, όπως θα ορίζεται κάθε φορά στην πρόσκληση. Επίσης, η πρόσκληση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων μπορεί να προβλέπει τη δυνατότητα συμμετοχής από απόσταση, με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, χωρίς τη φυσική παρουσία των Ομολογιούχων στον τόπο διεξαγωγής της Συνέλευσης των Ομολογιούχων. Στην περίπτωση αυτή, η Εκδότρια, κατόπιν σχετικής ενημέρωσής της από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, λαμβάνει επαρκή μέτρα ώστε:

α) να είναι σε θέση να διασφαλίσει την ταυτότητα των Ομολογιούχων, τη συμμετοχή αποκλειστικά των προσώπων που δικαιούνται να συμμετέχουν ή να παρίστανται στη Συνέλευση και την ασφάλεια της ηλεκτρονικής σύνδεσης,

β) να παρέχεται η δυνατότητα στους συμμετέχοντες να παρακολουθούν με ηλεκτρονικά ή οπτικοακουστικά μέσα τη διεξαγωγή της Συνέλευσης των Ομολογιούχων και να απευθύνονται στη Συνέλευση των Ομολογιούχων, προφορικά ή εγγράφως, από απόσταση, καθώς και να ψηφίζουν επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, και

γ) να είναι δυνατή η ακριβής καταγραφή της ψήφου εκάστου συμμετέχοντος από απόσταση.

- 18.4 (α) Με την επιφύλαξη της παραγράφου (β) κατωτέρω, η Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και λαμβάνει έγκυρα αποφάσεις εφόσον παρίστανται σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) του εκάστοτε συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου (μετά την αφαίρεση του ποσού των Ομολογιών που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους). Εφόσον δεν επιτευχθεί η απαρτία του ανωτέρω εδαφίου, η επαναληπτική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία εφόσον παρίστανται σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον είκοσι τοις εκατό (20%) του εκάστοτε συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου (μετά την αφαίρεση του ποσού των Ομολογιών που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους). Εάν και στην επαναληπτική Συνέλευση δεν επιτευχθεί η απαιτούμενη απαρτία, τότε δεν θα είναι δυνατή η πρόοδος των εργασιών της Συνέλευσης και δεν θα λαμβάνεται απόφαση για τα θέματα της ημερησίας διάταξης.

(β) Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων υπό την παράγραφο (α) ανωτέρω, αναφορικά με θέματα (i) καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου σύμφωνα με τον Όρο 15 (Γεγονότα Καταγγελίας - Καταγγελία) του παρόντος, (ii) τροποποίησης των όρων του παρόντος Προγράμματος αναφορικά με τα Γεγονότα Καταγγελίας, τους όρους του παρόντος Προγράμματος σε σχέση με την απαρτία για τη λήψη αποφάσεων στη Συνέλευση (συμπεριλαμβανομένου του εδαφίου (β) του Όρου 18.4 του παρόντος), την Πλειοψηφία Ομολογιούχων και την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων, τον Όρο 23 του παρόντος, καθώς και τον Όρο 2 (Σκοπός του Ομολογιακού Δανείου), κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 22, παρ. 3 του ν. 4706/2020, ως ισχύει, και (iii) θέματα, για τα οποία σύμφωνα με το παρόν Πρόγραμμα ρητά απαιτείται απόφαση της Συνέλευσης με την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων, η Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και λαμβάνει έγκυρα αποφάσεις, εφόσον παρίστανται σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον εξήντα έξι και 0,67% τοις εκατό (66,67%) του εκάστοτε συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου (μετά την αφαίρεση του ποσού των Ομολογιών που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους). Εφόσον δεν επιτευχθεί η απαρτία του ανωτέρω εδαφίου, η επαναληπτική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία εφόσον παρίστανται σε αυτή ένας ή περισσότεροι Ομολογιούχοι οι οποίοι κατέχουν Ομολογίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό πλέον του πενήντα τοις εκατό (50%) του εκάστοτε συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Ομολογιακού Δανείου (μετά την αφαίρεση του ποσού των Ομολογιών που τυχόν κατέχονται από Μη Ψηφίζοντες Ομολογιούχους). Εάν και στην επαναληπτική Συνέλευση δεν επιτευχθεί η απαιτούμενη απαρτία, τότε δεν θα είναι δυνατή η πρόοδος των εργασιών της Συνέλευσης και δεν θα λαμβάνεται απόφαση για τα θέματα της ημερησίας διάταξης.

- 18.5 Εξαιρουμένων των περιπτώσεων που ρυθμίζονται ρητά στο παρόν Πρόγραμμα, κατά τα λοιπά, για τη σύγκληση, τη λειτουργία και τη λήψη αποφάσεων της Συνέλευσης εφαρμόζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 63 παρ. 6 του Νόμου, αναλογικά οι διατάξεις του Νόμου περί γενικών συνελεύσεων των μετόχων.

- 18.6 Δικαίωμα συμμετοχής στη Συνέλευση έχουν όσοι εμφανίζονται ως Ομολογιούχοι στα αρχεία του Διαχειριστή Σ.Α.Τ.

κατά την Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχου. Προκειμένου οι Ομολογιούχοι να συμμετάσχουν στη Συνέλευση των Ομολογιούχων πρέπει να προσκομίσουν στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων δύο (2) Εργάσιμες Ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης τα έγγραφα νομιμοποίησης και εκπροσώπησής τους. Η Εκδότρια υποχρεούται να ενημερώνει και να παραδίδει αμελλητί, το αρχείο δικαιούχων συμμετοχής στην Συνέλευση των Ομολογιούχων που παρέλαβε από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, προσδιορίζοντας ταυτόχρονα τη Μερίδα Επενδυτή στο Σ.Α.Τ των Μη Ψηφιζόντων Ομολογιούχων, εφόσον είναι διαθέσιμα στην Εκδότρια.

- 18.7 Κάθε Ομολογία παρέχει στον Ομολογιούχο (εκτός των Μη Ψηφιζόντων Ομολογιούχων) δικαίωμα μίας (1) ψήφου στη Συνέλευση.
- 18.8 Τυχόν ακυρότητα της απόφασης της Συνέλευσης δεν δύναται να προταθεί μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από τη λήψη της σχετικής απόφασης.
- 18.9 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων υποχρεούται να τηρεί πρακτικά των Συνελεύσεων. Τα πρακτικά που τηρεί ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων αποτελούν πλήρη απόδειξη έναντι όλων των μερών ότι έλαβε χώρα Συνέλευση κατά την ημερομηνία που αναφέρεται στα πρακτικά, καθώς και για τις αποφάσεις που ελήφθησαν κατά τη Συνέλευση αυτή.
- 18.10 Οι αποφάσεις της Συνέλευσης των Ομολογιούχων γνωστοποιούνται στην Εκδότρια, εκτός εάν η Συνέλευση αποφασίσει διαφορετικά, και στους Ομολογιούχους αμελλητί και με κάθε πρόσφορο τρόπο, περιλαμβανομένης της δημοσίευσης στον επίσημο διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέσω της Εκδότριας, με επιμέλεια του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.

## **19. ΕΞΟΔΑ**

- 19.1 Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη λήψη του σχετικού αιτήματος (το οποίο συνοδεύεται από ανάλυση των αιτούμενων ποσών και αντίγραφα των σχετικών παραστατικών) και πάντως προ της Ημερομηνίας Έκδοσης (στην περίπτωση των Εγγράφων Ομολογιακού Δανείου που καταρτίζονται προ της Ημερομηνίας Έκδοσης), η Εκδότρια υποχρεούται να καταβάλει στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων το συνολικό ποσό των εύλογων δαπανών και εξόδων (συμπεριλαμβανομένων τυχόν νομικών εξόδων), τα οποία επιβαρύνθηκαν ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή/και οι Ομολογιούχοι σε σχέση με τη διαπραγμάτευση, υπογραφή και κατάρτιση:

(α) των Εγγράφων Ομολογιακού Δανείου,

(β) οποιουδήποτε άλλου Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου το οποίο υπεγράφη μετά την ημερομηνία του παρόντος Προγράμματος, αναλόγως με την περίπτωση.

Προς άρση αμφιβολιών, συνομολογείται ότι η Εκδότρια επιβαρύνεται με το συνολικό ποσό των δαπανών και εξόδων που αφορούν την έκδοση των Ομολογιών και την εισαγωγή τους προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α.

- 19.2 Εάν η Εκδότρια ζητήσει την τροποποίηση όρου ή τη χορήγηση συναίνεσης ή παραίτησης από δικαίωμα που προβλέπεται σε οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, η Εκδότρια υποχρεούται να αποζημιώσει τους Ομολογιούχους ή τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων για το σύνολο των ευλόγων εξόδων και δαπανών (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών αμοιβών, αμοιβών εκτιμητών, πραγματογνωμόνων και εν γένει τρίτων συμβούλων), στα οποία υποβλήθηκαν οι Ομολογιούχοι ή ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων για τη μελέτη, εκτίμηση, διαπραγμάτευση ή/και αποδοχή του εν λόγω αιτήματος εντός δεκαπέντε (15) Εργασίμων Ημερών από την λήψη του σχετικού αιτήματος (το οποίο θα συνοδεύεται υποχρεωτικά από ανάλυση των αιτούμενων ποσών και αντίγραφα των σχετικών παραστατικών).
- 19.3 Η Εκδότρια βαρύνεται με και υποχρεούται να καταβάλλει, εντός δεκαπέντε (15) Εργασίμων Ημερών από την ημερομηνία της σχετικής ειδοποίησης, το συνολικό ποσό των ευλόγων εξόδων και δαπανών (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών αμοιβών, αμοιβών εκτιμητών, πραγματογνωμόνων και εν γένει τρίτων συμβούλων), τα οποία επιβαρύνθηκε Δανειστής από την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου και μετά για την άσκηση, επιδίωξη (δικαστικά ή εξωδίκως), εκτέλεση ή τη διατήρηση των δικαιωμάτων του που απορρέουν από οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου.
- 19.4 Η Εκδότρια βαρύνεται, και υποχρεούται να καταβάλλει εντός δεκαπέντε (15) Εργασίμων Ημερών από την ημερομηνία της σχετικής ειδοποίησης (η οποία συνοδεύεται από ανάλυση των αιτούμενων ποσών και αντίγραφα των σχετικών παραστατικών), με το συνολικό ποσό των ευλόγων εξόδων και δαπανών που επιβαρύνθηκε ο

Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή/και οι Ομολογιούχοι σχετικά με:

- (i) τις γνωστοποιήσεις στις οποίες προβαίνει η Ε.Χ.Α.Ε. ή/και ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων κατά την ενάσκηση των εξουσιών και δικαιωμάτων τους σύμφωνα με τους όρους του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εξόδων και δαπανών που ενδέχεται να προκύψουν από Συνέλευση των Ομολογιούχων από απόσταση (ή με τη χρήση οπτικοακουστικών ή άλλων ηλεκτρονικών μέσων) και χωρίς τη φυσική παρουσία των Ομολογιούχων στον τόπο διεξαγωγής της Συνέλευσης των Ομολογιούχων βάσει του Όρου 18.3 του παρόντος Προγράμματος, και
- (ii) κάθε άλλο, εύλογο έξοδο και δαπάνη που δεν προβλέπεται ρητά στο παρόν και στις Ομολογίες και στο οποίο η Ε.Χ.Α.Ε. ή/και ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ή/και οι Ομολογιούχοι, καθ' οιονδήποτε τρόπο υποβλήθηκαν με αιτία ή αφορμή το παρόν, την εκτέλεσή του, την άσκηση ή/και τη διατήρηση των δικαιωμάτων τους.

## 20. ΔΙΑΘΕΣΗ ΠΟΣΩΝ

20.1 Οποιοδήποτε ποσό είτε καταβληθεί από την Εκδότρια σε εξόφληση υποχρεώσεώς της εκ των Εγγράφων του Ομολογιακού Δανείου, είτε εισπραχθεί κατόπιν πράξης εκτελέσεως άγεται για την εξόφληση υποχρεώσεων της Εκδότριας από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου κατά την ακόλουθη σειρά:

- (i). **Πρώτον**, για την κάλυψη δικαστικών και λοιπών εξόδων και τυχόν οφειλομένων τόκων επ' αυτών,
- (ii). **Δεύτερον**, για την κάλυψη Αμοιβών και Φόρων,
- (iii). **Τρίτον**, για την κάλυψη οφειλομένων τόκων επί τόκων εκ των Ομολογιών,
- (iv). **Τέταρτον**, για την κάλυψη οφειλομένων τόκων υπερημερίας εκ των Ομολογιών,
- (v). **Πέμπτον**, για την κάλυψη οφειλομένων συμβατικών τόκων εκ των Ομολογιών, και
- (vi). **Έκτον**, για την κάλυψη της ονομαστικής αξίας του κεφαλαίου των Ομολογιών.

Η Εκδότρια παραιτείται από το δικαίωμα να ορίσει διαφορετική σειρά καταλογισμού των καταβολών.

20.2 Μέχρι και την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου, εάν τα ποσά που η Εκδότρια έχει θέσει στη διάθεση του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή του Διαχειριστή Πληρωμών δεν επαρκούν για την πλήρη εξόφληση ποσού που οφείλεται στους Ομολογιούχους έναντι του Χρέους, τα ποσά αυτά διατίθενται στους Ομολογιούχους, με εφαρμογή της σειράς καταλογισμού του Όρου 20.1, κατανεμόμενα μεταξύ των Ομολογιούχων σύμφωνα με την Αναλογική Συμμετοχή τους.

## 21. ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ

21.1 Όλες οι καταβολές της Εκδότριας δυνάμει του παρόντος Προγράμματος θα διενεργούνται χωρίς έκπτωση λόγω συμψηφισμού, ολικού ή μερικού, μεταξύ μιας ή περισσοτέρων απαιτήσεων της Εκδότριας ή/και του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή/και των Ομολογιούχων ή/και του Διαχειριστή Σ.Α.Τ. ή άλλως πώς, της Εκδότριας και των Ομολογιούχων παραιτουμένων ρητώς κάθε σχετικού δικαιώματος συμψηφισμού. Επιπροσθέτως, η Εκδότρια παραιτείται ρητώς κάθε δικαιώματος επίσχεσης κατά του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ή/και των Ομολογιούχων ή/και του Διαχειριστή Σ.Α.Τ.

21.2 Σε περίπτωση καταβολής σε Ομολογιούχο σε χρόνο κατά τον οποίο είναι υπερήμερη η Εκδότρια προς τους λοιπούς Ομολογιούχους, ο λήπτης Ομολογιούχος θα υποχρεούται 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 στον Λογαριασμό Διαχειριστή Σ.Α.Τ. Σε περίπτωση που, παρά τον Όρο 21.1 του παρόντος, πραγματοποιηθεί νομίμως και εγκύρως συμψηφισμός, ως είσπραξη από Ομολογιούχο θα λογίζεται και ο συμψηφισμός, με αποτέλεσμα να επέρχονται οι συνέπειες του προηγούμενου εδαφίου.

## 22. ΑΝΑΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

22.1 Οποιοδήποτε ποσό οφείλεται στους Ομολογιούχους από τις Ομολογίες και οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου διανέμεται από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. στους Ομολογιούχους σύμφωνα με την Αναλογική

Συμμετοχή τους.

### **23. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΕΚ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ**

- 23.1 Με την επιφύλαξη των οριζόμενων υπό τους Όρους 23.2 και 23.3 του παρόντος, οι Όροι του παρόντος Προγράμματος τροποποιούνται με έγγραφο καταρτιζόμενο μεταξύ της Εκδότριας και του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων ενεργούντος σύμφωνα με απόφαση της Συνέλευσης που λαμβάνεται με την Πλειοψηφία Ομολογιούχων ή, όπου προβλέπεται, με την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και ο όρκος. Οποιαδήποτε τέτοια τροποποίηση θα δεσμεύει την Εκδότρια και όλους τους Δανειστές.
- 23.2 Με την επιφύλαξη των οριζόμενων υπό τον Όρο 23.3 του παρόντος, η παραίτηση εκ δικαιωμάτων, που απορρέουν από τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου (ή η συγκατάθεση, άρση ή οιαδήποτε ενέργεια ή παράλειψη επιφέρει παρόμοια αποτελέσματα), συντελείται με έγγραφο καταρτιζόμενο από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων ενεργούντος σύμφωνα με απόφαση της Συνέλευσης που λαμβάνεται με την Πλειοψηφία Ομολογιούχων ή, όπου προβλέπεται στους Όρους του Προγράμματος, με την Αυξημένη Πλειοψηφία Ομολογιούχων, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και ο όρκος, και κοινοποιούμενο προς την Εκδότρια. Οποιαδήποτε τέτοια παραίτηση θα δεσμεύει την Εκδότρια και όλους τους Δανειστές.
- 23.3 Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων υπό τον Όρο 23.1 και τον Όρο 23.2 του παρόντος, οποιαδήποτε τροποποίηση (ή παραίτηση, συγκατάθεση, άρση ή οιαδήποτε ενέργεια ή παράλειψη επιφέρει παρόμοια αποτελέσματα) του Ομολογιακού Δανείου με όρους που είναι δυσμενέστεροι των αρχικών για τους Ομολογιούχους, θα πραγματοποιείται μόνο κατόπιν της προηγούμενης απόφασης της Συνέλευσης που λαμβάνεται με την Αυξημένη Πλειοψηφία των Ομολογιούχων, από κοινού με την έγγραφη συμφωνία μεταξύ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων (ενεργούντος σύμφωνα με τις οδηγίες της ως άνω Συνέλευσης) και της Εκδότριας, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και ο όρκος. Οποιαδήποτε τέτοια τροποποίηση, παραίτηση, συγκατάθεση, άρση (ή οιαδήποτε ενέργεια ή παράλειψη επιφέρει παρόμοια αποτελέσματα) θα δεσμεύει την Εκδότρια και όλους τους Δανειστές.
- 23.4 Καμία τροποποίηση ή παραίτηση, η οποία σχετίζεται με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων δεν δύναται να πραγματοποιηθεί άνευ της συναινέσεως του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.
- 23.5 Τυχόν μη άσκηση ή καθυστέρηση στην άσκηση από οποιοδήποτε Μέρος δικαιωμάτων, εξουσιών ή ενδίκων μέσων σε σχέση με τις Ομολογίες ή τα Έγγραφα του Ομολογιακού Δανείου (έκαστο ένα «Δικαίωμα») δεν θα θεωρείται ως παραίτηση από αυτό το Δικαίωμα, ούτε τυχόν μεμονωμένη ή μερική άσκηση ορισμένου Δικαιώματος θα αποκλείει άλλη ή περαιτέρω άσκηση του ιδίου ή άλλου Δικαιώματος.
- 23.6 Οποιαδήποτε ρητή παραίτηση από δικαίωμα που γεννάται κατόπιν αθέτησης όρου των Ομολογιών ή Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου δεν θα θεωρείται ότι αποτελεί παραίτηση από δικαίωμα σε σχέση με μεταγενέστερη αθέτηση του ιδίου όρου.

### **24. ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ**

- 24.1 Οι Ομολογίες είναι ελευθέρως διαπραγματεύσιμες και μεταβιβάσιμες, σύμφωνα με τους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου και την οικεία νομοθεσία. Οι Ομολογίες θα μεταβιβάζονται/διαπραγματεύονται σε μονάδες ελάχιστης ονομαστικής αξίας διαπραγμάτευσης, ίσες προς μία (1) ακέραη Ομολογία. Τόσο η μονάδα ελάχιστης ονομαστικής αξίας διαπραγμάτευσης, όσο και η ελάχιστη ποσότητα προσφοράς δύναται να τροποποιούνται σύμφωνα με τα εφαρμοζόμενα στους Κανονισμούς Χρηματιστηρίου. Η εκκαθάριση συναλλαγών επί Ομολογιών πραγματοποιείται μέσω της ΕΤ.ΕΚ. σύμφωνα με τον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών και τις λοιπές νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις που αφορούν στην εκκαθάριση των πραγματοποιούμενων συναλλαγών επί Ομολογιών.
- 24.2 Ομολογιούχος θα λογίζεται, έναντι της Εκδότριας, του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, καθώς και έναντι των άλλων Ομολογιούχων, ο δικαιούχος των Ομολογιών κατά την Ημερομηνία Προσδιορισμού Δικαιούχου του σχετικού δικαιώματος και βεβαιώνεται ως δικαιούχος Ομολογιών βάσει εκδιδόμενης από τον Διαχειριστή Σ.Α.Τ. βεβαιώσεως/καταστάσεως (αρχείο), εφόσον ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. παρέχει υπηρεσίες μητρώου, ή μέσω των Συμμετεχόντων και Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση (άρθρο 60 παρ. 4 του Νόμου).

24.3 Η Εκδότρια απαγορεύεται να εκχωρήσει ή να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της σε σχέση με το παρόν Πρόγραμμα ή οποιοδήποτε άλλο Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου, με την επιφύλαξη της περίπτωσης που αυτό επέλθει ως αποτέλεσμα Επιτρεπτού Μετασχηματισμού, σύμφωνα με τον Όρο 14.1 (xvi).

## 25. ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ

Αν όρος (ή μέρος αυτού) του παρόντος Προγράμματος ή οποιοδήποτε Εγγράφου του Ομολογιακού Δανείου είναι ή καταστεί άκυρος ή μη εκτελεστός, η ακυρότητα ή η αδυναμία εκτελέσεως δεν θα επηρεάζουν την εγκυρότητα ή την εκτελεστότητα των λοιπών όρων ή του υπολοίπου μέρους του εν λόγω όρου.

## 26. ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ

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

## 27. ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

27.1 Οποιαδήποτε επικοινωνία των Ομολογιούχων με την Εκδότρια σε σχέση με τις Ομολογίες και οποιοδήποτε Έγγραφο του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιείται εγγράφως και δια του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων.

27.2 Τα στοιχεία επικοινωνίας της Εκδότριας για αυτό τον σκοπό είναι:

Διεύθυνση: Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41, Μαρούσι, Τ.Κ. 15125

Τηλέφωνο: 216 8608086

Email: info@noval-property.com

Υπ' όψιν: Αικατερίνης Απέρρη, Μαρίας Τζάβα

27.3 Τα στοιχεία επικοινωνίας του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για αυτό τον σκοπό είναι:

Διεύθυνση: Παπαδά 4, 115 25 Αθήνα

Αριθμός φαξ: +30 210 3335390

Τηλέφωνο: +30 210 33 88 000

Email: CustodyGreekInstitutionals@piraeusbank.gr

Υπ' όψιν: Θεματοφυλακή - Έλληνες Θεσμικοί Επενδυτές - Υποστήριξη ΑΕΔΑΚ/Ασφαλιστικών Εταιρειών

27.4 Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων μπορεί να αλλάξει τα στοιχεία επικοινωνίας του με προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση πέντε (5) Εργασίμων Ημερών προς την Εκδότρια και τους Ομολογιούχους, που δημοσιεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 του Νόμου.

27.5 Κάθε ειδοποίηση θα τεκμαίρεται ότι παραδόθηκε στον σχετικό παραλήπτη ως ακολούθως:

(α) αν παραδόθηκε δια χειρός, κατά την ώρα της παράδοσης, με την υπογραφή σχετικού πρωτοκόλλου παράδοσης-παραλαβής,

(β) αν εστάλη με συστημένη επιστολή, κατά την παράδοση στην σχετική διεύθυνση ή πέντε (5) Εργάσιμες Ημέρες αφότου κατατέθηκε στο ταχυδρομείο με καταβεβλημένο το τέλος και απευθυνόμενο στον παραλήπτη,

(γ) αν εστάλη δια ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή άλλου παρόμοιου μέσου, όταν ελήφθη σε ευανάγνωστη μορφή,

υπό τον όρο ότι οποιαδήποτε ειδοποίηση επιδόθηκε ως ανωτέρω, αλλά ελήφθη σε μη Εργάσιμη Ημέρα ή εκτός ωραρίου εργασίας στον τόπο παραλαβής, θα θεωρείται ότι παραδόθηκε την επομένη Εργάσιμη Ημέρα σε αυτόν τον τόπο.

27.6 Κάθε ανακοίνωση ή ειδοποίηση της Εκδότριας προς τους Ομολογιούχους δημοσιεύεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 παρ. 3 του Νόμου, μέσω του επίσημου διαδικτυακού τόπου του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και κάθε ανακοίνωση ή ειδοποίηση του Εκπροσώπου προς τους Ομολογιούχους δημοσιεύεται, σύμφωνα με τις διατάξεις

του άρθρου 68 παρ. 3 του Νόμου, μέσω της Εκδότριας στον επίσημο διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και στην ιστοσελίδα της Εκδότριας.

**28. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ– ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ**

- 28.1 Το Ομολογιακό Δάνειο και όλες οι απαιτήσεις και τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτό, συμπεριλαμβανομένων αδικοπρακτικών αξιώσεων, διέπονται και ερμηνεύονται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και, μεταξύ άλλων, του Νόμου και του άρθρου 14 του ν. 3156/2003.
- 28.2 Οποιαδήποτε διαφορά σε σχέση με το Ομολογιακό Δάνειο, περιλαμβανομένων των τυχόν εξωσυμβατικών, επιλύεται αποκλειστικά από τα δικαστήρια των Αθηνών.

**ΣΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩ ΥΠΕΓΡΑΦΗ ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ** στην Αθήνα, στις \_\_\_\_\_, 2021 ως ακολούθως,

**Η Εκδότρια**

**NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**

\_\_\_\_\_

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α**  
**ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ**

Προς

Εκπρόσωπο Ομολογιούχων

Ημερομηνία: [●]

Αξιότιμοι Κύριοι,

**Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως €120.000.000**

Αναφερόμαστε στο Πρόγραμμα Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου έως €120.000.000 με ημερομηνία έκδοσης [●].[●].2021 (το «Πρόγραμμα ΚΟΔ»), σε σχέση με το οποίο ενεργείτε ως Εκπρόσωπος Ομολογιούχων.

Όροι με κεφαλαία έχουν την ίδια σημασία που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ. Το παρόν αποτελεί Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης βάσει του Όρου 14.1 (ix) του Προγράμματος ΚΟΔ.

Σχετικά σας δηλώνουμε ότι με Ημερομηνία Αναφοράς την [ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ]:

- Ο Δείκτης Μόχλευσης είναι ίσος με [●]
- Ο Δείκτης Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό είναι ίσος με [●]
- Το Ελεύθερο Ενεργητικό / Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών είναι ίσο με [●]. [Επομένως το Ελεύθερο Ενεργητικό δεν υπολείπεται του [20% / 40% / 60% / 80% / 100%]<sup>23</sup> του ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών.]

Αναλυτικότερα, το Ελεύθερο Ενεργητικό αποτελείται από [(α) ακίνητα, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, πλήρους κυριότητας του Ομίλου, τα οποία είναι πλήρως ελεύθερα και δεκτικά Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων, τόσο τα ίδια όσο και, εφόσον κατά περίπτωση υπάρχουν, οι αντίστοιχες συμβάσεις ή δικαιώματα εκμίσθωσης ή λοιπών προσόδων εκμετάλλευσης, ή/και (β) άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές της Εκδότριας σε νομικά πρόσωπα ή μορφώματα (μετοχές, μερίδια ή άλλους συναφείς συμμετοχικούς τίτλους), στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων, με τον περιορισμό ότι το ποσοστό του Ελεύθερου Ενεργητικού που αποτελείται από συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, δεν δύναται να υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού Ελευθέρου Ενεργητικού. Ήτοι, ποσοστό τουλάχιστον ίσο με το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του συνολικού Ελευθέρου Ενεργητικού θα πρέπει να αποτελείται από ακίνητα ή/και συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα.]<sup>24</sup>

- Τηρείται ο Όρος 14.1 (xi) του Προγράμματος ΚΟΔ.

Οι υπολογισμοί των Χρηματοοικονομικών Δεικτών και του Ελεύθερου Ενεργητικού έχουν γίνει σύμφωνα με τους Όρους του Προγράμματος ΚΟΔ.

Στην παρούσα επιστολή επισυνάπτουμε ως Προσάρτημα λεπτομερή περιγραφή των υπολογισμών που έχουν διενεργηθεί βάσει του Όρου 14.1 (ix) του Όρου 14.1 (x) και του Όρου 14.1 (xi) του Προγράμματος ΚΟΔ.

Με εκτίμηση,

Για την Εκδότρια

(Υπογραφή)

[Νόμιμος Εκπρόσωπος]

<sup>23</sup> Προς συμπλήρωση ανάλογα με το εάν έχει παρέλθει η 1<sup>η</sup>, 2<sup>η</sup>, 3<sup>η</sup>, 4<sup>η</sup> ή 5<sup>η</sup> επέτειος της Ημερομηνίας Εκδόσεως αντίστοιχα.

<sup>24</sup> Προς εξειδίκευση ανάλογα με τα στοιχεία που απαρτίζουν το Ελεύθερο Ενεργητικό.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΤΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ

Προς

το Διοικητικό Συμβούλιο της ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Λεωφ. Μεσογείων 2 - 4

Τ.Κ. 115 27 Αθήνα

**Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών αναφορικά με την τήρηση των Όρων 14.1 (ix), 14.1 (x) και 14.1 (xi) του από [●].[●].2021 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου**

Αξιότιμοι Κύριοι,

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες αναφορικά με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες που περιλαμβάνονται στο επισυναπτόμενο «Παράρτημα Χρηματοοικονομικών Δεικτών» (το «Παράρτημα»), βάσει [των ελεγμένων Ενοποιημένων Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων/της επισκοπημένης Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης] της Εταιρείας, της πλέον πρόσφατης Εξαμηνιαίας Κατάστασης Επενδύσεων, των Εκθέσεων Εκτίμησης και εσωτερικής Πληροφόρησης της Εταιρείας, όπως αυτοί προβλέπονται από τους Όρους 14.1 (ix), 14.1 (x) και 14.1 (xi) του Προγράμματος Έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ημερομηνία έκδοσης [●].[●].2021 (το «Πρόγραμμα ΚΟΔ»).

### **Ευθύνη της Διοίκησης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για την πληρότητα και ορθότητα των λογιστικών βιβλίων, καθώς και για την ακρίβεια των δηλώσεών της αναφορικά με τον υπολογισμό των χρηματοοικονομικών δεικτών του **Παραρτήματος**, καθώς και για την γνωστοποίηση πιθανών γεγονότων καταγγελίας της σύμβασης.

### **Ευθύνη του Ελεγκτή**

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

### **Διαδικασίες που διενεργήθηκαν**

Συγκεκριμένα, οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Εξετάσαμε ότι η μέθοδος υπολογισμού των δεικτών του Παραρτήματος είναι σε συμφωνία με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ.
- 2) Εξετάσαμε ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που έχουν χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό των δεικτών που περιέχεται στο επισυναπτόμενο «Παράρτημα Χρηματοοικονομικών Δεικτών», όπως αυτό έχει συνταχθεί από την Εταιρεία, έχουν προκύψει από τις [ετήσιες ελεγμένες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις/την επισκοπημένη Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση] της Εταιρείας, που συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) [και το και το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»] για την [χρήση/περίοδο] που έληξε την [●].
- 3) Επιβεβαιώσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών που διενεργήθηκαν από την Εταιρεία για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών δεικτών, όπως αυτοί προβλέπεται από τους όρους 14.1 (ix), 14.1 (x) και 14.1 (xi)

του Προγράμματος ΚΟΔ. Το περιεχόμενο των κονδυλίων που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό των παραπάνω, όπως αυτός μας δόθηκε από την Εταιρεία, έχει ως εξής:

- I. **Αναπροσαρμοσμένο EBITDA ή Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων** σημαίνει για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), μείον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες, όπως υπολογίζονται και εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.
- II. **Ενεργητικό** σημαίνει την αξία του συνόλου του ενεργητικού της Εκδότριας (ή του Ομίλου, εφόσον υπάρχει) όπως προκύπτει από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εκδότριας.
- III. **Καθαρό Χρέος** σημαίνει το Συνολικό Χρέος μειωμένο κατά τα Ταμειακά Διαθέσιμα ή Ισοδύναμα.
- IV. **Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις** σημαίνει το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου που ασφαλιζονται με Εξασφαλιστικό Δικαίωμα.
- V. **Εξασφαλιστικό Δικαίωμα** σημαίνει οποιοδήποτε εμπράγματο εξασφαλιστικό δικαίωμα, το οποίο έχει ως αποτέλεσμα τη σύσταση βάρους ή τη χορήγηση προνομίου (με τη μορφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατά την έννοια του άρθρου 1274 ΑΚ, ενεχύρου, πλασματικού ενεχύρου του ν. 2844/2000, κυμαινόμενης ασφαλείας του ν. 2844/2000, χρηματοοικονομικής ασφάλειας, κατά την έννοια του ν. 3301/2004, ως ισχύει, εξασφαλιστικής εκχώρησης ή άλλου ισοδύναμου με τα ανωτέρω εμπράγματος εξασφαλιστικού δικαιώματος) ή παρόμοιου ή ανάλογου εμπράγματος δικαιώματος σε οποιαδήποτε αλλοδαπή δικαιοδοσία προς εξασφάλιση απαίτησης, καθώς και οιαδήποτε άλλη σύμβαση ή συμφωνία με αντικείμενο τη διάθεση δικαιώματος ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος, η οποία έχει κατ' ουσίαν το ίδιο αποτέλεσμα (καταπιστευτική/εξασφαλιστική μεταβίβαση).
- VI. **Προσαρμοσμένο Ενεργητικό** σημαίνει το σύνολο του Ενεργητικού με την εξαίρεση των άυλων στοιχείων ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας), καθώς και των δικαιωμάτων χρήσης από συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 (ή οποιοδήποτε άλλο πρότυπο τυχόν το αντικαταστήσει).
- VII. **Ταμειακά Διαθέσιμα ή Ισοδύναμα** σημαίνει το άθροισμα των εξής: μετρητά στις τράπεζες και στο ταμείο καθώς και βραχυπρόθεσμες, υψηλής ρευστότητας επενδύσεις, όπως αυτές ορίζονται κατά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (geros κλπ), στις οποίες περιλαμβάνονται και οι κάθε είδους τραπεζικές καταθέσεις, καθώς και οι Δεσμευμένες Καταθέσεις που αφορούν σε υποχρεώσεις από συμβάσεις με τράπεζες (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, συμβάσεων δανείων, πιστώσεων, εγγυητικών επιστολών, κλπ.), και η κατάθεση στον Λογαριασμό Εξασφάλισης Ομολογιακού Δανείου DSRA.
- VIII. **Συνολικό Χρέος** σημαίνει το σύνολο:
  - (α) του εξασφαλισμένου ή μη εξασφαλισμένου χρέους της Εταιρείας ή του Ομίλου, κατά περίπτωση, από δανεισμό χρηματικών ποσών υπό οποιαδήποτε μορφή,
  - (β) όλων των υποχρεώσεων για τις οποίες ο Όμιλος έχει εγγυηθεί προς τράπεζες ή τρίτους, καθώς και
  - (γ) όλων των χρηματικών υποχρεώσεων που απορρέουν από οιοσδήποτε άλλες συμβάσεις και περιλαμβάνεται στις Οικονομικές Καταστάσεις ως βραχυπρόθεσμος ή μακροπρόθεσμος δανεισμός (εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16).Ρητά εξαιρούνται και δεν περιλαμβάνονται στα ανωτέρω οι κάθε είδους εγγυήσεις, ενέγγυες πιστώσεις (Letters of Credit) ή/και οι εγγυητικές επιστολές που δεν αφορούν σε χρέος της Εταιρείας ή του Ομίλου, κατά περίπτωση, από δανεισμό χρηματικών ποσών υπό οποιαδήποτε μορφή.  
Διευκρινίζεται ότι ο παρόν ορισμός δεν δύναται να έχει ως αποτέλεσμα, κατά την επιμέτρηση του Συνολικού Χρέους, τον διπλό υπολογισμό οποιουδήποτε μεγέθους.
- IX. **Χρηματοοικονομικοί Δείκτες** σημαίνει α) τον Δείκτη Μόχλευσης και β) τον δείκτη Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό.

Χ. (Α) Η Εκδότρια θα μεριμνήσει ώστε, σταδιακά με την επιφύλαξη των κατωτέρω υπό (Β) αναφερομένων, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης (5ης) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, και εφεξής έως την Ημερομηνία Αποπληρωμής, να υφίσταται περιουσία, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, κυριότητας της Εκδότριας ή του Ομίλου (κατά περίπτωση) και δεκτικής αλλά πλήρως ελεύθερης Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων όπως κατωτέρω υπό (Γ) εξειδικεύεται (το «**Ελεύθερο Ενεργητικό**») και της οποίας η σωρευτική αξία, όπως κατωτέρω υπό (Δ) εξειδικεύεται, δεν θα υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το σύνολο (100%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών.

(Β) Ειδικότερα, η Εκδότρια θα μεριμνήσει ώστε:

- (i) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης (1ης) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,
- (ii) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της δεύτερης (2ης) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το σαράντα τοις εκατό (40%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,
- (iii) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της τρίτης (3ης) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το εξήντα τοις εκατό (60%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,
- (iv) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της τέταρτης (4ης) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών,
- (v) σταδιακά, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης (5ης) επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως, να υφίσταται Ελεύθερο Ενεργητικό του οποίου η εμπορική αξία να μην υπολείπεται ποσού ίσου τουλάχιστον με το σύνολο (100%) του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών.

(Γ) Το Ελεύθερο Ενεργητικό αποτελείται αποκλειστικά από **(α)** ακίνητα, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, πλήρους κυριότητας του Ομίλου, τα οποία είναι πλήρως ελεύθερα και δεκτικά Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων, τόσο τα ίδια όσο και, εφόσον κατά περίπτωση υπάρχουν, οι αντίστοιχες συμβάσεις ή δικαιώματα εκμίσθωσης ή λοιπών προσόδων εκμετάλλευσης, ή/και **(β)** άμεσες ή/και έμμεσες συμμετοχές της Εκδότριας σε νομικά πρόσωπα ή μορφώματα (μετοχές, μερίδια ή άλλους συναφείς συμμετοχικούς τίτλους), στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων, με τον περιορισμό ότι το ποσοστό του Ελεύθερου Ενεργητικού που αποτελείται από συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, δεν δύναται να υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού Ελευθέρου Ενεργητικού. Ήτοι, ποσοστό τουλάχιστον ίσο με το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του συνολικού Ελευθέρου Ενεργητικού θα πρέπει να αποτελείται από ακίνητα ή/και συμμετοχές των οποίων η Εκδότρια κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα.

(Δ) Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της Εκδότριας και συμμετοχών που εκάστοτε αποτελούν στοιχεία του Ελευθέρου Ενεργητικού θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων, με την εξαίρεση των τυχόν συμμετοχών των οποίων η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, για τις οποίες θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων απομειωμένη κατά εικοσιπέντε τοις εκατό (25%). Επίσης, για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της περίπτωσης (Γ)(α) ανωτέρω πλήρους κυριότητας του Ομίλου πλην της Εκδότριας, θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αυτή προσδιορίζεται από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εκδότριας και χρησιμοποιείται για την αποτύπωση της αξίας συμμετοχής στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων.

Οίκοθεν νοείται και ρητώς διευκρινίζεται ότι, αναφορικά με ακίνητα που απαρτίζουν στοιχείο του Ελευθέρου Ενεργητικού, οι συμμετοχές, άμεσες ή έμμεσες, που αφορούν στα εν λόγω ίδια ακίνητα δεν δύναται να προσμετρώνται στο Ελεύθερο Ενεργητικό.

(Ε) Η ως άνω, υπό (Δ) υπολογιζόμενη, αξία καθώς και τα διακριτά, υπό (Γ) ανωτέρω περιγραφόμενα, εκάστοτε στοιχεία του Ελεύθερου Ενεργητικού εξειδικεύονται, υπολογίζονται και επιβεβαιώνονται με το Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης σύμφωνα με τον Όρο 14.1 (ix) του Προγράμματος ΚΟΔ.

- XI. (αα) Με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου (ββ), η Εκδότρια θα προβαίνει σε καταβολή οιαδήποτε ποσού προς τους μετόχους της υπό μορφή διανομής μερίσματος ή προμερίσματος ή επιστροφής κεφαλαίου ή οποιασδήποτε άλλης διανομής προς τους μετόχους (σε μετρητά ή εις είδος), μόνον εφόσον κατά το χρόνο της λήψης απόφασης για οποιαδήποτε διανομή (η «Απόφαση Διανομής») τον χρόνο της σχετικής καταβολής δεν υφίσταται, ή μετά την καταβολή και συνεπεία αυτής δεν θα επέλθει, Γεγονός Καταγγελίας ή Ουσιώδης Δυσμενής Μεταβολή και επιπλέον τηρείται ο κάτωθι δείκτης:

Καθαρό Χρέος / Αναπροσαρμοσμένο EBITDA < 4,5

(ββ) Τα υπό (αα) ανωτέρω δεν θα εφαρμόζονται και, σε κάθε περίπτωση, η Εκδότρια δύναται να προβαίνει μη υποκείμενη σε περιορισμούς: (1) σε οποιαδήποτε καταβολή προς τους μετόχους της που συνίσταται στο κατά νόμο υποχρεωτικό μέρισμα (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 161 του ν. 4548/2018 ή άλλης αντίστοιχης διάταξης, κατά τα ειδικότερα στο νόμο οριζόμενα) ή/και (2) σε κάθε είδους καταβολή οιαδήποτε ποσού προς τους μετόχους της που επιβάλλεται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ ή/και άλλη ειδική νομοθεσία που τη διέπει.

Διευκρινίζεται ότι ο περιορισμός της παραγράφου (αα) δεν εφαρμόζεται σχετικά με καταβολή προς μετόχους στην έκταση και στο βαθμό που η σχετική καταβολή αφορά σε ποσά διανομής προσωρινών μερισμάτων που είχε αποφασίσει η Εκδότρια στο προηγούμενο έτος σε συμμόρφωση με τον παρόντα Όρο 14.1 (xi).

Όροι με κεφαλαία έχουν την ίδια σημασία που τους αποδίδεται στο Πρόγραμμα ΚΟΔ. Το παρόν αποτελεί Πιστοποιητικό Συμμόρφωσης βάσει του Όρου 14.1 (ix) του Προγράμματος ΚΟΔ σε σχέση με την Ημερομηνία Αναφοράς της [●].

#### **ΕΥΡΗΜΑΤΑ**

- 1).....
- 2).....
- 3).....

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαμ 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 και απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλον σκοπό ή να διανεμηθεί σε τρίτους, καθώς περιορίζεται μόνον στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστές Εκθέσεις [Επισκόπησης ή Ελέγχου] με ημερομηνία ΧΧ/ΧΧ/ 20ΧΧ.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση της Έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στην «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ», υπό την ιδιότητά της ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, καθώς και τη δημοσίευσή της σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στον όρο 14.1 (ix) του ΚΟΔ, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτήν εκ μέρους μας.

Έδρα Ελεγκτή [πόλη], [ημερομηνία]

[Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής]

[Αρ Μ ΣΟΕΛ Ελεγκτή]

[Ελεγκτική Εταιρία]

[Διεύθυνση]

[Αρ Μ ΣΟΕΛ Εταιρίας]

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ**

<b>A) Μέθοδος Υπολογισμού του Δείκτη Μόχλευσης</b>	<b>Ποσά σε €</b>	<b>Συμβατικός όρος</b>
<b>Συνολικό Χρέος</b>		
<b>Προσαρμοσμένο Ενεργητικό</b>		
<i>Κονδύλι Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης:</i>		
- Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις (α)	XXX	
- Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις (β)	XXX	
πλέον:		
<i>Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων/της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]</i>		
- Υποχρεώσεις για τις οποίες ο Όμιλος έχει εγγυηθεί προς τράπεζες ή τρίτους (γ)	XXX	
<b>Συνολικό Χρέος (δ) = (α) + (β) + (γ)</b>	<b>XXX</b>	
<i>Κονδύλι Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης:</i>		
- Σύνολο Ενεργητικού (ε)	XXX	
μείον:		
- Άυλα περιουσιακά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) καθώς και των (στ)		
- Δικαιώματα χρήσης από συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 (ζ)	XXX	
<b>Προσαρμοσμένο Ενεργητικό (η) = (ε) – (στ) – (ζ)</b>	<b>XXX</b>	
<b>Συνολικό Χρέος / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό = (γ) / (η)</b>	<b>XXX</b>	<b>≤ 0,6x</b>

<b>B) Μέθοδος Υπολογισμού των Εξασφαλισμένων Δανειακών Υποχρεώσεων / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό</b>	<b>Ποσά σε €</b>	<b>Συμβατικός όρος</b>
<b>Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις</b>		
<b>Προσαρμοσμένο Ενεργητικό</b>		
<i>Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων/της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]</i>		

- Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	XXX	
<b>Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις (α)</b>	<b>XXX</b>	
<i>Κονδύλι Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης:</i>		
- Σύνολο Ενεργητικού (β)	XXX	
μείον:		
- Άυλα περιουσιακά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) (γ)	XXX	
- Δικαιωμάτων χρήσης από συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 (δ)	XXX	
<b>Προσαρμοσμένο Ενεργητικό (ε) = (β) – (γ) – (δ)</b>	<b>XXX</b>	
<b>Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / Προσαρμοσμένο Ενεργητικό = (ε) / (α)</b>	<b>XXX</b>	<b>≤ 0,5x</b>

<b>Γ) Μέθοδος Υπολογισμού του Δείκτη Καθαρό Χρέος / Αναπροσαρμοσμένο EBITDA</b>	<b>Ποσά σε €</b>	<b>Συμβατικός όρος</b>
<b>Καθαρό Χρέος</b>		
<b>Αναπροσαρμοσμένο EBITDA</b>		
<i>Κονδύλι Κατάστασης Αποτελεσμάτων των Οικονομικών Καταστάσεων:</i>		
- Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) (α)	XXX	
<i>Κονδύλι Κατάστασης Αποτελεσμάτων ή Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων/της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]:</i>		
- Πλέον / (μείον) της καθαρής ζημίας / (κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (β)	XXX	
- Μείον/ (Πλέον) την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (γ)	XXX	
- (Μείον) / πλέον το καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων (δ)	XXX	
- Πλέον / (μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / έσοδα (ε)	XXX	
- Μείον σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες (ζ)	XXX	
<b>Αναπροσαρμοσμένο EBITDA<sup>(1)</sup> (στ) = (α) ± (β) ± (γ) ± (δ) ± (ε) – (ζ)</b>	<b>XXX</b>	
<i>Κονδύλι Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης:</i>		
- Δάνεια (Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (η)	XXX	
- Δάνεια (Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (θ)	XXX	
μείον:		
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (ι)	XXX	
<i>Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων / της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης]:</i>		
πλέον:		

- Υποχρεώσεις για τις οποίες ο Όμιλος έχει εγγυηθεί προς τράπεζες ή τρίτους (κ)	XXX	
<b>Καθαρό Χρέος (λ) = (η)+ (θ) - (ι) + (κ)</b>	<b>XXX</b>	
<b>Καθαρό Χρέος / Αναπροσαρμοσμένο EBITDA = (λ) / (στ)</b>	<b>XXX</b>	<b>≤ 4,5x</b>

<sup>(1)</sup> Ο υπολογισμός γίνεται για την περίοδο των δύο πλέον πρόσφατων εξαμηνιαίων περιόδων, και έχει υπολογισθεί με την ακόλουθη μεθοδολογία: [Κονδύλι για την τελευταία χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 20XX ή Κονδύλι για την τελευταία χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 20XX + πλέον κονδύλι για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 20XX+1 – μείον κονδύλι για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 20XX]

<b>Δ) Μέθοδος Υπολογισμού του Ελεύθερου Ενεργητικού / Ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών</b>	<b>Ποσά σε €</b>	<b>Συμβατικός όρος</b>
<b>Ελεύθερο Ενεργητικό</b>		
<b>Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών</b>		
<i>Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων / Εσωτερική πληροφόρηση/ Εκθέσεις Εκτιμήσεων:</i>		
- Ακίνητα, στην Ελλάδα ή/και την αλλοδαπή, πλήρους κυριότητας του Ομίλου (δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων) (α)	XXX	
- Συμμετοχές σε νομικά πρόσωπα ή μορφώματα όπου η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%) άμεσα και έμμεσα <sup>(2)</sup> (δεκτικών αλλά πλήρως ελεύθερων Εξασφαλιστικών Δικαιωμάτων) (β)	XXX	
<b>Ελεύθερο Ενεργητικό (δ) = (α) + (β)</b>	<b>XXX</b>	
<i>Σημειώσεις [των ελεγμένων ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων/της επισκοπημένης εξαμηνιαίας ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης] / Εσωτερική πληροφόρηση:</i>		
Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών (ε)	XXX	
<b>Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών (ε)</b>	<b>XXX</b>	
<b>Ελεύθερο Ενεργητικό / Ανεξόφλητο κεφάλαιο των Ομολογιών = (δ) / (ε)</b>	<b>XXX</b>	<b>&gt; 0,XXx</b>

(1) Αναφορικά με ακίνητα που απαρτίζουν στοιχείο του Ελεύθερου Ενεργητικού, οι συμμετοχές, άμεσες ή έμμεσες, που αφορούν στα εν λόγω ίδια ακίνητα δεν δύναται να προσμετρώνται στο Ελεύθερο Ενεργητικό.

(2) Για τυχόν συμμετοχές τις οποίες η Εκδότρια δεν κατέχει το σύνολο (100%), άμεσα και έμμεσα, για τις οποίες θα λαμβάνεται υπόψη η αξία τους όπως αποτυπώνεται στην πλέον πρόσφατη Εξαμηνιαία Κατάσταση Επενδύσεων απομειωμένη κατά εικοσιπέντε τοις εκατό (25%).



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

### ΣΥΜΒΑΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΔΙΑ ΕΚΧΩΡΗΣΕΩΣ ΛΟΓΩ ΕΝΕΧΥΡΟΥ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΚΑΤΑΘΕΣΗ

Στην Αθήνα σήμερα, την [●]/[●]/2021

αφενός η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με αριθμό γενικού εμπορικού μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) 157660660000 και έδρα την Αθήνα, η οποία αποκαλείται εφεξής «Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων» και εκπροσωπείται εν προκειμένω από τους υπογράφοντες την παρούσα,

και

αφετέρου η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 152321260000 και ΑΦΜ 996899546, και έδρα στην Αθήνα (Λεωφόρος Μεσογείων 2 – 4, 11527), η οποία αποκαλείται εφεξής «Ενεχυράζων» ή/και «Εκδότης» και εκπροσωπείται εν προκειμένω από τους υπογραφομένους κ.κ. ...., δυνάμει παρασχεθείσας εξουσιοδότησης, κάτοχο του Α.Δ.Τ. με αριθμό ..... δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, που εκδόθηκε από το Α.Τ. .... στις ../../... και κάτοικο Δήμου ..... (.....) και ....., δυνάμει παρασχεθείσας εξουσιοδότησης, κάτοχο του Α.Δ.Τ. με αριθμό ..... δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, που εκδόθηκε από το Τ.Α. .... στις ../../... και κάτοικο Δήμου ..... (.....),

συνομολογούν και συμφωνούν τα ακόλουθα:

#### Άρθρο 1

1.1. Το Διοικητικό Συμβούλιο του Εκδότη της 17.11.2021, αποφάσισε την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως ευρώ εκατόν είκοσι εκατομμύρια (€120.000.000) (εφεξής «Δάνειο») και το ειδικότερο περιεχόμενο των όρων του, τη διάθεση αυτού με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα καθώς και την εισαγωγή και διαπραγμάτευση των ομολογιών στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

1.2. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018 οι όροι του Δανείου καθορίστηκαν από την ανωτέρω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Εκδότη (εφεξής «Όροι του Δανείου») και περιέχονται στο από [●].[●].2021 Πρόγραμμα του Δανείου (το «Πρόγραμμα»). Σύμφωνα με την από [●].11.2021 Σύμβαση Διορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων μεταξύ αφενός του Εκδότη και αφετέρου της τράπεζας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Σύμβαση Διορισμού») διορίστηκε η τράπεζα «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων.

Σύμφωνα με τους Όρους του Δανείου, το Δάνειο ποσού έως ευρώ εκατόν είκοσι εκατομμύρια (€120.000.000) διαιρείται σε έως εκατόν είκοσι χιλιάδες (120.000) άυλες ανώνυμες ομολογίες ονομαστικής αξίας ευρώ χιλίων (€1.000) η κάθε μία, οι οποίες εκδίδονται εφάπαξ κατά τα οριζόμενα στους όρους του Δανείου (εφεξής «Ομολογίες»).

Οι Όροι του Δανείου που περιέχονται στο Πρόγραμμα, στο σύνολό τους, περιλαμβανομένων των εκεί ορισμών, και όπως τυχόν οι Όροι του Δανείου και το Πρόγραμμα τροποποιούνται από καιρού εις καιρό, ενσωματώνονται ρητώς στην παρούσα στο σύνολό τους δια παραπομπής.

1.3. Οι πάσης φύσεως απαιτήσεις των Ομολογιούχων και του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων κατά του Ενεχυράζοντος που απορρέουν ή θα απορρέουν από το Ομολογιακό Δάνειο και τις Ομολογίες αποκαλούνται στην παρούσα εις το εξής «Ασφαλιζόμενες Απαιτήσεις».

#### Άρθρο 2

Προς εξασφάλιση των Ασφαλιζόμενων Απαιτήσεων, ο Ενεχυράζων συστήνει ενέχυρο Α' τάξης και εκχωρεί λόγω ενέχυρου στον αποδεχόμενο Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, για λογαριασμό των Ομολογιούχων, κάθε απαιτήσή του κατά της τράπεζας με την επωνυμία ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την επ' ονόματι του Ενεχυράζοντα τραπεζική κατάθεση σε αυτήν στον λογαριασμό υπ' αριθμ. GR [●] ο οποίος είναι ο «Ενεχυρασμένος Λογαριασμός» που προβλέπεται στο Πρόγραμμα και τους Όρους του Δανείου, καθώς και τους τόκους αυτής, σε οποιοδήποτε ποσό και αν ανέλθει μελλοντικώς η απαίτηση αυτή.

Η ασφάλεια που συστήνεται με την παρούσα είναι ανεξάρτητη από οποιαδήποτε άλλη ασφάλεια έχει ή θα έχει ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων προς εξασφάλιση των Ασφαλιζόμενων Απαιτήσεων αποπληρωμής του Δανείου, σύμφωνα

με το Πρόγραμμα, και δεν επηρεάζει ούτε θα επηρεάζεται από αυτές ενώ δεν θα επηρεάζεται και από τυχόν ανανέωση, μετατροπή ή αλλαγή του αριθμού του Ενεχυρασμένου Λογαριασμού για οποιονδήποτε λόγο.

### **Άρθρο 3**

3.1. Συνεπεία της ανωτέρω εκχωρήσεως λόγω ενεχύρου, ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων δύναται, σύμφωνα με το όσα ορίζονται στο Πρόγραμμα, να εισπράττει μόνος, για λογαριασμό των Ομολογιούχων, χωρίς οποιαδήποτε άλλη διατύπωση και χωρίς τη μεσολάβηση του Ενεχυράζοντος, τις εκχωρηθείσες λόγω ενεχύρου απαιτήσεις προς ικανοποίηση των Ασφαλιζόμενων Απαιτήσεων.

3.2. Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων παρακολουθεί τη λειτουργία και τις χρεοπιστώσεις του Ενεχυριασμένου Λογαριασμού σύμφωνα με το Πρόγραμμα και, εφόσον απαιτείται, αποδεσμεύει κονδύλια υπό τους όρους και προϋποθέσεις του Προγράμματος.

3.3. Ο Ενεχυράζων διορίζει ανέκκλητα τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, ως πληρεξούσιό του, στο όνομά, για λογαριασμό του και αντ' αυτού, να υπογράφει και να παραδίδει όλα τα έγγραφα και να προβαίνει σε όλες τις πράξεις και ενέργειες, τις οποίες ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων θεωρεί απαραίτητες, για την:

- α) εκπλήρωση οποιασδήποτε υποχρέωσης του Ενεχυράζοντα από την παρούσα σύμβαση εκχωρήσεως λόγω ενεχύρου,
- β) αναζήτηση και λήψη οποιωνδήποτε πληροφοριών σε σχέση με τις απαιτήσεις από τον Ενεχυρασμένο Λογαριασμό, και
- γ) γενικά την άσκηση οποιωνδήποτε από τα δικαιώματα που παρέχονται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων από την παρούσα σύμβαση εκχωρήσεως λόγω ενεχύρου ή/και από τον Νόμο.

Ο Ενεχυράζων ήδη επικυρώνει και επιβεβαιώνει όλες τις πράξεις που θα διενεργηθούν και όλα τα έγγραφα που θα υπογραφούν από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων κατά την ενάσκηση της (υπό την παρούσα) αντιπροσωπευτικής εξουσίας του.

3.4 Η πληρεξουσιότητα και οι εξουσίες που παρέχονται σύμφωνα με τα ανωτέρω είναι ανέκκλητες, καθόσον συνιστώνται προκειμένου να προστατευθούν τα συμφέροντα του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό των Ομολογιούχων, σύμφωνα με τα άρθρα 218 και 724 του Αστικού Κώδικα και θα παραμένουν ισχυρές στις περιστάσεις που αναφέρονται στα άρθρα 223 και 726 του Αστικού Κώδικα.

### **Άρθρο 4**

Ο Ενεχυράζων υπόσχεται τις ανωτέρω απαιτήσεις του ελεύθερες από κάθε άλλη εκχώρηση, ενεχύραση, συμψηφισμό, απαίτηση τρίτου ή κατάσχεση.

### **Άρθρο 5**

5.1. Όλα τα μέτρα που αφορούν στην είσπραξη των εκχωρηθεισών απαιτήσεων, λαμβάνονται και εκτελούνται από τον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων, στο όνομα και για λογαριασμό των Ομολογιούχων.

5.2. Κατά τα λοιπά, όσον αφορά στις σχέσεις μεταξύ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, του Ενεχυράζοντος και των Ομολογιούχων, ισχύουν τα διαλαμβανόμενα στο Πρόγραμμα.

5.3. Οι Ομολογιούχοι και ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, ενεργών στο όνομα και για λογαριασμό των Ομολογιούχων, δεν κωλύονται κατά κανένα τρόπο από την παρούσα σύμβαση να ασκήσουν κατά πάντα χρόνο όλα τα ενδεικνυόμενα, κατά την κρίση τους, μέτρα για την αναγκαστική είσπραξη των Ασφαλιζόμενων Απαιτήσεων σύμφωνα με τους Πρόγραμμα, καθώς και τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

### **Άρθρο 6**

Τον Ενεχυράζοντα βαρύνουν όλα γενικώς τα έξοδα, περιλαμβανομένων και των δικαστικών, και οι δαπάνες που γίνονται ή θα γίνουν με αιτία ή αφορμή την παρούσα σύμβαση ή την εκτέλεσή της, καθώς και κάθε τέλος, φόρος κ.λ.π. που βαρύνουν τη σύναψη, εξόφληση ή κατάργηση της σύμβασης αυτής.

### **Άρθρο 7**

Η παρούσα σύμβαση διέπεται από την ελληνική νομοθεσία, ιδίως από τις διατάξεις του νομοθετικού διατάγματος της 17ης Ιουλίου/13ης Αυγούστου 1923 «περί Ειδικών Διατάξεων επί Ανωνύμων Εταιρειών», του ν. 4548/2018, του ν. 3156/2003 καθ' ό μέρος δεν έχει αντικατασταθεί από το ν. 4548/2018 και του νόμου 3301/2004 «Συμφωνίες παροχής χρηματοοικονομικής ασφάλειας, εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και άλλες διατάξεις».

### **Άρθρο 8**

Η παρούσα σύμβαση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του Προγράμματος.

### **Άρθρο 9**

Κάθε διαφορά που θα προκύψει από την παρούσα σύμβαση, ένεκα ή εξ αφορμής αυτής, επιλύεται αποκλειστικά από τα δικαστήρια των Αθηνών επιλύεται αποκλειστικά από τα δικαστήρια των Αθηνών.

### **Άρθρο 10**

Για κάθε επίδοση εγγράφου σχετικού με την παρούσα σύμβαση ή εξ αφορμής ή ένεκα αυτής, συμπεριλαμβανομένων εγγράφων που αφορούν δικαστικές αποφάσεις, διαταγές πληρωμής και πράξεις αναγκαστικής εκτελέσεως, ο Ενεχυράζων δηλώνει ότι διορίζει και καθιστά αντίκλητό του τον [•].

Η ανάκληση ή η παραίτηση του ανωτέρω αντικλήτου ισχύει έναντι του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων μόνο από την κοινοποίηση στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων με δικαστικό επιμελητή εγγράφου, το οποίο θα περιέχει διορισμό άλλου αντικλήτου στην ίδια πόλη με σημείωση της ακριβούς διεύθυνσης αυτού του αντικλήτου.

Δικαστικός Επιμελητής εντέλλεται να επιδώσει την παρούσα στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», νομίμως εκπροσωπούμενη, για κάθε νόμιμη συνέπεια.

Η παρούσα σύμβαση συντάχθηκε σε τόσα πρωτότυπα όσα και οι συμβαλλόμενοι. Κάθε συμβαλλόμενος έλαβε από ένα πρωτότυπο.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ο ΕΝΕΧΥΡΑΖΩΝ

«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

\_\_\_\_\_

Ο ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ

«ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

\_\_\_\_\_

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ**  
**ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΓΓΥΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ**

Κατάστημα [●]

Τόπος [●], ημερομηνία [●]

Διεύθυνση

Κύριοι,

**ΕΓΓΥΗΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΧΧΧΧΧΧΧ ΠΟΣΟΥ ΕΥΡΩ [●]<sup>25</sup>**

Εγγυόμαστε με την παρούσα επιστολή, ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα παραιτούμενοι από το δικαίωμα της διζήσεως υπέρ της εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», (εφεξής η «Εκδότρια του Ομολογιακού Δανείου»), που εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφόρος Μεσογείων 2 – 4, 11527), και μέχρι του ποσού των ΕΥΡΩ [●] (ΕΥΡΩ [●]) στο οποίο και μόνο περιορίζεται η εγγύηση μας, αναφορικά με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της Εκδότριας, σύμφωνα με τον όρο 14.1(χιχ) του ομολογιακού δανείου εκδόσεως της Εκδότριας μέχρι ποσού €120 εκατ. (εφεξής «το Ομολογιακό Δάνειο») το οποίο έχει εκδοθεί δυνάμει του από [●].[●].2021 Προγράμματος (εφεξής «το Πρόγραμμα»).

Το παραπάνω ποσό τηρούμε στη διάθεσή σας και θα σας καταβάλλουμε ολικά ή μερικά χωρίς αντίρρηση ή ένσταση και χωρίς να ερευνηθεί το βάσιμο ή μη της απαίτησης μέσα σε τρεις (3) εργάσιμες ημέρες μετά την περιέλευση εγγράφου αιτήματός σας προς εμάς νομίμως υπογεγραμμένου, περί της ολικής ή μερικής κατάπτωσης της παρούσας. Το έγγραφο αίτημά σας θα περιέχει δήλωση σας ότι η Εκδότρια του Ομολογιακού Δανείου δεν εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τον όρο 14 1(χιχ) του Προγράμματος. Σε περίπτωση μερικής κατάπτωσης για την είσπραξη των αντίστοιχων ποσών δεν απαιτείται προσκόμιση ή απόδοση του πρωτοτύπου της παρούσας εγγυητικής επιστολής αλλά απλού αντιγράφου αυτής, το δε διαθέσιμο βάσει αυτής ποσό μειώνεται κάθε φορά κατά το ποσό που πράγματι καταβάλαμε και θα ισχύει για το υπόλοιπο ποσό της και με τους ίδιους όρους που αναφέρονται σε αυτήν.

Η παρούσα ισχύει μέχρι και την [●] (και ολογράφως) μετά την πάροδο της οποίας προθεσμίας και εφόσον στο μεταξύ χρόνο δεν έχει περιέλθει στα χέρια μας έγγραφο αίτημα σας για τη μερική ή ολική κατάπτωση της παρούσας το οποίο θα περιέχει την ως άνω δήλωσή σας, η παρούσα Εγγυητική Επιστολή θα θεωρηθεί αυτοδίκαια άκυρη και ανίσχυρη, ανεξάρτητα από την επιστροφή ή μη του πρωτοτύπου της στην Τράπεζά μας.

Η παρούσα εγγυητική επιστολή διέπεται από το Ελληνικό δίκαιο και κάθε διαφορά που θα προκύψει τυχόν από την παρούσα θα επιλύεται ενώπιον των Ελληνικών Δικαστηρίων.

Σε περίπτωση κατάπτωσης της εγγύησης το ποσό της κατάπτωσης υπόκειται στο εκάστοτε ισχύον τέλος χαρτοσήμου.

**[ΤΡΑΠΕΖΑ]**  
**ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ [●]**

---

<sup>25</sup> Σε περίπτωση που η Ε/Ε αντικαθιστά μια άλλη Ε/Ε, θα πρέπει στην νέα να υπάρχει η εξής σημείωση: «Η παρούσα Εγγυητική Επιστολή εκδίδεται σε αντικατάσταση της υπ' αριθμ. [●] Εγγυητικής Επιστολής ποσού Ευρώ [●] που εκδόθηκε την [●].»

## 5.2 ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ 30.06.2021

Όλα τα ακίνητα της Εταιρείας έχουν αποτιμηθεί από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2021. Το Χαρτοφυλάκιο την 30.06.2021 συνοψίζεται ως ακολούθως:

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Εκτιμηθείσα Αξία 30.06.2021	Τρέχουσα χρήση
1	Αγίου Κωνσταντίνου 29	ΑΘΗΝΑ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	1.111,39	100,0%	2.134.290	Κτίριο Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων - Διαμερισμάτων
2	Ακτή Μιαούλη 81	ΠΕΙΡΑΙΑΣ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	503,18	84,1%	678.225	Γραφείο
3	Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 33	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	2.266,99	100,0%	10.616.968	Κτίριο Γραφείων
4	Εθνικής Αντιστάσεως 57	ΧΑΛΑΝΔΡΙ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	3.845,16	100,0%	10.378.179	Κτίρια Γραφείων & Ισόγειο Κατάστημα
5	Ευήνου 7	ΑΘΗΝΑ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	283	0,0%	357.300	Κατάστημα
6	Λ. Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών	ΑΘΗΝΑ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	83	89,2%	130.825	Γραφείο
7	Οδός Ελληνικός Κόσμος 9	ΜΟΣΧΑΤΟ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	1.757,91	7,1%	1.091.123	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι
8	19ο χλμ Ν.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Περιοχή "Παραλία"	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	4.017,60	58,7%	2.113.459	Βιομηχανικό Κτίριο
9	Χειμάρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	3.370,52	100,0%	12.379.146	Κτίριο Γραφείων
10	Παρά το 60ο χλμ. Ε.Ο. Αθηνών-Λαμίας, Οινόφυτα, Νομός Βοιωτίας	ΟΙΝΟΦΥΤΑ	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	10.436,82	0,0%	3.161.831	Βιομηχανικό Συγκρότημα

11	Μιχαλακοπούλου 177	ΑΘΗΝΑ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	172,12	100,0%	96.930	Κατάστημα
12	Οδός Μάνου Κατράκη, 5ο χλμ. Ηρακλείου - Φοινικιάς	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΕΛΛΑΔΑ	9.779,58	23,5%	1.571.300	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι
13	5ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Κορίνθου – Πατρών	ΚΟΡΙΝΘΟΣ	ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	12.995,68	99,1%	16.858.700	Εμπορικό Πάρκο "Mare West"
14	Αχιλλέως, Κολωνού, Μεγάλου Αλεξάνδρου & Αγ. Κωνσταντίνου, Πλατεία Καραϊσκάκη	ΑΘΗΝΑ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	17.777,77	100,0%	33.540.279	Ξενοδοχείο "Wyndham Grand Athens"
15	Π.Ε.Ο. Αθηνών - Χαλκίδος, Περιοχή Δροσιάς, Θέση "Σγαλιά", Δ.Ε. Ανθηδώνος, Δήμος Χαλκιδέων, Νομός Ευβοίας	ΧΑΛΚΙΔΑ	ΕΥΒΟΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	20.337,26	53,4%	4.918.619	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι
16	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100, Ατταλείας και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής	ΑΙΓΑΛΕΩ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	19.957,27	95,8%	59.132.440	Εμπορικό Κέντρο "River West"
17	Λεωφόρος Κηφισού 96-98-100 και Προόδου, Δήμος Αιγάλεω Αττικής, Νομός Αττικής	ΑΙΓΑΛΕΩ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	25.170,00	100,0%	49.961.769	Υπεραγορά ΙΚΕΑ
18	Πειραιώς 248-252, Αγρινίου και Θέμιδος, Δήμος Μοσχάτου - Ταύρου Αττικής, Νομός Αττικής	ΜΟΣΧΑΤΟ-ΤΑΥΡΟΣ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	44.585,00	25,8%	41.982.097	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι
19	7ο χλμ Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών (επί της βοηθητικής οδού αυτής), Καλοχώρι, Δ. Ε. Εχεδώρου, Δήμος Δέλτα Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης	ΚΑΛΟΧΩΡΙ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	3.255,40	100,0%	905.522	Αποθηκευτικοί Χώροι & Γραφείο
20	Ηρώων Πολυτεχνείου 4	ΕΛΕΥΣΙΝΑ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	15.561,30	100,0%	6.327.289	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι

21	Οικισμός "Πύλη" Δερβενοχωρίων / Τοπωνύμιο Σκάλα, Τανάγρα, Νομός Βοιωτίας	ΤΑΝΑΓΡΑ	ΒΟΙΩΤΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	1.475,41	0,0%	252.354	Βιομηχανικό Κτίριο
22	Παράδρομος Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών, Περιοχή Καλοχωρίου, Δ.Ε. Εχεδώρου, Δήμος Δέλτα Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης	ΚΑΛΟΧΩΡΙ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	4.141,27	92,6%	1.295.318	Βιομηχανικό Κτίριο
23	Δημοτική Κοινότητα Ανατολής, Περιοχή Ραψίστα, Δ.Δ. Ανατολής, Δήμος Ιωαννιτών , Νομός Ιωαννίνων	ΙΩΑΝΝΙΝΑ	ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	ΕΛΛΑΔΑ	3.850,27	0,0%	1.279.765	Γραφεία & Αποθηκευτικοί Χώροι
24	Λεωφ. ΝΑΤΟ	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	3.792,20	100,0%	2.427.202	Βιομηχανικό Κτίριο
25	Τζωρτζ 20 -22	ΑΘΗΝΑ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	76,2	100,0%	55.789	Γραφεία
26	Κτηματική περιοχή Αγ. Αθανασίου, Νομός Θεσσαλονίκης	ΑΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	37.521,34	18,9%	5.968.659	Βιομηχανικό Συγκρότημα
27	53, Nikola Y. Vaptsarov Boulevard, Σόφια, Βουλγαρία	ΣΟΦΙΑ		ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	3.537,57	69,4%	5.803.468	Κτίριο Γραφείων
28	Αποστολοπούλου 26 (& Αδριανείου), Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής	ΧΑΛΑΝΔΡΙ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	2.285,76	100,0%	9.859.692	Κτίρια Γραφείων & Καταστημάτων
29	Κιλκίς (1), επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, στη θέση Άγιος Παντελεήμονας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ	ΚΙΛΚΙΣ	ΕΛΛΑΔΑ	20.160,19	10,2%	3.120.460	Βιομηχανικό Συγκρότημα
30	Κιλκίς (2), επί της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Κιλκίς, στη θέση Άγιος Παντελεήμονας, Νέα Σάντα, Νομός Κιλκίς	ΝΕΑ ΣΑΝΤΑ	ΚΙΛΚΙΣ	ΕΛΛΑΔΑ	1.500,00	0,0%	187.329	Βιομηχανικό Κτίριο

31	Δ.Ε Λειβαθούς, Νομός Κεφαλληνίας	ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ	ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ	ΕΛΛΑΔΑ	1.468,95	0,0%	1.755.364	Τουριστικές Κατοικίες
32	Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 (πρώην 29) & Κων/νου Καραμανλή 67	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	653,83	43,5%	2.777.207	Γραφεία
33	Λ. Κηφισίας 115 (Πάγκα, Λουίζης Ριανκούρ και Λασκαρίδου), Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	ΑΘΗΝΑ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	16.913,63	97,2%	72.404.332	Κτίρια Γραφείων & Καταστημάτων
34	Θέση 'Αστράς' Νυμφασίας Δήμου Γορτυνίας, Νομός Αρκαδίας	ΝΥΜΦΑΣΙΑ	ΑΡΚΑΔΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	432,88	0,0%	374.114	Υπό ανάπτυξη
35	Προόδου 1-3-5, Δήμος Αιγάλεω (πρώην εγκαταστάσεις Μουζάκη), Νομός Αττικής	ΑΙΓΑΛΕΩ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	16.854,80	82,4%	17.036.604	Σε στάδιο ολοκλήρωσης
36	Αρδηττού 40-42 και Μάρκου Μουσούρου 2-6 και Κοσμά Μπαλάνου 1, Μετς, Αθήνα, Νομός Αττικής	ΑΘΗΝΑ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	4.253,83	0,0%	663.850	Υπό ανάπτυξη
37	Θέση "Καλαμάκι", Σουσάκι, Τοπικό Διαμέρισμα Ισθμίας, Δήμος Λουτρακίου - Αγ. Θεοδώρων, Νομός Κορινθίας	ΛΟΥΤΡΑΚΙ	ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	932,54	0,0%	1.891.879	Γηπεδική Έκταση (πρώην εγκαταστάσεις κατασκήνωσης)
38	Θέση "Πουρνιάς", Δ.Ε. Αγίας Μαρίνας, Δήμος Στυλίδας, Νομός Φθιώτιδας	ΣΤΥΛΙΔΑ	ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	Δ/Ε	0,0%	853.085	Γηπεδική Έκταση
39	Π.Ε.Ο. Λαμίας - Στυλίδας, Δήμος Στυλίδας, Νομός Φθιώτιδας	ΣΤΥΛΙΔΑ	ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	Δ/Ε	0,0%	201.846	Οικόπεδα
40	Θέση Πουρνερι, Δήμος Κορινθίων, Νομός Κορινθίας	ΚΟΡΙΝΘΟΣ	ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	Δ/Ε	0,0%	275.608	Γηπεδική Έκταση
41	Ξενίας 17 και Δ. Γούναρη	ΚΗΦΙΣΙΑ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	422,75	0,0%	1.354.587	Κατοικία



42	Περιοχή "Κάτω Σωρός", Οικόπεδο 13Ν, Ο.Τ. 1138	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	Δ/Ε	0,0%	1.269.154	Χώρος Στάθμευσης Αυτοκινήτων
43	Περιοχή "Κάτω Σωρός", Οικόπεδο 4, Ο.Τ. 1138	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟ	ΑΤΤΙΚΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	Δ/Ε	0,0%	236.198	Οικόπεδα
<b>Σύνολο</b>							<b>317.540,37<sup>(1)</sup></b>	<b>389.680.156</b>

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

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

*Σημείωση (1): Στην Κατάσταση Επενδύσεων εμφανίζεται η δομημένη επιφάνεια.*

