



**ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
ΕΓΓΡΑΦΟ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ ΙΧ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ 2017/1129**

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

Το Έγγραφο καταρτίστηκε για τον σκοπό του άρθρου 1.4.(δα) και του άρθρου 1.5.(α) του Κανονισμού σχετικά με τη διάθεση έως 10.000.000 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €2,71 (οι «**Νέες Μετοχές**») της ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (η «**Prodea**» ή «**Εταιρεία**» ή «**Εκδότης**») και όσον αφορά τη Δημόσια Πρόταση όπως ορίζεται κατωτέρω ο «**Προτείνων**») μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης (όπως ορίζεται κατωτέρω) (η «**Δημόσια Προσφορά**»), οι οποίες θα προκύψουν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό έως €27.100.000 (η «**Αύξηση**» ή η «**ΑΜΚ**»), με δυνατότητα μερικής κάλυψης, με τιμή διάθεσης €5,00 η κάθε μία, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1β του Ν. 4548/2018, η οποία θα καλυφθεί με εισφορά σε είδος των Μεταβιβαζόμενων Ομολογιών (όπως ορίζεται κατωτέρω) και κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων δυνάμει της από 14.04.2026 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατ' ενάσκηση της παρασχεθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης με την από 02.04.2026 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης (η «**ΕΓΣ**») των μετόχων της Εταιρείας και την εισαγωγή του συνόλου των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά της EURONEXT ATHENS («**EURONEXT ATHENS**») («**Εισαγωγή**»). Η συνολική διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας και τιμής διάθεσης των Νέων Μετοχών, ποσού €22.900.000 θα αχθεί στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «**Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο**».

Στις 14 Απριλίου 2026 με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Προτείνων υπέβαλλε προαιρετική δημόσια πρόταση προς τους κατόχους ομολογιών του Κοινού Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας που εκδόθηκε δυνάμει του από 09.07.2021 Προγράμματος Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ημερομηνία έκδοσης 20.07.2021, όπως τροποποιηθέν ισχύει, (το «**ΚΟΔ 2021**» και οι «**Ομολογίες**», αντίστοιχα) για την απόκτηση έως 50.000 Ομολογιών της Εταιρείας έναντι Νέων Μετοχών, που η Εταιρεία προσφέρει για κάθε ομολογία που θα μεταβιβαστεί στον Προτείνοντα από τους Ομολογιούχους που θα αποδεχθούν εγκύρως, νομίμως και εμπροθέσμως τη Δημόσια Πρόταση (οι «**Αποδεχόμενοι Ομολογιούχοι**»), συνεπεία της αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης (η «**Μεταβιβαζόμενη Ομολογία**»). Ειδικότερα η Εταιρεία προσφέρει 200 Νέες Μετοχές για κάθε Μεταβιβαζόμενη Ομολογία (το «**Προσφερόμενο Αντάλλαγμα**»), σύμφωνα με τους όρους και υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο από 05.05.2026 εγκεκριμένο Πληροφοριακό Δελτίο και το Ν. 3461/2006 (ο «**Νόμος**» και η «**Δημόσια Πρόταση**», αντίστοιχα).

Το Έγγραφο μπορεί να αναζητηθεί σε ηλεκτρονική μορφή στους δικτυακούς τόπους της «Euronext Athens Holding» (<https://www.athexgroup.gr/el/market-data/informative-material>), της Εταιρείας (<https://prodea.gr/ependytes/enimerotika-deltia-prospectuses/ayksisi-metohikou-kefalaiou-2026>) και τις ιστοσελίδες των Συμβούλων, ήτοι της AXIA Ventures Ltd (<https://www.axiavg.gr/prospectus/>) και της Τράπεζας Πειραιώς (<https://www.piraeusgroup.gr/prodea2026>).

Οι μετοχές της Prodea είναι εισηγμένες στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS.

Σημειώνεται ότι το Έγγραφο δεν αποτελεί ενημερωτικό δελτίο κατά την έννοια του Κανονισμού και δεν έχει υποβληθεί σε έλεγχο και έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Το Έγγραφο έχει συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 1.4.(δα) και το άρθρο 1.5.(α) του Κανονισμού, και τις απαιτήσεις που ορίζονται στο παράρτημα ΙΧ του Κανονισμού. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρείας.

Συνιστάται στους επενδυτές των μετοχών της Prodea να συμβουλευούνται όλες τις οικονομικές πληροφορίες και τις ανακοινώσεις που δημοσιεύει η Εταιρεία, οι οποίες είναι διαθέσιμες στον εταιρικό της ιστότοπο (<https://prodea.gr>) και τον ιστότοπο της EURONEXT ATHENS (<https://www.athexgroup.gr/el>).

Ημερομηνία του Εγγράφου είναι η 07.05.2026

I. Πληροφορίες σχετικά με την Εκδότρια

Η εταιρική επωνυμία της Εκδότριας είναι «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός τίτλος «**Prodea Investments**». Η Εταιρεία η οποία έχει συσταθεί στην Ελλάδα το 1999 με την επωνυμία ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», και η διάρκειά της λήγει το 2110, μετονομάστηκε σε «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με την από 11.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 άδεια λειτουργίας της ως Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία. Η μεταβολή της επωνυμίας εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν 1695248/01.10.2019 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία καταχωρήθηκε την 01.10.2019 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου. Η Εταιρεία είναι καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 3546201000. Ο κωδικός LEI είναι 549300XDXYOF57JOFT72. Ο εταιρικός δικτυακός τόπος της Εταιρείας είναι www.prodea.gr.

II. Δηλώσεις Υπεύθυνων Προσώπων

Ο κ. Αριστοτέλης Καρυτινός (Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας τελών και χρέη εκτελεστικού Αντιπροέδρου Δ.Σ.) και η κα. Θηρεσία Μεσσάρη (Chief Financial Officer / Chief Operations Officer) είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Εγγράφου και δηλώνουν ότι, εξ όσων γνωρίζουν, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτό είναι σύμφωνες με την πραγματικότητα και ότι δεν υπάρχουν παραλείψεις στο Έγγραφο που θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το περιεχόμενό του.

III. Εποπτική Αρχή

Το Έγγραφο δεν συνιστά ενημερωτικό δελτίο κατά την έννοια του Κανονισμού και δεν έχει υποβληθεί σε έλεγχο και έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (η οποία είναι η αρμόδια εποπτική αρχή), σύμφωνα με το άρθρο 20 του Κανονισμού. Το Έγγραφο έχει συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 1.4.(δα) και το άρθρο 1.5.(α) του Κανονισμού, και τις απαιτήσεις που ορίζονται στο παράρτημα ΙΧ του Κανονισμού. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρείας.

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας βεβαιώνει ότι η Εταιρεία καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου κατά την οποία οι μετοχές της διαπραγματεύονται στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS συμμορφώνεται με τις ισχύουσες υποχρεώσεις υποβολής εκθέσεων και γνωστοποίησης σε συνεχή βάση, που ορίζονται, μεταξύ άλλων, στον Ν. 3556/2007, όπως ισχύει, με τον οποίο ενσωματώθηκε στην Ελληνική έννομη τάξη η οδηγία 2004/109/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 15ης Δεκεμβρίου 2004, και στον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014.

V. Ιστότοπος στον οποίο είναι διαθέσιμες οι ρυθμιζόμενες πληροφορίες που δημοσιεύονται από την Εκδότρια σύμφωνα με τις υποχρεώσεις γνωστοποίησης και ημερομηνία του πιο πρόσφατου Ενημερωτικού Δελτίου

Οι ρυθμιζόμενες πληροφορίες που δημοσιεύονται από την Εταιρεία σύμφωνα με τις τρέχουσες υποχρεώσεις γνωστοποίησης είναι διαθέσιμες στον ιστότοπο www.prodea.gr καθώς και τον ιστότοπο της EURONEXT ATHENS. <https://www.athexgroup.gr/el>, στις περιπτώσεις που απαιτείται.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει ενημερωτικό δελτίο σε ισχύ. Το πλέον πρόσφατο ενημερωτικό δελτίο που δημοσίευσε η Εταιρεία έχει ημερομηνία 9 Ιουλίου 2021 και μπορεί να αναζητηθεί στον ιστότοπο της Prodea (<https://prodea.gr/ependytes/omologika-daneaia/omologiako-daneio-2021/enimerotiko-deltio-engrafa-dimosias-prosforas-omologion-2021>) και τον ιστότοπο της EURONEXT ATHENS. (<https://www.athexgroup.gr/el/market-data/issuers/1196/informative-material>) και αφορούσε δημόσια προσφορά και εισαγωγή σε διαπραγμάτευση ομολογιών. Οι εκεί περιεχόμενες πληροφορίες αφορούν στοιχεία της Εταιρείας τα οποία ενδεχομένως να μην είναι πλέον επίκαιρα και συνίσταται στους επενδυτές η ανάγνωση του σε συνάρτηση με τις έκτοτε δημοσιευμένες ρυθμιζόμενες πληροφορίες της Εταιρείας.

VI. Δήλωση του Εκδότη σχετικά με τη δημοσιοποίηση προνομιακών πληροφοριών σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 596/2014

Κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, η Εταιρεία δεν θα αναβάλλει τη γνωστοποίηση προνομιακών πληροφοριών σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 596/2014.

VII. Λόγοι της Έκδοσης και Χρήση των Κεφαλαίων

Στις 14 Απριλίου 2026 με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης που του παρασχέθηκε δυνάμει της ΕΓΣ, ο Προτείνων αποφάσισε την υποβολή προαιρετικής δημόσιας πρότασης προς τους κατόχους Ομολογιών του ΚΟΔ 2021 για την απόκτηση έως 50.000 Ομολογιών της Εταιρείας οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 16,667% του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου Ομολογιών του ΚΟΔ 2021, έναντι 200 Νέων Μετοχών, που η Εταιρεία προσφέρει για κάθε Μεταβιβαζόμενη Ομολογία (το «**Προσφερόμενο Αντάλλαγμα**»), σύμφωνα με τους όρους και υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Πληροφοριακό Δελτίο και το Νόμο. Στο πλαίσιο αυτό υπέβαλε στις 14.04.2026 σχέδιο του Πληροφοριακού Δελτίου στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το οποίο εγκρίθηκε στις 05 Μαΐου 2026, έντυπα αντίγραφα του οποίου θα διατίθενται δωρεάν, κατόπιν αιτήματος, στην έδρα της Εταιρείας και των Συμβούλων της Δημόσιας Πρότασης και σε ηλεκτρονική μορφή στις ιστοσελίδες της ΕΚ (<http://www.hcmc.gr/en/web/portal/home>), της EURONEXT ATHENS (<https://www.athexgroup.gr/en>), των Συμβούλων της Δημόσιας Πρότασης (<https://www.axiavg.com/>, <https://www.piraeusgroup.gr/el/omilos>) και του Προτείνοντος (<https://prodea.gr/>), κατά τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής.

Στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης, και κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης που του παρασχέθηκε δυνάμει της ΕΓΣ, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε, μεταξύ άλλων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €27.100.000 μέσω της έκδοσης των

Νέων Μετοχών που θα καλυφθεί με την εισφορά των **Μεταβιβαζόμενων Ομολογιών**, οι οποίες αποτελούν το αντικείμενο Δημόσιας Πρότασης και τη διάθεση των Νέων Μετοχών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης ως αντάλλαγμα προς τους Ομολογιούχους. Οι Νέες Μετοχές θα εισαχθούν Ρυθμιζόμενη Αγορά του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS σύμφωνα με το υφιστάμενο πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία αυτής.

Δεν υφίσταται έσοδα από την Εισαγωγή.

VIII. Παράγοντες Κινδύνου

Η επένδυση σε μετοχές της Εταιρείας υπόκειται σε μια σειρά κινδύνων. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις μετοχές της Εταιρείας, τα νομικά και φυσικά πρόσωπα που έχουν την πλήρη, ακώλυτη, αποκλειστική και αδιαμφισβήτητη κυριότητα, νομή και κατοχή των Ομολογιών και έχουν τη δικαιοπρακτική ικανότητα να αποδεχθούν τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο και την εφαρμοστέα ελληνική νομοθεσία (οι «**Ομολογιούχοι**») θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται κατωτέρω συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων αυτών. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται στην παρούσα ενότητα αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία κατά την ημερομηνία του Εγγράφου και θεωρεί ότι σχετίζονται με την επένδυση στις μετοχές της Εταιρείας.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Μετοχές

1. Οι Ομολογιούχοι θα καταστούν μέτοχοι της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεν θα λαμβάνουν συμβατικά προκαθορισμένες ταμειακές ροές και θα είναι επίσης εκτεθειμένοι σε μερική ή ολική απώλεια του επενδεδυμένου κεφαλαίου τους. Επίσης σε περίπτωση έναρξης διαδικασίας αφερεγγυότητας της Εταιρείας, οι μέτοχοι ικανοποιούνται από την πτωχευτική περιουσία μετά από την ικανοποίηση όλων των υπόλοιπων πιστωτών της Εταιρείας.

Οι Ομολογιούχοι λαμβάνουν συμβατικά προκαθορισμένες ταμειακές ροές, ήτοι τοκομερίδια και αποπληρωμή κεφαλαίου — κατά συγκεκριμένες ημερομηνίες. Επίσης οι απαιτήσεις των Ομολογιούχων του ΚΟΔ 2021 αποτελούν άμεσες, μη εξασφαλισμένες απαιτήσεις, του Ομολογιούχου κατά της Εταιρείας και θα ικανοποιούνται στην ίδια τάξη και σύμμετρα (pari passu) μεταξύ τους καθώς και με το σύνολο των απαιτήσεων των εγχειρογράφων δανειστών της Εταιρείας, με την εξαίρεση των απαιτήσεων που απολαμβάνουν προνομίου εκ του νόμου. Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος της Εταιρείας και της περιουσίας της ή σε περίπτωση ατομικής ή συλλογικής διαδικασίας αφερεγγυότητας αυτής (όπως ενδεικτικά σε περίπτωση πτώχευσης ή ανάλογης διαδικασίας του Πτωχευτικού Κώδικα), οι Ομολογιούχοι θα ικανοποιούνται για τις απαιτήσεις τους από το ΚΟΔ 2021 και τις ομολογίες συμμέτρως με όλους τους λοιπούς εγχειρογράφους πιστωτές της Εταιρείας, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις περί κατάταξης των πιστωτών του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και του Πτωχευτικού Κώδικα όπως εκάστοτε ισχύουν, αντίστοιχα.

Οι Ομολογιούχοι που θα αποδεχθούν τη Δημόσια Πρόταση θα λάβουν Νέες Μετοχές της Εταιρείας.

Οι διανομές που συνδέονται με την ιδιότητα του μετόχου δεν είναι προκαθορισμένες ούτε εγγυημένες και υπόκεινται σε ουσιαστική αβεβαιότητα. Ειδικότερα, τυχόν καταβολή μερισμάτων εξαρτάται από την ύπαρξη διανεμητέων κερδών, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, καθώς και από τις εκάστοτε αποφάσεις των αρμοδίων εταιρικών οργάνων, λαμβανομένων υπόψη και των εφαρμοστέων νομοθετικών και κανονιστικών περιορισμών (βλ. και κατωτέρω υπ' αριθμ. 4 παράγοντα κινδύνου). Ως εκ τούτου, δεν παρέχεται καμία διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα προβαίνει σε διανομή μερισμάτων ή επιστροφές κεφαλαίου στο μέλλον.

Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας υπόκειται σε διακυμάνσεις οι οποίες ενδέχεται να προκύψουν από ενδογενείς παράγοντες για την Εταιρεία (π.χ. μελλοντικές μεταβολές στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης, στην αξία των ακινήτων της Εταιρείας, στην προσδοκώμενη απόδοση μερισμάτων, στην επιτυχή εφαρμογή της στρατηγικής της, σε μελλοντικές πωλήσεις μεγάλου όγκου μετοχών, κ.α.) ή και εξωγενείς παράγοντες, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά οι γενικότερες γεωπολιτικές και μακροοικονομικές εξελίξεις, η κατάσταση και οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, φορολογικές αλλαγές, οι συνθήκες που επικρατούν στις κεφαλαιαγορές και στο Χρηματιστήριο Αθηνών, καθώς και δημοσιεύματα ή ανακοινώσεις που αφορούν την Εταιρεία ή τον κλάδο ακινήτων. Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας διαφέρει, και ενδέχεται να συνεχίσει να διαφέρει από την Εσωτερική Λογιστική Αξία των μετοχών της Εταιρείας. Οι ως άνω ενδογενείς και εξωγενείς παράγοντες δύναται να επηρεάσουν δυσμενώς την τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Συνεπώς, σε περίπτωση που ο Ομολογιούχος, επιλέξει να διαθέσει τις μετοχές του σε χρονική στιγμή κατά την οποία η χρηματιστηριακή τιμή είναι χαμηλότερη της τιμής διάθεσης, ενδέχεται να υποστεί μερική ή ολική απώλεια του επενδεδυμένου κεφαλαίου. Επίσης κάθε μετοχή αντιπροσωπεύει ίσο μέρος του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και όλες οι μετοχές κατατάσσονται στην ίδια τάξη σε περίπτωση αφερεγγυότητας της Εταιρείας. Σε περίπτωση έναρξης διαδικασίας αφερεγγυότητας της Εταιρείας και συλλογικής ικανοποίησης των πιστωτών της Εταιρείας, οι απαιτήσεις των κατόχων κοινών μετοχών της Εταιρείας ικανοποιούνται από την πτωχευτική περιουσία μετά από την ικανοποίηση όλων των υπόλοιπων πιστωτών της Εταιρείας.

2. Τυχόν μελλοντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου από την Εταιρεία ή το ενδεχόμενο τέτοιων ενεργειών ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας ή και οι μέτοχοι της Εταιρείας να υποστούν μείωση της συμμετοχής τους, και κατά συνέπεια του ποσοστού των δικαιωμάτων ψήφου τους και του ποσού μερίσματος που αντιστοιχεί στη συμμετοχή τους.

Τυχόν μελλοντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου πέραν της Αύξησης, θα μπορούσαν να επιφέρουν τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, και κατά συνέπεια του ποσοστού των δικαιωμάτων ψήφου τους και του ποσού μερίσματος που αντιστοιχεί στη συμμετοχή τους, ενώ ακόμα οι ως άνω ενέργειες ή ακόμα και το ενδεχόμενο πραγματοποίησής τους θα μπορούσε να επιφέρει τη μείωση της χρηματιστηριακής τιμής των μετοχών.

Ειδικότερα, σε περίπτωση που στο μέλλον η Εταιρεία επιλέξει να αντλήσει κεφάλαια μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με δικαίωμα προτίμησης υπέρ υφιστάμενων μετόχων, και οι, κατά τον χρόνο της μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, μέτοχοι της Εταιρείας δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους ή σε περίπτωση που η μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου γίνει με πλήρη ή μερική κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης, η συμμετοχή των εν λόγω μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ενδέχεται να απομειωθεί («Απομείωση Συμμετοχής» ή “Dilution”), και κατά συνέπεια να υπάρξει μείωση του ποσοστού των δικαιωμάτων ψήφου τους και του ποσού μερίσματος που αντιστοιχεί στη συμμετοχή τους.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, μία ενδεχόμενη μελλοντική έκδοση νέων κοινών μετοχών από την Εταιρεία ενδέχεται να προκαλέσει απομείωση του ποσοστού συμμετοχής και μείωση στην τιμή διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας, με συνεπακόλουθη μείωση της αξίας των μετοχών που θα κατέχουν οι μέτοχοι.

3. Τα συμφέροντα των βασικών μετόχων ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων μετόχων και οι μελλοντικές πωλήσεις μετοχών της Εταιρείας από οποιονδήποτε σημαντικό επενδυτή στο χρηματιστήριο ενδέχεται να προκαλέσουν τη μείωση της τιμής διαπραγμάτευσης της μετοχής της.

Οι βασικοί μέτοχοι έχουν τη δυνατότητα να ασκούν σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων τα οποία απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης, όπως αποφάσεις για την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τη διανομή μερίσματος, τη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, την αύξηση ή τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, τον περιορισμό των δικαιωμάτων προτίμησης, την τροποποίηση του καταστατικού, την πραγματοποίηση συγχωνεύσεων, εξαγορών και λοιπών συναφών εταιρικών πράξεων. Οι βασικοί μέτοχοι ενδέχεται να ασκούν τα δικαιώματα ψήφου από τις μετοχές τους κατά τρόπο με τον οποίο δεν θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι ή κατά τρόπο που δεν είναι προς το συμφέρον άλλων μετόχων. Αυτή η συγκέντρωση μετοχών θα μπορούσε επίσης να επηρεάσει δυσμενώς την εμπορευσιμότητα και τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας ή να καθυστερήσει ή να εμποδίσει μία αλλαγή ελέγχου η οποία άλλως θα ήταν επωφελής για τους μετόχους.

4. Η πληρωμή μελλοντικών μερισμάτων θα εξαρτηθεί από την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας, καθώς και από την διανομή μερισμάτων των επιμέρους θυγατρικών του Ομίλου προς την Εταιρεία.

Η διανομή μερισμάτων εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων της διαθεσιμότητας κερδών και αποθεματικών προς διανομή (μετά την πλήρωση οποιωνδήποτε σχετικών όρων του ελληνικού εταιρικού δικαίου) και της επάρκειας μετρητών. Η λήψη μερισμάτων ή/και προμερισμάτων, καθώς και το ύψος αυτών, εξαρτάται από την οικονομική κατάσταση των θυγατρικών της Εταιρείας και του Ομίλου, από τις μελλοντικές ανάγκες τους για χρήση των κεφαλαίων αυτών, καθώς και από τη συμμόρφωση με περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες συμβάσεις χρηματοδότησης ή συμβάσεις χρηματοδότησης που ενδέχεται να συναφθούν στο μέλλον.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η καταβολή και το ύψος των μερισμάτων θα εξαρτηθούν από την ικανότητα της Εταιρείας να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια, καθώς και τους περιορισμούς ή/και προϋποθέσεις στην καταβολή μερισμάτων που υφίστανται ή θα υφίστανται μελλοντικά στις δανειακές της συμβάσεις. Η μερισματική πολιτική του Ομίλου μπορεί να μεταβάλλεται ανά έτος, επηρεαζόμενη από τις προσδοκίες της Διοίκησης σχετικά με τις μελλοντικές προοπτικές του Ομίλου και με την επιτύλαξη του άρθρου 55 του Ν. 5193/2025 περί υποχρέωσης των ΑΕΕΑΠ να διανέμουν ποσοστό τουλάχιστον 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή ποσών, καθώς και της υφιστάμενης πρόβλεψης του άρθρου 12 παρ. 4 του Καταστατικού της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο καταβάλλεται μέρισμα ποσοστού τουλάχιστον 90% επί των ετήσιων καθαρών κερδών της Εταιρείας, σε αμφότερες περιπτώσεις με την επιτύλαξη διαφορετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δραστηριότητα του Ομίλου

1. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, , τα οποία ενδέχεται να έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου καθώς και στην ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μέρισμα.

Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείται από ακίνητα που μισθώνονται σε έναν ή περισσότερους μισθωτές. Συνεπώς, τα έσοδα του Ομίλου εξαρτώνται από την οικονομική ευημερία των μισθωτών, καθώς η ικανότητά τους να ανταποκριθούν στις συμβατικές υποχρεώσεις τους συνδέεται με τις οικονομικές επιδόσεις της επιχείρησής τους. Επιπλέον, οι μισθώσεις δύνανται να καταγγελθούν για σπουδαίο λόγο. Ο σπουδαίος λόγος ερμηνεύεται από τα ελληνικά δικαστήρια ως κάθε γεγονός που καθιστά την εκμίσθωση υπερβολικά επαχθή με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Παρόμοιες διατάξεις υπάρχουν στην ισχύουσα νομοθεσία άλλων χωρών στις οποίες εκτείνεται το Χαρτοφυλάκιο, όπως επί παραδείγματι στην Ιταλία και στην Κύπρο.

Σε περίπτωση που μισθωτές του Ομίλου προχωρούσαν εγκύρως στην καταγγελία σημαντικού αριθμού μισθώσεων ή επιτύγχαναν ουσιαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος, σε συνδυασμό με αδυναμία αντικατάστασης των μισθωτών με άλλους μισθωτές υπό ουσιαστικούς παρόμοιους όρους, τα έσοδα του Ομίλου θα επηρεάζονταν ουσιαστικά. 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. Τα παραπάνω θα μπορούσαν να έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου καθώς και στην ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μέρισμα.

2. Ο Όμιλος έχει αυξανόμενη έκθεση στον ξενοδοχειακό τομέα (hospitality), ο οποίος επηρεάζεται από τις μακροοικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις καθώς και από ενδεχόμενη αύξηση του ανταγωνισμού. Οι παράγοντες αυτοί ενδέχεται να έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου καθώς και στην ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μέρισμα

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μεταξύ άλλων στον ξενοδοχειακό τομέα (hospitality), ειδικότερα το 28,5% του κύκλου εργασιών του Ομίλου τη χρήση 2025 προέρχεται από τον τομέα των ξενοδοχείων, και με βάση τα επιχειρηματικά σχέδια του Ομίλου προβλέπεται η έναρξη νέων έργων ανάπτυξης στους τομείς των logistics και του hospitality, ως εκ τούτου αναμένεται η συμβολή του τομέα των ξενοδοχείων στον κύκλο εργασιών του Ομίλου να αυξηθεί τα επόμενα χρόνια.

Η απόδοση των ξενοδοχειακών ακινήτων και δραστηριοτήτων του Ομίλου εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από το επίπεδο της τουριστικής ζήτησης. Τυχόν μείωση των διεθνών ή εγχώριων τουριστικών ροών, λόγω μακροοικονομικών εξελίξεων, γεωπολιτικών γεγονότων, υγειονομικών κρίσεων, φυσικών καταστροφών ή περιορισμών στις μετακινήσεις, ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την πληρότητα, τα έσοδα και την κερδοφορία των ξενοδοχειακών μονάδων. Ο εν λόγω κλάδος χαρακτηρίζεται από εποχικότητα, και υψηλό ανταγωνισμό τόσο από υφιστάμενες ξενοδοχειακές μονάδες όσο και από εναλλακτικά καταλύματα (π.χ. βραχυχρόνια μίσθωση) τα οποία ενδέχεται να επηρεάσουν τα αποτελέσματα του εν λόγω τομέα δραστηριότητας του Ομίλου.

Επίσης η λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων ενέχει αυξημένη λειτουργική πολυπλοκότητα, συμπεριλαμβανομένης της διαχείρισης προσωπικού, της ποιότητας παρεχόμενων υπηρεσιών, της ασφάλειας πελατών και εγκαταστάσεων, καθώς και της συμμόρφωσης με υγειονομικά και εργασιακά πρότυπα. Τυχόν αστοχίες στη λειτουργία ή στη φήμη των ξενοδοχείων του Ομίλου ενδέχεται να έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στη ζήτηση και στα οικονομικά τους αποτελέσματα.

Η εκδήλωση ενός ή περισσότερων εκ των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει ουσιαστικές αρνητικές επιπτώσεις στα έσοδα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές, τη χρηματοοικονομική θέση και την ικανότητα του Ομίλου και την ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μέρισμα.

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

Ο Ν. 5193/2025, επιβάλλει στις ΑΕΕΑΠ την εξαμηνιαία αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους). Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιείται η επανεκτίμηση. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές με χρήση, συγκεκριμένων διεθνών αποδεκτών μεθόδων εκτίμησης των ακινήτων, οι οποίες είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη και ως εκ τούτου κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι εάν κατά την 31.12.2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €78,57 εκατ. χαμηλότερη ή €88,54 εκατ. υψηλότερη, αντίστοιχα. Επιπλέον, εάν κατά την 31.12.2025, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €81,31 εκατ. χαμηλότερη ή €89,13 εκατ. υψηλότερη, αντίστοιχα. Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσει αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

4. Νέες επενδύσεις του Ομίλου καθώς και η σχεδιαζόμενη αλλαγή σύνθεσης του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου ενδέχεται να ενέχουν δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Ο Όμιλος ενδέχεται να μην είναι σε θέση να υλοποιήσει επιτυχώς εξαγορές, πωλήσεις ή να αναπτύξει εκ νέου και/ή να ενσωματώσει αποτελεσματικά νεοαποκτηθέντα ακίνητα. Επίσης ο ενδεδειγμένος έλεγχος, που διεξάγει ο Όμιλος για την ενδεχόμενη απόκτηση νέων ακινήτων ή εταιρειών ακινήτων, ενδέχεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση.

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

Σημειώνεται ότι η Διοίκηση αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων πωλήσεων όταν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Η Εταιρεία συνεχίζει το επενδυτικό της πρόγραμμα με βασική στρατηγική της να είναι η αλλαγή τόσο της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου με έμφαση στην αύξηση των επενδύσεων στον κλάδο των εμπορικών αποθηκών (logistics), και ειδικότερα στην απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, και τον ξενοδοχειακό κλάδο, οι οποίες ενδέχεται να παρουσιάζουν αυξημένες απαιτήσεις ως προς την αδειοδοτική διαδικασία, το κόστος κατασκευής, τα χρονοδιαγράμματα υλοποίησης και τη λειτουργική πολυπλοκότητα.

Η Διοίκηση επιδιώκει τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων της Εταιρείας και του Ομίλου μέσα από ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου και δημιουργία υπεραξίας.

Στο πλαίσιο βελτιστοποίησης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου ο Όμιλος ενδέχεται να πωλήσει ώριμα ή μη στρατηγικά ακίνητα ή χαρτοφυλάκια ακινήτων, να αποκτήσει και/ή αναπτύξει σύγχρονα κτήρια/ξενοδοχεία, αλλάξει χρήση και/ή να ανακαινίσει ώριμα ακίνητα, ή να εκμισθώσει κενούς χώρους κ.λπ. Αυτές οι ενέργειες απαιτούν ένα διάστημα ωρίμανσης προκειμένου να αποδώσουν νέα έσοδα στον Όμιλο.

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

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

5. Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο του Ομίλου, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησης θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεών του. Επίσης ο Όμιλος ενδέχεται να μην είναι σε θέση να εξασφαλίσει χρηματοδότηση για μελλοντικές εξαγορές ή να αντλήσει κεφάλαια από τρίτους με ευνοϊκούς όρους ή και καθόλου

Κατά την 31.12.2025, το συνολικό ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανήλθε σε €1.137 εκατ. και οι καθαρές δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανήλθαν σε €799 εκατ. Τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους €300 εκατ., ενώ ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €781,2 εκατ. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 81,5%. Συνεπώς, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Επιπλέον και σύμφωνα με το Νόμο 5193/2025, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με το δείκτη του χρεωστικού υπολοίπου των δανείων προς το σύνολο του ενεργητικού του Ομίλου της, ο οποίος δεν πρέπει να υπερβαίνει ποσοστό 75%. Δεδομένου ότι σχεδόν σε όλες τις δανειακές συμβάσεις της Εκδότριας περιλαμβάνεται η υποχρέωση της Εκδότριας περί συμμόρφωσης αυτής με την ισχύουσα νομοθεσία, τυχόν παραβίαση της εν λόγω υποχρέωσης ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία των δανειακών συμβάσεων της Εκδότριας. Επιπλέον, τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμφωνίες χρηματοδότησης και τυχόν αδυναμία του Ομίλου να θεραπεύσει τους όρους που παραβιάζονται θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) για τις συγκεκριμένες δανειακές συμβάσεις και οι δανειστές του Ομίλου θα 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 περίπτωση που ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις και τις δεσμεύσεις του, ενδέχεται να υποχρεωθεί να αναχρηματοδοτήσει το χρέος του ή να υποχρεωθεί να πωλήσει κάποια από τα περιουσιακά του στοιχεία ή/και οι δανειστές θα μπορούσαν να προβούν σε εκτέλεση της εμπράγματης εξασφάλισης που τους έχει παρασχεθεί και να πάρουν υπό την κατοχή τους τα περιουσιακά στοιχεία επί των οποίων είχε παρασχεθεί η εξασφάλιση. Επιπρόσθετα, δεν είναι βέβαιο ότι η ως άνω αναχρηματοδότηση ή η εκποίηση περιουσιακών στοιχείων θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί (έγκαιρα ή με ικανοποιητικούς όρους), ιδίως λόγω του μη άμεσα ρευστοποιήσιμου χαρακτήρα των ακινήτων ως περιουσιακά στοιχεία. Τυχόν αναχρηματοδότηση του χρέους του Ομίλου ενδέχεται να πραγματοποιηθεί σε υψηλότερα επιτόκια αυξάνοντας τις δαπάνες του Ομίλου για την κάλυψη των τόκων και μπορεί επίσης να απαιτήσει από την Εταιρεία και τις θυγατρικές της να συμμορφωθούν με πιο επαχθείς όρους που θα μπορούσαν να περιορίσουν περαιτέρω τις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες και την ικανότητά του Ομίλου να εφαρμόσει την επενδυτική στρατηγική του με επιτυχία.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με το θεσμικό πλαίσιο

1. Ο Όμιλος υπόκειται σε σύνθετη νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ και υπόκειται στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών.

Η Εταιρεία λειτουργεί εντός ενός σύνθετου και συνεχώς εξελισσόμενου κανονιστικού πλαισίου, το οποίο περιλαμβάνει τις διατάξεις των άρθρων 40 – 60 του Ν. 5193/2025, για την αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου των ανωνύμων εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, όπως εκάστοτε τροποποιούνται, αντικαθίστανται και ισχύουν, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, οι οποίες ρυθμίζουν, μεταξύ άλλων, 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 και, τον εσωτερικό έλεγχο. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς έχει εκτεταμένες εποπτικές αρμοδιότητες και δύναται να επιβάλλει διορθωτικά μέτρα ή κυρώσεις, ενώ η Τράπεζα της Ελλάδος απαιτεί την υποβολή περιοδικών στατιστικών αναφορών. Οποιαδήποτε μη συμμόρφωση ή αλλαγή στο κανονιστικό πλαίσιο που διέπει την Εταιρεία μπορεί να επιφέρει πρόσθετο κόστος, περιορισμούς στη λειτουργική ευελιξία και αρνητικές επιπτώσεις στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική της θέση.

Τυχόν μελλοντικές νομοθετικές ή κανονιστικές τροποποιήσεις ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά το κόστος διακράτησης και τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, καθώς και τη δυνατότητα αξιοποίησής τους, ενώ η συμμόρφωση με νέους κανόνες μπορεί να μειώσει την κερδοφορία. Επιπλέον, τυχόν μεταβολές στην ελληνική ή ενωσιακή φορολογική νομοθεσία ή στο επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ, όπως συνέβη και εντός του 2023 και του 2024, ή σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, ενδέχεται να αυξήσουν την φορολογία των ΑΕΕΑΠ ή να επιφέρουν τροποποίηση στο ειδικό φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ και να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις μακροοικονομικές συνθήκες

1. Η τρέχουσα συγκυρία, καθώς και οι προοπτικές για την οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα, παρουσιάζονται συγκρατημένα αισιόδοξες. Ωστόσο, αρνητικές γεωπολιτικές και μακροοικονομικές εξελίξεις θα μπορούσαν να επιφέρουν ουσιώδη αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την κερδοφορία, τη χρηματοοικονομική θέση, τις ταμειακές ροές, τις προοπτικές του Ομίλου, καθώς και στην ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μέρισμα.

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

α) στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, επηρεάζοντας τη δυνατότητα του Ομίλου να εκμισθώσει τα κενά επενδυτικά ακίνητα ή να τα εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους και σε φερέγγυους μισθωτές ή να αυξήσει τις δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη μισθώσεων, ή/και να διαθέσει κάποιο ακίνητο του Χαρτοφυλακίου του σε ευνοϊκές συνθήκες αγοράς και με αναμενόμενο αντάλλαγμα , β) στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές, γ) στην επέκταση του Χαρτοφυλακίου λόγω ενδεχόμενης καθυστέρησης ή αδυναμίας ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, και δ) στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Η ελληνική οικονομία, παρά τις θετικές προοπτικές ανάπτυξής της και τη διαχρονικά σημαντική συμβολή του τουριστικού τομέα, παραμένει εκτεθειμένη σε διαρθρωτικές αδυναμίες και εξωτερικούς κλυδωνισμούς όπως π.χ. σε περιόδους γεωπολιτικών αναταραχών, όπως η σύγκρουση/κρίση στη Μέση Ανατολή οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τις διεθνείς τουριστικές ροές, να δημιουργήσουν προβλήματα στην εφοδιαστική αλυσίδα, να αυξήσουν τη μεταβλητότητα των τιμών και να προκαλέσουν οικονομική αβεβαιότητα.

Σε περίπτωση επιδείνωσης των οικονομικών και πολιτικών συνθηκών στις γεωγραφικές περιοχές όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ενδέχεται η κτηματαγορά, συμπεριλαμβανομένης της αγοράς ξενοδοχειακών ακινήτων, να περιέλθει σε κρίση, επηρεάζοντας αρνητικά την αναμενόμενη απόδοση από τις σχετικές επενδύσεις, καθώς και η αξία του σχετικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου. Γενικότερα, ενδεχόμενες δυσμενείς συγκυρίες που επιφέρουν αντίκτυπο στις οικονομίες και τους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιείται ο Όμιλος, μπορεί να καθυστερήσουν την υλοποίηση των αναπτυξιακών και επενδυτικών σχεδίων της Εταιρείας και των θυγατρικών της και, ως εκ τούτου, να επιφέρουν ουσιώδη αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την κερδοφορία, τη χρηματοοικονομική θέση, τις ταμειακές ροές, τις προοπτικές του Ομίλου, καθώς και στην ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μέρισμα.

ΙΧ. Πληροφορίες σχετικά με τις Μετοχές του Εκδότη

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας €2,71 έκαστη με σύμβολο διαπραγμάτευσης «ΠΟΝΤΕΑ». Οι Νέες Μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS. Οι Νέες Μετοχές, όταν εκδοθούν, θα είναι κοινές, ονομαστικές, άυλες, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,71 έκαστη. Κατόπιν της Εισαγωγής, οι Νέες Μετοχές θα κατατάσσονται στην ίδια τάξη με τις υπόλοιπες υφιστάμενες Μετοχές και θα έχουν τον ίδιο κωδικό ISIN GRS509003018.

Δικαιώματα που συνδέονται με τις Μετοχές. Κάθε Μετοχή έχει δικαίωμα μίας (1) ψήφου στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου. Κάθε κοινή Μετοχή ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας.

Κατάταξη. Κάθε Μετοχή αντιπροσωπεύει ίσο μέρος του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και όλες οι Μετοχές κατατάσσονται στην ίδια τάξη σε περίπτωση αφερεγγυότητας της Εταιρείας. Σε περίπτωση έναρξης διαδικασίας αφερεγγυότητας της Εταιρείας και συλλογικής ικανοποίησης των πιστωτών της Εταιρείας, οι απαιτήσεις των κατόχων κοινών Μετοχών της Εταιρείας ικανοποιούνται από την πτωχευτική περιουσία μετά από την ικανοποίηση όλων των υπόλοιπων πιστωτών της Εταιρείας.

Περιορισμοί στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών. Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας ούτε υφίστανται Μετοχές που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο. Δεν υπάρχουν ρήτρες εξαγοράς ή μετατροπής των Μετοχών της Εταιρείας ούτε ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ ορισμένων Μετόχων. Επιπλέον, δεν υπάρχουν προνομιούχες μετοχές, ιδρυτικοί τίτλοι, ή τίτλοι ανταλλάξιμοι με Μετοχές της Εταιρείας ή τίτλοι κτήσης Μετοχών της Εταιρείας (warrants). Δεν υφίστανται, σε γνώση της Εταιρείας, συμφωνίες που να προβλέπουν ότι το κεφάλαιο της Εταιρείας θα αποτελέσει αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης. Επισημαίνεται, ότι δεν υφίστανται, σε γνώση της Εταιρείας, δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς των Μετοχών και δεν υφίστανται κατά την Ημερομηνία του Εγγράφου, ούτε υπήρξαν κατά την τρέχουσα χρήση δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά των Μετοχών. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις ειδικής διαπραγμάτευσης των μετοχών της με την εταιρεία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» και με την εταιρεία «ΑΛΦΑ FINANCE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ».

Μερίσματα. Αναφορικά με τη διανομή μερίσματος, σύμφωνα με το άρθρο 55 του Ν. 5193/2025, η Εταιρεία ως ΑΕΕΑΠ υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της ως ελάχιστο μέρισμα τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της με την επιφύλαξη αντίθετης απόφασης της γενικής συνέλευσης των μετόχων της που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία. Σημειώνεται ότι οι ΑΕΕΑΠ δύνανται να μην διανέμουν κέρδη, κατά τα ανωτέρω, που σχετίζονται με υπεραξία από την πώληση ακινήτων ή να διανέμουν μέρος αυτών. Περαιτέρω η Εταιρεία ακολουθεί τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του Καταστατικού της, καθώς και τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει. Εκτός αν αποφασισθεί διαφορετικά από τη Γενική Συνέλευση με την αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία που ορίζει ο νόμος, καταβάλλεται μέρισμα ποσοστού τουλάχιστον 90% επί των ετήσιων καθαρών κερδών της Εταιρείας, αφού πρώτα παρακρατηθεί κάθε ποσό η παρακράτηση του οποίου είναι υποχρεωτική από το νόμο. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία κατέβαλε μέρισμα ποσού €0,705 ανά Μετοχή στους μετόχους για τη χρήση 2024. Κατά την Ημερομηνία του Εγγράφου δεν υπάρχουν άλλοι εκ του νόμου περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων, πέραν των προβλεπόμενων στον Ν. 4548/2018.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα της Δημόσιας Πρότασης, η πρόθεση του Προτείνοντος είναι οι Αποδεχόμενοι Ομολογιούχοι να έχουν καταστεί μέτοχοι το αργότερο κατά την ημερομηνία καταγραφής δικαιούχων μερίσματος για τη χρήση 2025, ούτως ώστε να καταστούν δικαιούχοι της σχετικής διανομής που θα αποφασισθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας. Πρόθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι να προτείνει στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2025 κατ' ελάχιστον ποσού €420,2 εκατ. (το οποίο συμπεριλαμβάνει το προσωρινό μέρισμα που καταβλήθηκε το Δεκέμβριο του 2025, ποσού €55,2 εκατ.). Υπό την προϋπόθεση ότι θα αποκτηθεί από την Εταιρεία στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης ο Ελάχιστος Αριθμός Ομολογιών, η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών στο πλαίσιο της Αύξησης, μετά την διανομή μερίσματος που κατόπιν στρογγυλοποίησης θα είναι της τάξης του €1,4 ανά μετοχή, θα είναι σε discount 10,7% έναντι της καθαρής θέσης της Εταιρείας (Net Asset Value) της 31.12.2025 ανά μετοχή, όπως αυτή θα διαμορφωθεί μετά την διανομή του ως άνω μερίσματος.

X. Απομείωση και μετοχική σύνθεση μετά την Αύξηση

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας σύμφωνα με τις TR1 γνωστοποιήσεις του νόμου 3556/2007 της 08.12.2025 μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης υπό την παραδοχή: α1) της μερικής κάλυψης της Αύξησης και της διάθεσης του ελάχιστου αριθμού των Νέων Μετοχών, ήτοι 6.000.000 Νέες Μετοχές, λαμβάνοντας υπόψιν τον Ελάχιστο Αριθμό Ομολογιών ή α2) της πλήρους κάλυψης της Αύξησης και της διάθεσης του ανώτατου αριθμού των Νέων Μετοχών και ότι β) κανένα πρόσωπο που ελέγχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό τουλάχιστον 5% του συνόλου των Μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας δεν θα αποκτήσει Νέες Μετοχές και γ) δεν υπάρχει άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που θα αποκτήσει, άμεσα ή έμμεσα, μετοχές, συνεπεία της οποίας (απόκτησης) θα φθάσει ή υπερβεί το ως άνω όριο του 5% μέσω της Δημόσιας Προσφοράς ή με άλλο τρόπο.

Σημειώνεται ότι το παραπάνω σενάριο είναι υποθετικό και βασίζεται σε παραδοχές που ενδεχομένως δεν επαληθευθούν.

Μέτοχοι	Πριν από την Αύξηση		Μετά την Αύξηση κατά τον ελάχιστο αριθμό μετοχών (α1)		Μετά την πλήρη Αύξηση (α2)	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	193.927.344	75,90%	193.927.344	74,16%	193.927.344	73,04%
ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.	25.224.977	9,87%	25.224.977	9,65%	25.224.977	9,50%
Λοιποί μέτοχοι (<5%)	36.342.213	14,23%	36.342.213	13,90%	36.342.213	13,69%
Νέοι Μέτοχοι /Ομολογιούχοι	0	0	6.000.000	2,29%	10.000.000	3,77%
Σύνολο	255.494.534	100,00%	261.494.534	100,00%	265.494.534	100,00%

Τυχόν διαφοροποιήσεις οφείλονται σε στρογγυλοποίηση.

Πηγή: <https://www.athexgroup.gr/el/more-options/announcements/anakoinosi-rythmizomenis-plieroforias-gnostopoiisi-synallagon-125>, θάσει TR1 08.12.2025.

¹ Τα νομικά πρόσωπα INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED και INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. καθώς και ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου γνωστοποίησαν στην Εταιρεία ότι την 08.12.2025:

Ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου κατέχει άμεσα μετοχές που αντιστοιχούν σε 0,1137% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

Περαιτέρω, ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου είναι μοναδικός μέτοχος και κατά τούτο ελέγχει την εταιρεία INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED, η οποία ελέγχει την INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS, η οποία είναι 100% μέτοχος της εταιρείας Invel Real Estate B.V που είναι άμεση μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 0,5457%.

Περαιτέρω, η εταιρεία INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS είναι μέτοχος πλειοψηφίας της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) COOPERATIEF II UA, η οποία κατέχει την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II PARENT B.V., που με τη σειρά της είναι 100% μέτοχος της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. η οποία είναι άμεσος μέτοχος της Εταιρείας κατά ποσοστό 73,1432% σε ατομική βάση έναντι 80,22% σύμφωνα με προηγούμενη ανακοίνωση της σε ατομική βάση.

Τέλος, η εταιρεία INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED είναι 100% μέτοχος της εταιρείας ANTHOS PROPERTIES SINGLE MEMBER S.A., άμεσου μετόχου της Εταιρείας κατά ποσοστό 2,1002%.

² Η ΑΛΦΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ως ελέγχων την εταιρεία ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, γνωστοποίησε στην Εταιρεία ότι την 16.06.2025 η άμεση συμμετοχή της εταιρείας ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ στην Εταιρεία ανήλθε σε 25.224.977 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές που αντιστοιχούν σε 9,873% επί του συνολικού αριθμού μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες Μετοχές.

XI. Όροι και Προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς

Αντικείμενο του Εγγράφου είναι η Δημόσια Προσφορά και η Εισαγωγή των Νέων Μετοχών.

Στις 14 Απριλίου 2026 με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Προτείνων αποφάσισε την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης για την απόκτηση έως 50.000 ομολογιών της του ΚΟΔ 2021, έναντι Νέων Μετοχών με βάση τη Σχέση Ανταλλαγής, σύμφωνα με τους όρους και υπό τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στο Πληροφοριακό Δελτίο και το Νόμο 3461/2006. Στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης, και κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης που του παρασχέθηκε δυνάμει της ΕΓΣ, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε, μεταξύ άλλων:

- την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €27.100.000 μέσω της έκδοσης 10.000.000 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας με εισφορά σε είδος 50.000 ομολογιών που έχει εκδώσει η Εταιρεία δυνάμει του ΚΟΔ 2021, οι οποίες αποτελούν το αντικείμενο Δημόσιας Πρότασης.
- τη δυνατότητα μερικής κάλυψης της Αύξησης, ανάλογα με τον τελικό αριθμό των Μεταβιβαζόμενων Ομολογιών που θα προσφερθούν εγκύρως και νομίμως στην Εταιρεία στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.
- τον καθορισμό της τιμής διάθεσης των Νέων Μετοχών σε €5,00 έκαστη. Η συνολική διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Επισημαίνεται ότι με την ορισθείσα τιμή διάθεσης δεν δύνανται να προκύψουν κλάσματα νέων μετοχών.
- την κατάργηση, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, των δικαιωμάτων προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετοχών που προβλέπονται στο άρθρο 6 παρ. 5 του καταστατικού της Εταιρείας, για τους λόγους που παρατίθενται στην έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το Ν. 4548/2018 και τον Κανονισμό της EURONEXT ATHENS, ως τροποποιηθέντα ισχύουν,
- τη διάθεση των Νέων Μετοχών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης και ως αντάλλαγμα προς τους Ομολογιούχους.
- οι Νέες Μετοχές θα εισαχθούν στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS σύμφωνα με το υφιστάμενο πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία αυτής.
- τον ορισμό προθεσμίας τεσσάρων κατ' ανώτατο (4) μηνών από την ημέρα καταχώρισης της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου για την Αύξηση στο Γ.Ε.ΜΗ., για την καταβολή της Αύξησης, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, αυτής δυνάμενης να ολοκληρωθεί νωρίτερα βάσει της περιγραφείσας στην παρούσα διαδικασία καταβολής και πιστοποίησης, και με την επιφύλαξη της διαδικασίας διεξαγωγής της Δημόσιας Πρότασης στο πλαίσιο της οποίας θα προσφερθούν οι Μεταβιβαζόμενες Ομολογίες για την κάλυψη της Αύξησης, όπως θα περιγραφεί στο Πληροφοριακό Δελτίο της Δημόσιας Πρότασης.
- οι Νέες Μετοχές να δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης 01.01.2025-31.12.2025 και εφεξής, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας, υπό την αίρεση της εγκρίσεώς του από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας και εφόσον οι Νέες Μετοχές έχουν πιστωθεί στους λογαριασμούς αξιολόγων των δικαιούχων που προσδιορίζονται μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων (το «Σ.Α.Τ.») που διαχειρίζεται η Εταιρεία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία» (η «ΕΛ.Κ.Α.Τ.»), κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων απόληψης μερίσματος (record date).

Η ανακοίνωση σχετικά με την Αύξηση είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρείας [Anakoinosi_Arofaseon_Ektaktis_Genikis_Syneleysis_Metoxon_a7ce712cc9.pdf](#).

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει τις Ομολογίες της Δημόσιας Πρότασης που θα του προσφερθούν νομίμως και εγκύρως μαζί με όλα τα παρόντα, μελλοντικά και ενδεχόμενα δικαιώματα ή αξιώσεις που συνδέονται με τις Ομολογίες της Δημόσιας Πρότασης, υπό την προϋπόθεση ότι οι Ομολογίες αυτές είναι απαλλαγμένες από όλα τα ελαττώματα (νομικά ή πραγματικά) και όλα τα (υφιστάμενα, μελλοντικά ή υπό αίρεση) δικαιώματα, αξιώσεις ή/και βάρη τρίτων ή υπέρ τρίτων καθώς και υπό την προϋπόθεση πλήρωσης των κατωτέρω αναφερόμενων αιρέσεων.

Η Δημόσια Πρόταση, υπόκειται στις ακόλουθες αιρέσεις σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου: (α) την εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς επί της τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας στο πλαίσιο της ΑΜΚ, σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 6 του Ν. 5193/2025, (β) την εγκριτική απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης επί της τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας στο πλαίσιο της

AMK] και (γ) την έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών στο χρηματιστήριο EURONEXT ATHENS σύμφωνα με το άρθρο 5.3.8 του Κανονισμού του ΧΑ σε συνδυασμό με το άρθρο 4 της Απόφασης 27 της EURONEXT ATHENS.

Η ισχύς της Δημόσιας Πρότασης τελεί υπό την προϋπόθεση ότι, κατά τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής, θα έχουν προσφερθεί νομίμως και εγκύρως στην Εταιρεία τουλάχιστον 30.000 Ομολογίες (ο «**Ελάχιστος Αριθμός Ομολογιών**»).

Εάν δεν πληρωθούν οι Αιρέσεις, η Δημόσια Πρόταση θα καταστεί αυτοδικαίως ανενεργή, δηλαδή δεν θα παράγει έννομα αποτελέσματα και οι Ομολογίες που θα έχουν προσφερθεί στον Προτείνοντα θα επιστραφούν στους Ομολογιούχους τους.

Σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 9 του Νόμου και τους όρους και προϋποθέσεις που αναφέρονται στο Πληροφοριακό Δελτίο, το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα συνίσταται σε Νέες Μετοχές με βάση τη Σχέση Ανταλλαγής, ήτοι διακοσίων (200) Νέων Μετοχών για μία (1) Ομολογία της Εταιρείας που προσφέρεται νόμιμα και έγκυρα εντός της Περιόδου Αποδοχής.

Ο τελικός αριθμός των Νέων Μετοχών που θα εκδοθούν εξαρτάται από τον τελικό αριθμό των Ομολογιών της Δημόσιας Πρότασης που θα προσφερθούν εγκύρως στον Προτείνοντα. Σε κάθε περίπτωση, ο μέγιστος κατά τα ανωτέρω αριθμός Νέων Μετοχών που δύναται να εκδοθεί στο πλαίσιο της Αύξησης με βάση τη σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας επαρκεί για την εξασφάλιση του Ανταλλάγματος με βάση τη Σχέση Ανταλλαγής ακόμα και σε περίπτωση που προσφερθούν εγκύρως όλες οι Ομολογίες της Δημόσιας Πρότασης.

Σε περίπτωση που στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης προσφερθεί μεγαλύτερος αριθμός Ομολογιών από τις Ομολογίες της Δημόσιας Πρότασης, οι Αποδεχόμενοι Ομολογιούχοι θα ικανοποιηθούν αναλογικά (pro rata) και μέχρι του αριθμού των Ομολογιών της Δημόσιας Πρότασης. Εάν κατά την αναλογική ικανοποίηση προκύψει δεκαδικός αριθμός, ο αριθμός των Ομολογιών που θα γίνουν αποδεκτές από την Εταιρεία ανά Δήλωση Αποδοχής θα στρογγυλοποιείται στον αμέσως μικρότερο ακέραιο αριθμό. Εάν λόγω της στρογγυλοποίησης, οι Ομολογίες που γίνονται αποδεκτές υπολείπονται του ανώτατου αριθμού των 50.000 Ομολογιών, τότε η Εταιρεία θα αποδεχθεί 1 επιπλέον Ομολογία από κάθε Αποδεχόμενο Ομολογιούχο με βάση την pro rata κατανομή του (προ της στρογγυλοποίησης) κατά φθίνουσα σειρά και έως εξαντλήσεως του αριθμού των Ομολογιών της Δημόσιας Πρότασης. Σε περίπτωση που δύο ή περισσότεροι Αποδεχόμενοι Ομολογιούχοι έχουν το ίδιο ύψους pro rata κατανομής, θα δοθεί προτεραιότητα σε αυτόν/αυτούς που υπέβαλλαν νωρίτερα τη Δήλωση Αποδοχής.

Σημειώνεται ότι τα αποτελέσματα της Δημόσιας Πρότασης θα δημοσιευθούν, με μέριμνα του Προτείνοντος, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής σύμφωνα με το άρθρο 23 του Νόμου, στο διαδικτυακό τόπο και στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών της EURONEXT ATHENS.

Η μεταβίβαση των Μεταβιβαζόμενων Ομολογιών και η απόκτηση του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος στους Αποδεχόμενους Ομολογιούχους θα λάβουν χώρα ως ακολούθως:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο του Προτείνοντος, μεταξύ άλλων, θα πιστοποιήσει τη διενέργεια της εισφοράς των Ομολογιών, σύμφωνα με τους όρους του από 14.04.2026 Διοικητικού Συμβουλίου και θα παράσχει τις τυχόν απαιτούμενες εξουσιοδοτήσεις για την εκκίνηση της διαδικασίας εισαγωγής των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στο χρηματιστήριο EURONEXT ATHENS.
- Καταχώριση της σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου περί της πιστοποίησης της Αύξησης λόγω της εισφοράς των Μεταβιβαζόμενων Ομολογιών στο ΓΕΜΗ.
- Έγκριση της εισαγωγής των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στο χρηματιστήριο EURONEXT ATHENS δυνάμει σχετικής απόφασης της αρμόδιας επιτροπής της EURONEXT ATHENS.
- Η Europext Securities Athens θα πιστώσει τις Νέες Μετοχές στο Λογαριασμό Αξιογράφων, τον οποίο ο οικείος Αποδεχόμενος Ομολογιούχος θα έχει δηλώσει στη Δήλωση Αποδοχής του, ή άλλως στο Λογαριασμό Αξιογράφων στον οποίο ήταν πιστωμένες οι Μεταβιβαζόμενες Ομολογίες του και θα αποδεσμεύσει τις Νέες Μετοχές που θα βρίσκονται ήδη, στο Λογαριασμό Αξιογράφων του Προτείνοντα.

Η διαδικασία αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης περιγράφεται στο κεφάλαιο 2 «ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ» του Πληροφοριακού Δελτίου. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τη Δημόσια Πρόταση παρατίθενται στο Πληροφοριακό Δελτίο.

Συνοπτικοί Όροι της Αύξησης και της Δημόσιας Προσφοράς:

Αριθμός υφιστάμενων μετοχών (α)	255.494.534	
Έκδοση Νέων Μετοχών από την Αύξηση (β)	Από 6.000.000	Έως 10.000.000
Συνολικός αριθμός μετοχών μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης (α + β)	Από 261.494.534	Έως 265.494.534
Ονομαστική αξία μετοχής (€)	€2,71	
Προσφερόμενο Αντάλλαγμα	200 Νέες Μετοχές, που η Εταιρεία προσφέρει για κάθε Μεταβιβαζόμενη Ομολογία	

Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα της Δημόσιας Πρότασης είναι οι έως 10.000.000 Νέες Μετοχές του Προτείνοντος, που θα εκδοθούν δυνάμει της AMK.

Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 η αξία των Μεταβιβαζόμενων Ομολογιών έχει αποτελέσει αντικείμενο αποτίμησης για τους σκοπούς της Αύξησης (η «**Αποτίμηση**») από την ελεγκτική εταιρεία Grant Thornton Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Φορολογικών και

Συμβουλευτικών Υπηρεσιών (η «Grant Thornton») επί τη βάσει της οποίας η αποτιμηθείσα αξία ανά Μεταβιβαζόμενη Ομολογία έχει καθορισθεί στο ποσό των €1.000.

Για τον προσδιορισμό εύρους εύλογης σχέσης ανταλλαγής των Νέων Μετοχών έναντι των Ομολογιών, η Εταιρεία ανέθεσε στην Grant Thornton την εκπόνηση έκθεσης για τον ως άνω προσδιορισμό με ημερομηνία 14.04.2026 (η «Έκθεση για τον Προσδιορισμό Εύρους Εύλογης Σχέσης Ανταλλαγής»).

Λαμβανομένης υπόψη της κατά τα ανωτέρω αποτιμηθείσας αξίας ανά Ομολογία καθώς και του εύρους εύλογης σχέσης ανταλλαγής από την Έκθεση για τον Προσδιορισμό Εύρους Εύλογης Σχέσης Ανταλλαγής, η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών ορίσθηκε σε €5,00 διαμορφώνοντας τη Σχέση Ανταλλαγής σε 200 Νέες Μετοχές για κάθε μία (1) Ομολογία της Δημόσιας Πρότασης.

Η δε Σχέση Ανταλλαγής αξιολογήθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο ως εύλογο αντάλλαγμα για τη Δημόσια Πρόταση, λαμβανομένης υπόψη και της Έκθεσης για τον Προσδιορισμό Εύρους Εύλογης Σχέσης Ανταλλαγής. Σε περίπτωση πλήρους κάλυψης του ανώτατου αριθμού μετοχών της Αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέλθει σε €719.490.187,14 και θα διαιρείται σε 265.494.534 μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,71 η κάθε μία. Εάν η Αύξηση δεν καλυφθεί πλήρως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της μερικής κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν.4548/2018, ως ισχύει.

Μετά την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης, η οποία θα πραγματοποιηθεί, με μέριμνα του Δ.Σ. της Εταιρείας, και τη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ., δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιονδήποτε λόγο.

Ματαίωση της Αύξησης.

Η ισχύς της Δημόσιας Πρότασης τελεί υπό την προϋπόθεση ότι, κατά τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής, θα έχει προσφερθεί νομίμως και εγκύρως στην Εταιρεία ο Ελάχιστος Αριθμός Ομολογιών. Σε αντίθετη περίπτωση δεν θα ισχύσει η Δημόσια Πρόταση και ως εκ τούτου η Αύξηση θα ματαιωθεί.

Περίοδος Δημόσιας Πρότασης: Η Δημόσια Πρόταση θα αρχίσει στις 7 Μαΐου 2026 και ώρα 08:00 π.μ. (ώρα Ελλάδος) και θα διαρκέσει συνολικά 4 εβδομάδες, με λήξη στις 4 Ιουνίου 2026 με το τέλος του ωραρίου λειτουργίας των τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα.

Εισαγωγή των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS. Οι Νέες Μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS μετά την έγκριση της εισαγωγής αυτών από την Επιτροπή Εισαγωγών & Λειτουργίας Αγορών του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS. Σχετική ανακοίνωση για το χρόνο έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών θα δημοσιευθεί εγκαίρως στο Η.Δ.Τ.

Ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα. Το εκτιμώμενο χρονοδιάγραμμα για την Εισαγωγή των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS είναι το ακόλουθο:

Ημερομηνία	Γεγονός
14.04.2026	Έναρξη της Δημόσιας Πρότασης και υποβολή του σχεδίου του Πληροφοριακού Δελτίου στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
14.04.2026	Ανακοίνωση της έναρξης της Δημόσιας Πρότασης
05.05.2026	Έγκριση του Πληροφοριακού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
07.05.2026	Δημοσίευση του Πληροφοριακού Δελτίου
07.05.2026	Υποβολή του Εγγράφου στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
07.05.2026	Δημοσίευση του Εγγράφου στην EURONEXT ATHENS και τους ιστότοπους της Εταιρείας και των Συμβούλων
07.05.2026	Έναρξη της Περιόδου Αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης
04.06.2026	Λήξη της Περιόδου Αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης
08.06.2026	Ανακοίνωση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης
08.06.2026	Απόφαση του Δ.Σ. σχετικά με την πιστοποίηση της καταβολής των κεφαλαίων της Εταιρείας στο πλαίσιο της Αύξησης από το Δ.Σ. της Εταιρείας
09.06.2026	Ολοκλήρωση και εκκαθάριση της Δημόσιας Πρότασης και έκδοση των Νέων Μετοχών
09.06.2026	Πίστωση των Νέων Μετοχών στους λογαριασμούς Σ.Α.Τ. των Αποδεχόμενων Ομολογιούχων
09.06.2026	Έγκριση από την EURONEXT ATHENS για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών και την ακύρωση των ομολογιών
09.06.2026	Ανακοίνωση για την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών και ακύρωσης των Ομολογιών στη EURONEXT ATHENS και στον ιστότοπο της Εταιρείας
10.06.2026	Εισαγωγή και έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στη EURONEXT ATHENS και ακύρωση των Ομολογιών

Σημειώνεται ότι το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού στο Η.Δ.Τ. της EURONEXT ATHENS και τον ιστότοπο της Εταιρείας.

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

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS και διαπραγματεύονται από την 23.07.2009.

Οι Νέες Μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του χρηματιστηρίου EURONEXT ATHENS σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, όπου διαπραγματεύονται και οι υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας.