



ΠΑΣΑΛ
DEVELOPMENT
ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ «ΠΑΣΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗΝ «ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΠΙΤΗΡΗΣΗΣ» ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 02.12.2019 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟ 25.05.2020 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΕΩΣ € 7.483.968, ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΕΩΣ 14.967.936 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ € 0,50 Η ΚΑΘΕ ΜΙΑ ΚΑΙ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ € 0,67. Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕ ΑΝΑΛΟΓΙΑ 8 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΓΙΑ ΚΑΘΕ 1 ΠΑΛΑΙΑ ΜΕΤΟΧΗ. Η ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΨΟΥΣ ΕΩΣ € 2.544.549 ΘΑ ΠΙΣΤΩΘΕΙ ΣΤΟΝ ΕΙΔΙΚΟ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ «ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΠΟΜΕΝΩΣ, ΥΠΟ ΤΗΝ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ ΤΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΤΥΧΩΝ ΑΔΙΑΘΕΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΕΑΝ Η ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΗΣ, ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 28 ΤΟΥ Ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο 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, και του Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129. Η επένδυση σε μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και ιδίως να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια ενός (1) έτους από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη της διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, ο Εκδότης 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 παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για τον Εκδότη και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές του Εκδότη.

Η ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΕΙΝΑΙ Η 17.06.2020

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ - ΟΡΟΛΟΓΙΑ	5
B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	9
Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία	9
Έγκριση Αρμόδιας Αρχής	9
Υπεύθυνα Πρόσωπα	10
Πληροφορίες από τρίτους	10
Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου	10
1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	12
Ενότητα Α — Εισαγωγή	12
Ενότητα Β — Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη	12
Ενότητα Γ — Βασικές πληροφορίες για τις Κινητές Αξίες	15
Ενότητα Δ — Βασικές πληροφορίες για τη Δημόσια προσφορά Κινητών Αξιών και την Εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην «Κατηγορία Επιτήρησης» της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών	16
2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	19
2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον Εκδότη	19
2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης Επενδυτή	19
2.1.2 Κίνδυνοι που αφορούν τις δραστηριότητες και την αγορά στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος	23
2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις μετοχές που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση	28
3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	31
3.1 Ορκωτοί Ελεγκτές	31
3.1.1 Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή για τη Χρήση 2019	31
3.1.2 Φορολογικός έλεγχος	37
3.2 Πληροφορίες για τη PASAL DEVELOPMENT και τον Όμιλο	39
3.3 Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας	40
3.3.1 Βασικές δραστηριότητες Ομίλου	40
3.3.2 Οργανωτική Διάρθρωση του Ομίλου	42
3.3.2.1 Διακοπείσες Δραστηριότητες (DORECO και SIBO) σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5	42
3.3.3 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου	44

3.3.3.1	Εκτίμηση αξίας ακινήτων της Εταιρείας	48
3.3.3.2	Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις	52
3.3.3.3	Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα	53
3.3.3.4	Ασφαλιστική πολιτική	53
3.3.4	Επενδύσεις	54
3.3.4.1	Τρέχουσες Επενδύσεις	54
3.3.4.2	Σκοπούμενες Επενδύσεις	54
3.4	Πληροφορίες για τις τάσεις	54
3.5	Προβλέψεις ή Εκτιμήσεις Κερδών	56
3.6	Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	56
3.6.1	Διοικητικό Συμβούλιο	57
3.6.2	Επιτροπές της Εταιρείας	57
3.6.3	Εσωτερικός Ελεγκτής	59
3.6.4	Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	60
3.7	Κύριοι Μέτοχοι	61
3.8	Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών	63
3.9	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του Ομίλου, τη Χρηματοοικονομική του Θέση και τα Αποτελέσματα του	64
3.9.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2018 -2019	64
3.9.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης Χρήσεων 2018-2019	65
3.9.3	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου Χρήσεων 2018-2019	67
3.9.4	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου Χρήσεων 2018-2019	69
3.9.5	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπείσες δραστηριότητες (DORECO και SIBO A.E.)	71
3.9.6	Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης	74
3.10	Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες	75
3.11	Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας	75
3.12	Μερισματική Πολιτική	76
3.13	Μετοχικό Κεφάλαιο	78
3.14	Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις	79

3.15	Σημαντικές Συμβάσεις	80
3.15.1	Δανειακές συμβάσεις	80
3.15.2	Συμφωνία Εξυγίανσης	86
3.15.3	Σύμβαση Επενδυτή	89
3.15.4	Λοιπές συμβάσεις	91
3.16	Διαθέσιμα έγγραφα	92
3.16.1	Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινού	92
3.16.2	Έγγραφα μέσω παραπομπής	92
4.	ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	93
4.1	Ουσιώδεις Πληροφορίες	93
4.1.1	Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Αύξηση	93
4.1.2	Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων	93
4.1.3	Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης	93
4.1.4	Κεφαλαιοποίηση και χρέος	96
4.2	Όροι Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	100
4.3	Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση	101
4.4	Πληροφορίες σχετικά με τις Μετοχές της Εταιρείας	102
4.4.1	Γενικές Πληροφορίες	102
4.4.2	Δικαιώματα Μετόχων	103
4.4.3	Φορολογία	107
4.5	Διαδικασία Άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης	112
4.5.1	Αποκοπή Δικαιώματος	112
4.5.2	Διαδικασία άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης	112
4.5.3	Δυνατότητα Υπαναχώρησης	114
4.6	Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων	114
4.6.1	Σενάρια Διασποράς	114
4.6.2	Καθαρή αξία ενεργητικού ανά μετοχή προς Τιμή Διάθεσης	116
4.7	Δαπάνες έκδοσης	116
4.8	Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα	117

Α. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ - ΟΡΟΛΟΓΙΑ

Αύξηση: Νοείται η αύξηση του κοινού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας έως € 7.483.968 (εφόσον η αύξηση καλυφθεί πλήρως) με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας με αναλογία 8 νέες για κάθε 1 παλαιά μετοχή, με την έκδοση και διάθεση μέσω δημόσιας προσφοράς 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και τιμή διάθεσης € 0,67 ανά μετοχή, προκειμένου να αντληθούν κεφάλαια μέχρι του ποσού των € 10.028.517, με βάση την από 02.12.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την από 25.05.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Γ.Ε.ΜΗ.: Νοείται το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.: Νοείται η γενική συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, είτε είναι τακτική είτε έκτακτη ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

Δάνεια Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης: Νοούνται τα δάνεια που έχουν χορηγηθεί στην Εταιρεία από την Alpha Bank και ρυθμίζονται με βάση τη Συμφωνία Εξυγίανσης και τη Σύμβαση Επενδυτή, μέρος των οποίων και συγκεκριμένα ποσό €24.628 χιλ. διεγράφη από την Εταιρεία στις 31.12.2019 και το υπόλοιπο ποσό ύψους €23.685 χιλ. αναμένεται να αποπληρωθεί από τα κεφάλαια της Αύξησης και το Νέο Δάνειο. Σημειώνεται ότι, η Alpha Bank σύμφωνα με την από 30.04.2020 σύμβαση μεταβίβασης, εκχώρησε και μεταβίβασε στην εταιρεία ειδικού σκοπού τιτλοποίησης με την επωνυμία «Galaxy IV Funding DAC», η οποία αποτελεί 100% θυγατρική της, τις απαιτήσεις της εκ των δανείων της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 3156/2003 περί τιτλοποίησης απαιτήσεων. Ταυτόχρονα, η Alpha Bank, παραμένει διαχειρίστρια των εν θέματι απαιτήσεων, δυνάμει της από 30.04.2020 σύμβαση διαχείρισης, που υπεγράφη μεταξύ των.

Δημόσια Προσφορά: Νοείται η διάθεση νέων μετοχών με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, το Ν. 3401/2005, ως ισχύει, τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό.

Διοίκηση: Νοείται η διοίκηση της Εταιρείας ή του Ομίλου κατά την έννοια των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών, όπως ορίζονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.: Νοείται το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

Δ.Λ.Π.: Νοούνται τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Δ.Π.Χ.Α.: Νοούνται τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Δ.Π.Χ.Α. 5: Νοείται το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες».

Δ.Τ.Κ.: Νοείται ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.

Ε.Ε.: Νοείται η Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εθνική Τράπεζα ή ΕΤΕ: Νοείται το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.».

ΕΛ.Κ.Α.Τ: Νοείται το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.

ΕΜΕΛ Α.Ε.: Νοείται η θυγατρική εταιρεία με επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ): Νοούνται οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measure), κατά την έννοια των από 5.10.2015 κατευθυντηρίων γραμμών (guidelines) της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχεία ESMA/2015/1415el έγγραφό της.

Ενημερωτικό Δελτίο ή ΕΔ: Νοείται το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και τον Ν. 3401/2005 κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύουν αποκλειστικά προς το σκοπό της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στην «Κατηγορία Επιτήρησης» της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου είναι 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης αυτού, ήτοι την 17.06.2020, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Επενδυτής: Νοείται η εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB, η οποία έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με το σουηδικό δίκαιο και της οποίας η έδρα βρίσκεται στην Kungens Kurva της Σουηδίας, επί της οδού Ellipsnvägen αρ. 12, νομίμως εκπροσωπούμενης από τον κ. Ηλία Γεωργιάδη του Νικολάου.

Επιστολή Επενδυτή: η από 26.05.2020 επιστολή της εταιρείας STERNER STENHUS GREECE AB προς την Alpha Bank, την Εταιρεία, τους Κύριους Μετόχους και τη θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία «ΕΜΕΛ Α.Ε.», το περιεχόμενο της οποίας έχει γίνει αποδεκτό από τους ανωτέρω παραλήπτες της.

Εταιρεία ή Εκδότης ή PASAL DEVELOPMENT: Νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», και τον διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 861301000.

Ε.Χ.Α.Ε: Νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών».

Η.Δ.Τ: Νοείται το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου: Νοείται η 17.06.2020 κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Κανονισμός 2017/1129: Νοείται ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθμ. 1129/14.6.2017 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «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.

Κανονισμός 2019/979: Νοείται 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».

Κανονισμός 2019/980: Νοείται ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14^{ης} 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».

Κανονισμός 596/2014: Νοείται ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, για την κατάχρηση της αγοράς (κανονισμός για την κατάχρηση της αγοράς) και την κατάργηση της οδηγίας 2003/6/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των οδηγιών της Επιτροπής 2003/124/ΕΚ, 2003/125/ΕΚ και 2004/72/ΕΚ Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ.

Καταστατικό: Νοείται το καταστατικό της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

Κοινές Μετοχές: Νοούνται οι κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία.

Κύριοι Μέτοχοι: Νοούνται ο κ. Θεοδωρίδης Γεώργιος, ο οποίος κατέχει άμεσα ποσοστό 33,32% των Μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και ο κ. Θεοδωρίδης Σωτήριος, ο οποίος κατέχει άμεσα ποσοστό 29,52% των Μετοχών των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Μέτοχοι: Νοούνται οι κάτοχοι Κοινών Μετοχών οι οποίοι είναι εγγεγραμμένοι στα μητρώα του Σ.Α.Τ. κατά την οικεία ημερομηνία αναφοράς.

Ν. 4548/2018: Νοείται ο Ν.4548/2018 «Αναμόρφωση του δικαίου των ανώνυμων εταιρειών», όπως ισχύει.

Νέες Μετοχές: Νοούνται οι 14.967.936 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, και τιμή διάθεσης € 0,67 εκάστη, οι οποίες θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με την από 02.12.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την από 25.05.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Νέο Δάνειο: Νοείται το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 13.800 χιλ., που εγκρίθηκε στις 09.04.2020 και θα χορηγηθεί στην Εταιρεία από την Alpha Bank. Προϋπόθεση για την εκταμίευση του ομολογιακού δανείου, μεταξύ άλλων, αποτελεί η ολοκλήρωση της Αύξησης της Εταιρείας, με την απόκτηση από τον Επενδυτή ποσοστού τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού της κεφαλαίου, όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης.

Όμιλος PASAL DEVELOPMENT ή Όμιλος: Νοείται ο όμιλος εταιρειών στις οποίες συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα η Εταιρεία και οι οποίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της όπως αυτό ορίζεται στο ΔΠΧΑ 10, και προς αποφυγή αμφιβολίας, συμπεριλαμβάνει και την ίδια την Εταιρεία.

Σ.Α.Τ.: Νοείται το Σύστημα Άυλων Τίτλων.

ΣΟΛ Α.Ε.: Νοείται η ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση: Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125).

Σύμβαση Επενδυτή: Νοείται το από 16.10.2019 ιδιωτικό συμφωνητικό που έχει συναφθεί μεταξύ της Alpha Bank, της εταιρείας STERNER STENHUS GREECE AB, της Εταιρείας, των Κύριων Μετόχων, και της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΕΜΕΛ Α.Ε.», όπως έχει τροποποιηθεί με το από 16.03.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ των ανωτέρω συμβαλλομένων και με την Επιστολή Επενδυτή.

Συμφωνία Εξυγίανσης: Νοείται η από 29.03.2018 συμφωνία μεταξύ της Εταιρείας και των πιστωτών της (Alpha Bank και Εθνική Τράπεζα, ως ειδική διάδοχος του υπό ειδική εκκαθάριση πιστωτικού ιδρύματος με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ PROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 12/1/26.7.2013 απόφαση της Επιτροπής Μέτρων Εξυγίανσης της Τράπεζας της Ελλάδος), καθώς και των κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη, και των θυγατρικών εταιρειών «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ARVEN ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «PASAL CYPRUS LTD», ως εκ τρίτου συμβαλλομένων, βάσει των άρθρων 99 επ. του

N.3588/2007, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 712/29-8-2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 106β του Ν.3588/2007, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Τιμή Διάθεσης: Νοείται η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών ήτοι € 0,67 για κάθε μία νέα μετοχή.

Χ.Α.: Νοείται το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Χρήση 2018 / Χρήση 2019: Νοείται η περίοδος από 01.01.2018 έως 31.12.2018 ή εναλλακτικά, η 12-μηνιαία χρήση που έληξε την 31.12.2018 / Νοείται η περίοδος από 01.01.2019 έως 31.12.2019 ή εναλλακτικά, η 12-μηνιαία χρήση που έληξε την 31.12.2019.

Alpha Bank: Νοείται το πιστωτικό ίδρυμα με επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ».

AthensHeart: Νοείται το εμπορικό κέντρο «ATHENSHEART» επί της οδού Πειραιώς 180, Ταύρος, ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας DORECO ATEBE (η «DORECO»).

ESMA: Νοείται η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority).

Eurobank: Νοείται το πιστωτικό ίδρυμα με επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E.».

B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αφορά:

(α) τη Δημόσια Προσφορά Νέων Μετοχών της Εταιρείας από την Αύξηση, και

(β) την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στην «Κατηγορία Επιτήρησης» της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. με βάση την από 02.12.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την από 25.05.2020 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Συγκεκριμένα, η Αύξηση αφορά στην έκδοση έως 14.967.936 νέων, κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, με αναλογία 8 νέες μετοχές για κάθε 1 υφιστάμενη μετοχή και τιμή διάθεσης € 0,67 ανά μετοχή.

Στο Ενημερωτικό Δελτίο περιέχονται και παρουσιάζονται με εύληπτο και κατανοητό τρόπο όλες οι πληροφορίες που είναι απαραίτητες, προκειμένου οι επενδυτές να μπορούν με εμπειριστατωμένο τρόπο να αξιολογήσουν τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας, καθώς και τα δικαιώματα που απορρέουν από τις Κοινές Μετοχές .

Το Ενημερωτικό Δελτίο αποτελείται από: (α) το Περιληπτικό Σημείωμα, (β) τους Παράγοντες Κινδύνου, (γ) το Έγγραφο Αναφοράς, και (δ) το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου.

Η σύνταξη και η διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει κάθε πληροφορία, της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται από τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979, και η οποία αφορά στην Εταιρεία, στον Όμιλο και στην Αύξηση.

Οι Μέτοχοι και οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις αναφορικά με το Ενημερωτικό Δελτίο θα μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, στα γραφεία της Εταιρείας επί της οδού Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ.: 210 6967600 (αρμόδιος ο κ. Κωνσταντίνος Μαρκάζος, τηλ.: 210 6967600).

Έγκριση Αρμόδιας Αρχής

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 17.06.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 10562, Τηλ.: 210 3377100, Δικτυακός Τόπος: <http://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, ως ισχύει και η εν λόγω έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για τον Εκδότη και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις μετοχές του Εκδότη. Τέλος, σημειώνεται ότι το Ενημερωτικό Δελτίο καταρτίστηκε ως απλοποιημένο ενημερωτικό δελτίο για δευτερογενείς εκδόσεις, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Υπεύθυνα Πρόσωπα

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

- κ. Κωνσταντίνος Μαρκάζος: Οικονομικός Διευθυντής & Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
- κα Μαρία Αναστασίου: Διευθύντρια Λογιστηρίου

Η διεύθυνση των ανωτέρω προσώπων είναι η διεύθυνση της Εταιρείας, οδός Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ.: 210 6967600.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου και τα φυσικά πρόσωπα εκ μέρους της Εταιρείας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, δηλώνουν ότι είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί σε αυτό.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, τα φυσικά πρόσωπα εκ μέρους της Εταιρείας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, βεβαιώνουν ότι αυτό έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979 ως ισχύουν και του Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, τα φυσικά πρόσωπα εκ μέρους της Εταιρείας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του προς διάθεση στο επενδυτικό κοινό 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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υφίστανται συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Αύξηση, που επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση, πέραν όσων αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο.

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 Εταιρεία 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, όπως ισχύει, σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ιστοσελίδες:

- του Χ.Α. (<https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/company-prospectus/-/select-company/1171>),
- της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia), και
- της Εταιρείας (<http://www.pasal.gr/index.php/el/ependytikes-sxeseis/enimerotika-deltia>)

Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι δωρεάν διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα γραφεία της Εταιρείας (Διεύθυνση: Δορυλαίου 10 -12 , Τ.Κ. 11521, Αρμόδια: κα Ελένη Κοπελούσου, τηλ.: 210 6967600), κατά τη διάρκεια της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης.

1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ενότητα Α — Εισαγωγή

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Κάθε επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε απόφασή του για κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου στο σύνολό του. Κατά περίπτωση ο επενδυτής θα μπορούσε να χάσει το σύνολο ή μέρος του επενδυμένου κεφαλαίου. Σε περίπτωση που η 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, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε μετάφρασής του, αλλά μόνον 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.

Εκδότης των μετοχών είναι η εταιρεία «PASAL ANΩNYMOS ETAIPEIA ANAΠTYΞEΩΣ AKINHΤΩΝ», στην αγγλική γλώσσα η επωνυμία του είναι «PASAL DEVELOPMENT S.A.». Ο διακριτικός τίτλος της Εταιρείας είναι «PASAL DEVELOPMENT S.A.» και ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) 213800MU91F1752AVM79. Τα στοιχεία επικοινωνίας της Εταιρείας είναι: Διεύθυνση – Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 11521, Αθήνα, Τηλ. – 2106967600, Ιστοσελίδα – <http://www.pasal.gr>. Το σύμβολο διαπραγμάτευσης των μετοχών του Εκδότη είναι «ΠΑΣΑΛ» και το ISIN αυτού GRS497003004.

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως αρμόδια αρχή, στις 17.06.2020. Τα στοιχεία επικοινωνίας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς είναι: Διεύθυνση - Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 10562, Τηλ. - 210 3377100, Ιστοσελίδα - <http://www.hcmc.gr/>.

Ενότητα Β — Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη

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

Η Εταιρεία «PASAL ANΩNYMOS ETAIPEIA ANAΠTYΞEΩΣ AKINHΤΩΝ» συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων Αττικής, στην οδό Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 11521. Η Εταιρεία είναι καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000, και ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της είναι 213800MU91F1752AVM79. Οι βασικές δραστηριότητες του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα και περιλαμβάνουν την αξιοποίηση και εκμετάλλευση ακινήτων, και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου.

Η Εταιρεία, καθώς και οι Σ. Θεοδωρίδης, η ΕΜΕΛ Α.Ε., η ARVEN Α.Ε. και η PASAL CYPRUS LTD (οι «Εγγυητές») προχώρησαν στις 30.03.2018 στη σύναψη της Συμφωνίας Εξυγίανσης, κατ' άρθρο 99 του Ν. 3588/2007, με την Alpha Bank και την Εθνική Τράπεζα (ως ειδική διάδοχος του υπό ειδική εκκαθάριση πιστωτικού ιδρύματος με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ PRO BANK ANΩNYMH ETAIPEIA»). Η Συμφωνία Εξυγίανσης επικυρώθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 29.08.2019 απόφαση 712/29-8-2019 του Πρωτοδικείου Αθηνών, με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588/2007 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016. Βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης ρυθμίζονται οι οφειλές προς τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα Alpha Bank και Εθνική Τράπεζα, καθώς και ως προς τους λοιπούς μη συμβαλλόμενους στη Συμφωνία Εξυγίανσης πιστωτές.

Περαιτέρω, την 16.10.2019 η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό με την Alpha Bank και την εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB (η «Σύμβαση Επενδυτή») μέσω του οποίου η STERNER STENHUS GREECE AB αναλαμβάνει την υποχρέωση να ενισχύσει κεφαλαιακά την Εταιρεία, μέσω της συμμετοχής της στην Αύξηση, και εξειδικεύεται ο τρόπος διευθέτησης των απαιτήσεων της Alpha Bank, όπως αυτές είχαν καθοριστεί στη Συμφωνία Εξυγίανσης. Στο εν λόγω ιδιωτικό συμφωνητικό συμβλήθηκαν επίσης, ως εγγυητές των υποχρεώσεων της Εταιρείας, οι Κύριοι Μέτοχοι, καθώς επίσης και η θυγατρική εταιρεία ΕΜΕΛ Α.Ε. Επιπρόσθετα, η Σύμβαση Επενδυτή τροποποιήθηκε με το από 16.03.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό, καθώς και με την από 26.05.2020 επιστολή της εταιρείας STERNER

STENHUS GREECE AB προς τους ανωτέρω αντισυμβαλλόμενους στη Σύμβαση Επενδυτή (η «Επιστολή Επενδυτή»), στην οποία διατυπώνονται περιοριστικά οι όροι υπό τους οποίους η STERNER STENHUS GREECE AB δεσμεύεται να συμμετάσχει στην Αύξηση.

Κατόπιν υλοποίησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης Επενδυτή, συμπεριλαμβανομένης της μεταβίβασης τεσσάρων (4) ακινήτων στην Εθνική Τράπεζα και την Εθνική Leasing (συμπεριλαμβανομένου του εμπορικού κέντρου AthensHeart), και εφόσον λάβει χώρα εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Alpha Bank σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Επενδυτή και συνεπώς δεν θα υφίσταται πλέον η υποχρέωση μεταβίβασης των ακινήτων στον Όμιλο Alpha Bank, το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αναμένεται να περιοριστεί, σε πέντε (5) επενδυτικά ακίνητα.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου οι βασικοί Μέτοχοι του Εκδότη, ήτοι Μέτοχοι με ποσοστό >5%, είναι οι κ. Γιώργος Θεοδωρίδης (ο οποίος κατέχει άμεσα ποσοστό 33,32% των Μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας) και κ. Σωτήρης Θεοδωρίδης (ο οποίος κατέχει άμεσα ποσοστό 29,52% των Μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας).

Τα βασικά διευθυντικά στελέχη του Εκδότη αποτελούν ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης – Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας (εκτελεστικό μέλος) και Διευθύνων Σύμβουλος και ο κ. Κωνσταντίνος Μαρκάζος – Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας (εκτελεστικό μέλος) και Οικονομικός Διευθυντής.

Ο έλεγχος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη Χρήση 2019 διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γεώργιο Τσιώλη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17161) της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση – Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125).

B.2 «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη;»

Κατάσταση αποτελεσμάτων (ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019
A. Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες		
Σύνολο Εσόδων ⁽¹⁾	1.698,1	1.641,5
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)	(1.153,8)	(6.021,9)
Κέρδη / (ζημία) μετά φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ⁽²⁾	(2.872,5)	41.709,6
Κέρδη / (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής	(2.744,6)	41.816,4
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(1,5)	22,3
B. Διακοπείσες Δραστηριότητες		
Κέρδη / (ζημία) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες ⁽³⁾	(3.748,5)	4.403,0
Κέρδη / (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής	(3.748,5)	4.403,0
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	(2,0)	2,4

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

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

(2) Τα «Κέρδη / (ζημία) μετά φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες» για τη Χρήση 2019 ανωτέρω, περιλαμβάνουν την επίδραση από το κονδύλι «Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης 2019, το οποίο αφορά σε λογιστικά έσοδα που προκύπτουν κατά τη διαγραφή των υποχρεώσεων της Εταιρείας, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Η εν λόγω διαγραφή και το λογιστικό κέρδος που προκύπτει από αυτή θεωρείται έκτακτο, μη επαναλαμβανόμενο γεγονός. Το εν λόγω κονδύλι αναλύεται στη σημείωση 6.29 «Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης» των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων για τη Χρήση 2019.

(3) Τα «Κέρδη / (ζημία) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες» αφορούν στα αποτελέσματα από τη δραστηριότητα των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO Α.Ε.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2018	31.12.2019
Σύνολο Ενεργητικού	80.252,2	63.915,2
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(65.210,1)	(19.275,6)
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ⁽¹⁾	133.060,4	22.937,2

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Το εν λόγω ποσό υπολογίζεται ως εξής: Μακροπρόθεσμα δάνεια + Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης + Βραχυπρόθεσμα δάνεια + Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης - Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (ποσά σε € χιλ.)*	01.01 - 31.12.2018	01.01 - 31.12.2019
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	617,0	451,0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(15,1)	(26,5)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(502,0)	589,4

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή

Διακοπείσες Δραστηριότητες

Δυνάμει του όρου 4.2.1.iii της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PASAL DEVELOPMENT, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση 70.000 μετοχών, κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO, οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει. Σημειώνεται επίσης, ότι στις 16.03.2020 υπεγράφη ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την ως άνω μεταβίβαση, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο.

Από την 31.12.2019, οι δραστηριότητες των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO κατατάχθηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5. Η εταιρεία DORECO δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση εμπορικών ακινήτων και έχει στην ιδιοκτησία της το εμπορικό κέντρο AthensHeart επί της οδού Πειραιώς 180, Ταύρος. Η εταιρεία SIBO αποτελεί κατά 100% θυγατρική της εταιρείας DORECO και δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση εμπορικών ακινήτων.

Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων του ενεργητικού και του συνόλου των υποχρεώσεων των εταιρειών αυτών κατά την 31.12.2019, παρατίθενται παρακάτω:

(ποσά σε € χιλ.)*	DORECO 31.12.2019	SIBO AE 31.12.2019	Σύνολο 31.12.2019
Στοιχεία ενεργητικού διακοπεισών δραστηριοτήτων	29.084,2	0,4	29.084,5
Στοιχεία υποχρεώσεων διακοπεισών δραστηριοτήτων	54.495,4	140,6	54.636,1

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή

Έκθεση Ελέγχου

Δεν υπάρχουν επιφυλάξεις στην έκθεση ελέγχου για τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες. Στην έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη Χρήση 2019 (με ημερομηνία 26.05.2020) διατυπώνεται γνώμη χωρίς επιφύλαξη - με ουσιώδη αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας.

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

- Κίνδυνοι που σχετίζονται με την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης Επενδυτή

1. Η επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και η δυνατότητα συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου εξαρτώνται από την υλοποίηση της Σύμβασης Επενδυτή και της Αύξησης.
2. Η υλοποίησή της Συμφωνίας Εξυγίανσης σε συνδυασμό με την Σύμβαση Επενδυτή, δεν αποτελεί επαρκή συνθήκη για να επανέλθει η Εταιρεία και ο Όμιλος σε κερδοφορία. Τυχόν αδυναμία της Εταιρείας να προχωρήσει σε περαιτέρω ανάπτυξη και επέκταση των δραστηριοτήτων της αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς τις δραστηριότητες, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της.

• **Κίνδυνοι που αφορούν τις δραστηριότητες και την αγορά στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος**

1. Η προσδοκώμενη επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτό αναμένεται να διαμορφωθεί κατόπιν της εκπλήρωσης των όρων της Σύμβασης Επενδυτή εξαρτάται σημαντικά από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και την εγχώρια αγορά ακινήτων, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην ζήτηση και προσφορά ακινήτων. Περαιτέρω, η πρόσφατη εμφάνιση της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) και η εξάπλωση αυτής, αναμένεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην παγκόσμια και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένου του κλάδου που δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τη μελλοντική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα μελλοντικά αποτελέσματα του Ομίλου.
2. Ο Όμιλος υπόκειται σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με την κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων επί οικοπέδων, με την ανακαίνιση/βελτίωση υπαρχουσών κτιριακών εγκαταστάσεων, οι οποίοι θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα μελλοντικά αποτελέσματα και τη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.
3. Ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων, ή σε μελλοντικές υποχρεώσεις από την τυχόν πώληση κάποιου ή κάποιων από τα ακίνητά του οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.
4. Ο ενδελεχής έλεγχος (due diligence) που θα διεξάγει ο Όμιλος κατά την ενδεχόμενη απόκτηση νέων ακινήτων ενδέχεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Ενότητα Γ — Βασικές πληροφορίες για τις Κινητές Αξίες

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

Οι Νέες Μετοχές, που εκδίδονται στο πλαίσιο της Αύξησης, είναι κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές εκπεφρασμένες σε ευρώ (€), θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην «Κατηγορία Επιτήρησης» στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπου διαπραγματεύονται και οι υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας και θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας. Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number/Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) των Μετοχών είναι GRS497003004 και το σύμβολο διαπραγμάτευσης είναι «ΠΑΣΑΛ».

Το σύνολο των Νέων Μετοχών θα ανέλθει σε έως 14.967.936 κοινές, ονομαστικές, άυλες μετά ψήφου μετοχές. Η ονομαστική αξία κάθε Νέας Μετοχής θα είναι € 0,50, με αναλογία 8 νέες μετοχές για κάθε 1 υφιστάμενη μετοχή και τιμή διάθεσης € 0,67 ανά μετοχή.

Κάθε Μετοχή της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των Νέων Μετοχών, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας. Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας. Ως προς τα ζητήματα της διάθεσης κερδών εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 158-163 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και το άρθρο 31 του Καταστατικού της Εταιρείας. Για τη χρήση 2019, η Εταιρεία δεν διένειμε μέρισμα στους Μετόχους της.

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

Η Εταιρεία θα αιτηθεί την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στην «Κατηγορία Επιτήρησης» στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία» στην κατηγορία «Συμμετοχές & Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας» και η έναρξη διαπραγμάτευσης αυτών αναμένεται την 15.07.2020.

Γ.3 «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τις κινητές αξίες;»

1. Η μη πλήρωση των προϋποθέσεων που ορίζονται στο άρθρο 3.1.2.5 του Κανονισμού του Χ.Α. για αναθεώρηση της ένταξης στην Κατηγορία Επιτήρησης.
2. Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της, αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων.
3. Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να σημειώσει πτώση πριν, κατά τη διάρκεια ή μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης.
4. Δε θα λαμβάνεται αποζημίωση σε περίπτωση μη άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης τους ενώ υπάρχει ο κίνδυνος να μην υπάρξει ενεργή διαπραγμάτευση σε σχέση με τα δικαιώματα προτίμησης.
5. Τα συμφέροντα του Επενδυτή ή/και οποιουδήποτε άλλου επενδυτή αποκτήσει την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρείας μετά την Αύξηση ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων μετόχων.
6. Πωλήσεις μετοχών της Εταιρείας από τους βασικούς μετόχους ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας.
7. Η παρούσα έκδοση νέων μετοχών, καθώς και οποιαδήποτε μελλοντική συνεπάγεται απομείωση της συμμετοχής των υφιστάμενων Μετόχων εάν δεν ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης τους.

Ενότητα Δ — Βασικές πληροφορίες για τη Δημόσια προσφορά Κινητών Αξιών και την Εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην «Κατηγορία Επιτήρησης» της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών

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

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €7.483.968 θα πραγματοποιηθεί με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της. Ακολουθώντας παρατίθενται τα συνοπτικά στοιχεία της Αύξησης, σύμφωνα με τις αποφάσεις της ΕΓΣ της 02.12.2019 και του Δ.Σ. της 25.05.2020:

Αριθμός υφιστάμενων Κοινών Μετοχών *	1.870.992
Έκδοση νέων κοινών μετοχών έως:	
Με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων σε αναλογία 8 νέες κοινές για κάθε 1 παλαιά	14.967.936
Σύνολο Μετοχών μετά την Αύξηση έως	16.838.928
Ονομαστική αξία μετοχής (€)	0,50
Τιμή διάθεσης μετοχής (€)	0,67
Συνολικά έσοδα Αύξησης έως	€10.028.517

*Ο αριθμός των μετοχών κατόπιν των εταιρικών πράξεων που εγκρίθηκαν από την από 02.12.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων και έχουν εγκριθεί με την υπ' αριθμ. 22311/25-02-2020 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2090227.

Δεν θα εκδοθούν κλασματικές μετοχές.

Η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως και η ακριβής ημερομηνία έναρξης και λήξης της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης καθώς και η περίοδος διαπραγμάτευσης του δικαιώματος προτίμησης στο Χ.Α., θα γνωστοποιηθεί στους Μετόχους με ανακοίνωση στο Χ.Α.

Η χρονική περίοδος άσκησης του δικαιωμάτων προτίμησης των Κοινών Μετοχών θα διαρκέσει δεκατέσσερις (14) ημέρες. Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα για την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών της Εταιρείας που προέκυψαν από την Αύξηση διαμορφώνεται ως εξής:

Γεγονός	Ημερομηνία
Αποκοπή δικαιώματος προτίμησης – Προσαρμογή τιμής	19.06.2020
Ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων στην Αύξηση (record date)	22.06.2020
Έναρξη διαπραγμάτευσης και άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης	24.06.2020
Λήξη διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης	02.07.2020
Λήξη περιόδου άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης	07.07.2020

Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α.*	13.07.2020
Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών από την Αύξηση *	15.07.2020

*Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των Επιτροπών του Χ.Α. κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών.

Δικαίωμα προτίμησης στην Αύξηση θα έχουν (α) οι Μέτοχοι της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. της εταιρείας «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε.», μία (1) εργάσιμη ημέρα μετά την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησής τους, και (β) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά τη περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χ.Α. Η χρονική περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης θα διαρκέσει δεκατέσσερις (14) ημέρες. Τα δικαιώματα προτίμησης, τα οποία δεν θα ασκηθούν μέχρι τη λήξη της σχετικής προθεσμίας για την άσκησή τους, αποσβένονται και παύουν να ισχύουν αυτοδικαίως.

Εάν, παρά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, εξακολουθούν να παραμένουν αδιάθετες μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσιοδοτηθεί από την από 02.12.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας να διαθέσει τις μετοχές αυτές κατά την κρίση του, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μόνον κατά το ποσό της μερικής κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει (δυνατότητα μερικής κάλυψης).

Για την παρούσα Αύξηση δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης, επομένως εάν η κάλυψη της Αύξησης δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της κάλυψης.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, θα διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, με τις παραδοχές ότι:

Σενάριο 1

(α) οι Κύριοι Μέτοχοι δεν θα ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης ούτε θα τα μεταβιβάσουν, σύμφωνα με τις από 18.05.2020 έγγραφες δηλώσεις τους,

(β) η Εθνική Τράπεζα, η οποία έχει συστήσει ενέχυρο επί συνολικά 837.500 μετοχών της Εταιρείας, δεν θα ασκήσει και δε θα μεταβιβάσει τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις ενεχυριασμένες, δυνάμει των από 30.12.2008 συμβάσεων παροχής ενεχύρου, υπέρ αυτής από τους κκ. Γεώργιο Θεοδωρίδη και Σωτήριο Θεοδωρίδη, μετοχές έκδοσης της Εταιρείας,

(γ) οι Λοιποί Μέτοχοι (<5%) δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση, και

(δ) ο επενδυτής STERNER STENHUS GREECE AB, εφόσον λαμβάνει ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που αντιστοιχεί σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86%, όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης, θα καλύψει τις μετοχές που θα παραμείνουν αδιάθετες έως του ποσού των €10.000 χιλ., σύμφωνα με την από 26.05.2020 Επιστολή Επενδυτή.

Μέτοχος	Πριν την Αύξηση (Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου)		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Γεώργιος Θεοδωρίδης	623.423	33,32	623.423	3,71
Σωτήριο Θεοδωρίδης	552.380	29,52	552.380	3,29
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	695.189	37,16	695.189	4,14
STERNER STENHUS GREECE AB	-	-	14.925.373	88,86
Σύνολο	1.870.992	100,00	16.796.365	100,00

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

Σενάριο 2

(α) οι Κύριοι Μέτοχοι δεν θα ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης ούτε θα τα μεταβιβάσουν, σύμφωνα με τις από 18.05.2020 έγγραφες δηλώσεις τους,

(β) η Εθνική Τράπεζα, η οποία έχει συστήσει ενέχυρο επί συνολικά 837.500 μετοχών της Εταιρείας, δεν θα ασκήσει και δε θα μεταβιβάσει τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις ενεχυριασμένες, δυνάμει των από 30.12.2008 συμβάσεων παροχής ενέχυρου, υπέρ αυτής από τους κκ. Γεώργιο Θεοδωρίδη και Σωτήριο Θεοδωρίδη, μετοχές έκδοσης της Εταιρείας,

(γ) οι Λοιποί Μέτοχοι (<5%) θα συμμετάσχουν στο σύνολό τους στην Αύξηση, και

(δ) ο επενδυτής STERNER STENHUS GREECE AB, εφόσον λαμβάνει ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που αντιστοιχεί σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86%, όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης, θα καλύψει τις μετοχές που θα παραμείνουν αδιάθετες (έως του ποσού των €10.000 χιλ.), σύμφωνα με την από 26.05.2020 Επιστολή Επενδυτή

Μέτοχος	Πριν την Αύξηση (Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου)		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Γεώργιος Θεοδωρίδης	623.423	33,32	623.423	3,70
Σωτήριος Θεοδωρίδης	552.380	29,52	552.380	3,28
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	695.189	37,16	6.256.697	37,16
STERNER STENHUS GREECE AB	-	-	9.406.428	55,86
Σύνολο	1.870.992	100,00	16.838.928	100,00

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

Σημειώνεται ότι ένα (1) δικαίωμα ψήφου αντιστοιχεί σε μία μετοχή της Εταιρείας. Σημειώνεται επίσης, ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

Οι συνολικές δαπάνες για την Αύξηση εκτιμώνται σε περίπου € 249 χιλ. Οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς.

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

Σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης, τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια, θα ανέλθουν σε € 10.028.517. Τα αντληθέντα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή ισόποσου μέρους των Δανείων Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν αναμένεται να διατεθούν αμέσως μετά την ολοκλήρωση της προτεινόμενης Αύξησης.

Δεν υφίστανται συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319.

2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις μετοχές της Εταιρείας ενέχει κινδύνους. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις μετοχές της Εταιρείας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται παρακάτω και τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων αυτών. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά στην Εταιρεία και στον Όμιλό της, στην επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου και στις Μετοχές 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.

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

2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον Εκδότη

2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης Επενδυτή

- 1. Η επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και η δυνατότητα συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου εξαρτώνται από την υλοποίηση της Σύμβασης Επενδυτή και της Αύξησης.**

Αναφορικά με την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης του Ομίλου, η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τα σημερινά δεδομένα δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης δεν επαρκεί για τη χρηματοδότηση των τρεχουσών δραστηριοτήτων του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες και εκτιμά ότι θα απαιτηθούν κεφάλαια ύψους €25 εκατ.

Σημειώνεται ότι το υπολογισθέν έλλειμμα κεφαλαίου κίνησης δεν λαμβάνει υπόψιν στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση και τις υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία ενεργητικού προς πώληση, τα οποία αφορούν στις διακοπείσες δραστηριότητες της εταιρείας DORECO και της 100% θυγατρικής αυτής SIBO A.E.

Για την εξεύρεση κεφαλαίων που θα καλύψουν τις ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου για τις τρέχουσες δραστηριότητές τους επόμενους 12 μήνες, η Εταιρεία έχει προβεί στις παρακάτω ενέργειες, οι οποίες τελούν υπό τις κατωτέρω αναφερόμενες προϋποθέσεις:

(α) κεφαλαιακή ενίσχυση της Εταιρείας ύψους € 10.000 χιλ. μέσω της Αύξησης, η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο της υλοποίησης της Σύμβασης Επενδυτή, και

(β) χρηματοδότηση από την Alpha Bank πρόσθετων κεφαλαίων ύψους €13.800 χιλ., η οποία εγκρίθηκε στις 9.4.2020 και θα πραγματοποιηθεί εφόσον η Αύξηση ολοκληρωθεί και ο Επενδυτής λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης) και εφόσον συντρέξουν λοιπές προϋποθέσεις για την εκταμίευση του εν λόγω δανείου, κατά τα συνήθη προβλεπόμενα σε δανειακές συμβάσεις αυτού του είδους – βλ. σχετικά Ενότητα 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις», Δ. Νέο Δάνειο. Από το ποσό αυτό €12.000 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή οφειλών προς τον Όμιλο Alpha Bank και €1.800 χιλ. για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της Αύξησης, οι Κύριοι Μέτοχοι έχουν δηλώσει εγγράφως ότι δεν θα ασκήσουν και δε θα μεταβιβάσουν τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις μετοχές έκδοσης της Εταιρείας που έχουν στην κυριότητά τους, η Εθνική Τράπεζα έχει δηλώσει ότι δεν θα ασκήσει και δε θα μεταβιβάσει τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις ενεχυριασμένες, δυνάμει των από 30.12.2008 συμβάσεων παροχής ενεχύρου, υπέρ αυτής από τους κκ. Γεώργιο Θεοδωρίδη και Σωτήριο Θεοδωρίδη, μετοχές έκδοσης της Εταιρείας, ενώ ο επενδυτής STERNER STENHUS GREECE AB έχει δεσμευτεί να καλύψει την Αύξηση καταβάλλοντας οποιοδήποτε ποσό δεν καλυφθεί από τυχόν άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, έως του ποσού των €10.000 χιλ., υπό την προϋπόθεση ότι θα λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης (βλ. Ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»).

Το συνολικό ποσό των €23.800 χιλ. που αναμένεται να αντλήσει η Εταιρεία ως άνω, θα χρησιμοποιηθεί ως εξής:

- ποσό €22.000 χιλ. για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού από τον Όμιλο Alpha Bank ύψους €23.782 χιλ. την 30.04.2020 (31.12.2019: €23.685 χιλ.), και
- ποσό €1.800 χιλ. για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Σημειώνεται επίσης ότι το υπόλοιπο της οφειλής προς τον Όμιλο Alpha Bank ποσού €1.782 χιλ. αναμένεται να συμψηφιστεί με το υπόλοιπο δεσμευμένου λογαριασμού ενοικίων της Εταιρείας στην Alpha Bank. Το υπολειπόμενο ποσό του ελλείμματος του κεφαλαίου κίνησης περίπου €1.200 χιλ. αναμένεται να καλυφθεί από το ετήσιο μίσθωμα που λαμβάνει η Εταιρεία βάσει της μίσθωσης του ακινήτου επί του 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα (Αποθήκη Logistics) στην εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ», που αποτελεί και το βασικό της έσοδο (94,9% των εσόδων του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες την 31.12.2019) το οποίο ανέρχεται σε περίπου €1.500 χιλ..

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, εφόσον ολοκληρωθεί η Αύξηση και υλοποιηθεί η Σύμβαση Επενδυτή, και, ως εκ τούτου, ληφθεί η προαναφερθείσα χρηματοδότηση από την Alpha Bank και δεν υπάρξει αθέτηση των υποχρεώσεων της εταιρείας «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» στην καταβολή του παραπάνω μισθώματος προς την Εταιρεία, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας και του Ομίλου θα επαρκεί για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες για τις τρέχουσες δραστηριότητες.

Στην περίπτωση που δεν υλοποιηθεί η Σύμβαση Επενδυτή, η ως άνω οφειλή προς τον Όμιλο Alpha Bank θα ρυθμιστεί, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, μέσω της μεταβίβασης στον Όμιλο Alpha Bank ή σε τρίτο πρόσωπο που θα υποδείξει η τράπεζα, τεσσάρων (4) ακινήτων του Ομίλου συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €30.005 χιλ. κατά την 31.12.2019 (βλ. επενδυτικά ακίνητα 1-4, Ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου»).

Σημειώνεται ότι τα ακίνητα θα μεταβιβαστούν στην περίπτωση αυτή στο τίμημα των €23.240 χιλ. έναντι οφειλής προς τον Όμιλο Alpha Bank ποσού €23.782 χιλ. την 30.04.2020 (31.12.2019: €23.685 χιλ.). Επιπρόσθετα η Εταιρεία θα καταβάλλει ποσό €1.685 χιλ. που αφορά ενεχυριασμένα μισθώματα, στον Όμιλο Alpha Bank, από τα ταμειακά διαθέσιμα, τα οποία ανέρχονται σε €2.546 χιλ. την 30.04.2020 που θα εξοφλούν την υφιστάμενη δανειακή οφειλή €542 χιλ. την 30.04.2020 (31.12.2019 €445 χιλ.) με τους τρέχοντες τόκους. Το υπολειπόμενο ποσό ταμειακών διαθεσίμων ύψους €861 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για κεφάλαιο κίνησης (πληρωμή μισθοδοσίας, ενοικίων και λοιπών λειτουργικών εξόδων) συνολικού ποσού €528 χιλ. και για αποπληρωμή βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμο μέρος ρυθμιζόμενης οφειλής προς Eurobank και Trastor) που απορρέουν από την Σύμβαση Εξυγίανσης, συνολικού ποσού €322 χιλ..

Κατόπιν των ανωτέρω, ο Όμιλος εκτιμά ότι στην περίπτωση αυτή, θα είναι σε θέση να καλύψει το κεφάλαιο

κίνησης για τις τρέχουσες δραστηριότητες για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες.

Παράλληλα, στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία δε θα λάβει την αναφερόμενη παραπάνω χρηματοδότηση από την Alpha Bank πρόσθετων κεφαλαίων ύψους €13.800 χιλ., εκ των οποίων €1.800 χιλ. προορίζονται να χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Ως εκ τούτου, παρά το γεγονός ότι η ανωτέρω μεταβίβαση των ακινήτων στον Όμιλο Alpha Bank θα μειώσει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μέσω της αποπληρωμής και διαγραφής των υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων προς τον Όμιλο Alpha Bank, ο Όμιλος θα απωλέσει το βασικό έσοδο της Εταιρείας που προέρχεται από το ακίνητο που βρίσκεται επί του 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα, το οποίο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» και επιπλέον δε θα ενισχυθεί κεφαλαιακά μέσω της χρηματοδότησης από την Alpha Bank (κατά την έκταση που αυτή προορίζεται για κεφάλαιο κίνησης). Η δραστηριότητα του Ομίλου περιορίζεται επιπλέον, στην εκμετάλλευση του ακινήτου στη Νέα Λάμψακο, Χαλκίδα, το οποίο δεν είναι μισθωμένο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και η οποία εκμετάλλευση τελεί υπό την προϋπόθεση της τήρησης της αποπληρωμής των υποχρεώσεων προς την Eurobank- βλ. σχετικά Ενότητα 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης» - Β. Υλοποίηση Συμφωνίας Εξυγίανσης). Η εκμετάλλευση του ακινήτου αυτού θα αποτελεί τη μοναδική πηγή αναζήτησης δυνητικών μελλοντικών εσόδων για την Εταιρεία και τον Όμιλο, κατόπιν της εξάντλησης των ταμειακών διαθεσίμων ως ανωτέρω και την αδυναμία λήψης νέας χρηματοδότησης. Σημειώνεται ότι, εφόσον δεν τηρηθούν οι προϋποθέσεις αποπληρωμής των υποχρεώσεων προς τη Eurobank, και δεδομένου ότι επί του ακινήτου στη Νέα Λάμψακο, Χαλκίδα υπάρχει εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης (βλ. σχετικά Ενότητα 3.3.3.2 «Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις»), το ακίνητο θα κατασχεθεί από την Eurobank και ο Όμιλος θα απωλέσει το μοναδικό του ακίνητο.

Επομένως, παρά την προβλεπόμενη χρηματοοικονομική αναδιάρθρωση από τη Συμφωνία Εξυγίανσης ως ανωτέρω, και την κάλυψη των αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης βραχυπρόθεσμα, σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα η απώλεια του βασικού εσόδου από μισθώματα λόγω μεταβίβασης των ακινήτων στον Όμιλο Alpha Bank, η περιορισμένη επιχειρηματική δραστηριότητα (βλ. προηγούμενη παράγραφο) και η αδυναμία λήψης της χρηματοδότησης από την Alpha Bank αναμένεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα αποτελέσματα, τη λειτουργία και τις προοπτικές του Ομίλου, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων του χωρίς να αποκλείεται η κήρυξη της Εταιρείας σε πτώχευση ή η θέση της σε καθεστώς ειδικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης, με αποτέλεσμα όσοι έχουν επενδύσει σε κινητές αξίες εκδόσεως της Εταιρείας να κινδυνεύσουν να απωλέσουν την αξία της επένδυσής τους.

2. Η υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης σε συνδυασμό με την Σύμβαση Επενδυτή, δεν αποτελεί επαρκή συνθήκη για να επανέλθει η Εταιρεία και ο Όμιλος σε κερδοφορία. Τυχόν αδυναμία της Εταιρείας να προχωρήσει σε περαιτέρω ανάπτυξη και επέκταση των δραστηριοτήτων της αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς τις δραστηριότητες, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της.

Βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης (βλ. Ενότητα 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης»), οι βασικοί άξονες αυτής όπως ρυθμίζονται και υλοποιούνται σταδιακά έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου περιλαμβάνουν:

- την αποπληρωμή δανείων της Alpha Bank συνολικού ποσού € 46.310 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019 € 23.685 χιλ.),
- την αποπληρωμή δανείου της Εθνικής Τράπεζας υπολοίπου € 778 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 910 χιλ.) μέσω της πώλησης δύο (2) οικοπέδων έναντι συνολικού ποσού € 960 χιλ. Το ποσό € 180 χιλ. που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης ποσού € 778 χιλ. θα

χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή προς την Εθνική Leasing, ενώ το υπόλοιπο ποσό οφειλής αναμένεται να διαγραφεί (βλ. παρακάτω),

- τη μεταβίβαση από την PASAL CYPRUS LTD των 70.000 κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €1 έκαστη εκδόσεως της DORECO, στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, είναι σε εξέλιξη.
- στην Εθνική Leasing έχει επιστραφεί το ακίνητο στο Μοσχάτο για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και επιπλέον, θα αποπληρωθεί ποσό € 180 χιλ.. Σημειώνεται ότι κατά την 31.12.2019 έχει πραγματοποιηθεί διαγραφή υπολοίπου της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης,
- την αποπληρωμή € 255 χιλ. και διαγραφή του υπολοίπου της οφειλής ύψους € 4.928 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 4.928 χιλ.) για την πιστώτρια TRASTOR ΑΕΕΑΠ),
- την αποπληρωμή για την Eurobank ποσού € 1.350 χιλ., σε 5 ετήσιες δόσεις με επιτόκιο 1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής στις 29.08.2020 (σε ένα έτος από την έκδοση της δικαστικής απόφασης επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης), ενώ οποιαδήποτε άλλη απαίτηση πέραν του ποσού αυτού, αποσβένεται και διαγράφεται.

Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Επενδυτή, η STERNER STENHUS GREECE AB θα συμμετάσχει στην Αύξηση, καταβάλλοντας έως το ποσό των €10.000 χιλ. στην Εταιρεία σε μετρητά, εφόσον λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης). Επίσης, μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, εφόσον σε αυτήν συμμετάσχει η STERNER STENHUS GREECE AB, σύμφωνα με τον ανωτέρω περιορισμό, θα εκταμιευθεί προς την Εταιρεία δάνειο ύψους €13,8 εκατ. για την αποπληρωμή δανείων του Ομίλου Alpha Bank και τη χρηματοδότηση του κεφαλαίου κίνησης.

Κατόπιν υλοποίησης των ανωτέρω, συμπεριλαμβανομένης της μεταβίβασης τεσσάρων (4) ακινήτων στην Εθνική Τράπεζα και την Εθνική Leasing (συμπεριλαμβανομένου του εμπορικού κέντρου AthensHeart), και εφόσον λάβει χώρα εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Alpha Bank σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Επενδυτή και συνεπώς δεν θα υφίσταται πλέον η υποχρέωση μεταβίβασης των ακινήτων στον Όμιλο Alpha Bank, και ως εκ τούτου το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αναμένεται να περιοριστεί, σε πέντε (5) επενδυτικά ακίνητα, ως κατωτέρω:

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Συνολική Επιφάνεια Κτιρίων (τ.μ.)	Ιδιοκτήτης	Μισθωτής	Αξία 31.12.2019 (ποσά σε € χιλ.)
1	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	56.202	35.237	PASAL DEVELOPMENT	Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτη	20.750
2	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	Εμπορική/ Βιομηχανική	39.609	29.661	PASAL DEVELOPMENT	Κενό	1.590
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	Εμπορική/ Βιομηχανική	10.799	10.857	PASAL DEVELOPMENT	Κενό	3.970
4	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	33.124	-	EMEL A.E.	Κενό	3.695
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	81.292	-	ARVEN A.E.	Κενό	1.050
			221.026	75.755			31.055

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

Ακόμη όμως και στην περίπτωση της εκπλήρωσης των όρων της Σύμβασης Επενδυτή, ο Όμιλος θα έχει χαρτοφυλάκιο περιορισμένων ακινήτων προς διαχείριση και ανάπτυξη καθώς και περιορισμένες λειτουργικές ροές για να μπορέσει να υλοποιήσει την στρατηγική του- σημειώνεται ότι το βασικό έσοδο του Ομίλου προέρχεται από το ακίνητο που βρίσκεται επί του 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα το οποίο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ».

Για την υλοποίηση του στόχου για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων και την επίτευξη λειτουργικής κερδοφορίας, ακόμα και στην περίπτωση υλοποίησης της Σύμβασης Επενδυτή, ενδέχεται η Εταιρεία να προχωρήσει σε νέα χρηματοδότηση ή/και νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά ή/και εισφορές ακινήτων από τρίτους επενδυτές και συγχωνεύσεων με υφιστάμενες εταιρείες ακινήτων συμπεριλαμβανομένων επενδύσεων του Επενδυτή στην Ελλάδα, χωρίς να υπάρχει όμως βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα μπορέσει να εξεύρει τα απαιτούμενα κεφάλαια ή/και ακίνητα, ή αν θα είναι ευνοϊκοί οι όροι στην περίπτωση δανεισμού.

Επομένως, παρά το γεγονός ότι η Εταιρεία υπέγραψε την από 29.03.2018 Συμφωνία Εξυγίανσης, όπως αυτή επικυρώθηκε από την υπ' αριθμόν 712/29.08.2019 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών και ισχύει, δεν μπορεί να παρασχεθεί διαβεβαίωση ότι η υλοποίησή της θα είναι επαρκής συνθήκη σε συνδυασμό με την Σύμβαση Επενδυτή για να επανέλθει η Εταιρεία και ο Όμιλος σε κερδοφόρο λειτουργία.

2.1.2 Κίνδυνοι που αφορούν τις δραστηριότητες και την αγορά στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος

- 1. Η προσδοκώμενη επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτό αναμένεται να διαμορφωθεί κατόπιν της εκπλήρωσης των όρων της Σύμβασης Επενδυτή εξαρτάται σημαντικά από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και την εγχώρια αγορά ακινήτων, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην ζήτηση και προσφορά ακινήτων. Περαιτέρω, η πρόσφατη εμφάνιση της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) και η εξάπλωση αυτής, αναμένεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην παγκόσμια και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένου του κλάδου που δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της επίδρασης της πανδημίας, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, την εύλογη αξία των ακινήτων, τη μελλοντική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα μελλοντικά αποτελέσματα του Ομίλου.**

Κατόπιν υλοποίησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της εκπλήρωσης των όρων της Σύμβασης Επενδυτή (βλ. κίνδυνο 2.1.1 – 2 «Η υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης σε συνδυασμό με την Σύμβαση Επενδυτή, δεν αποτελεί επαρκή συνθήκη για να επανέλθει η Εταιρεία και ο Όμιλος σε κερδοφορία. Τυχόν αδυναμία της Εταιρείας να προχωρήσει σε περαιτέρω ανάπτυξη και επέκταση των δραστηριοτήτων της αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς τις δραστηριότητες, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της.» ανωτέρω), το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου αναμένεται να περιλαμβάνει πέντε (5) επενδυτικά ακίνητα συνολικής αξίας €31.055 χιλ., εκ των οποίων:

- το ακίνητο επί του 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα (Αποθήκη Logistics) είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Ελληνικές υπεραγορές – Σκλαβενίτη» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.11.2014 και λήξης την 31.10.2026,
- δύο (2) ακίνητα επί των οποίων έχουν ανεγερθεί κτίρια συνολικής επιφάνειας 40.518 τ.μ. είναι κενά από την ημερομηνία απόκτησής τους, ήτοι την 28.03.2008 για το ακίνητο επί της Θεσσαλονίκης 19, Θεσσαλονίκη και την 25.07.2007 για το ακίνητο επί της Ορφέως 166, Ελαιώνας (Εμπορικό ακίνητο)

- και δύο (2) ακίνητα (Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο και Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα) αποτελούν αδόμητα οικοπέδα.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος κατά την 31.12.2019 διαθέτει επιπλέον τρία (3) ακίνητα στο χαρτοφυλάκιο του, τα οποία αποτελούν στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση (βλ. ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου» - σημείο Β), δύο (2) εκ των οποίων αναμένεται να μεταβιβαστούν προς την Εθνική Τράπεζα, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι τα υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα δύναται να χρησιμοποιηθούν ή να διαμορφωθούν ώστε να χρησιμοποιηθούν (ανακαινίζοντας/διαμορφώνοντας τις υφιστάμενες ή αναγειρόντας νέες κτιριακές εγκαταστάσεις) ως χώροι γραφείων, χώροι αποθήκευσης (logistics), βιομηχανικοί χώροι ή οικιστικά συγκροτήματα (βλ. 3.3.1 «Βασικές δραστηριότητες Ομίλου»), επιδιώκοντας κατόπιν της διαμόρφωσης αυτής, προσδοκώμενα έσοδα μέσω της εκμίσθωσης ή πώλησης αυτών.

Στο πλαίσιο της αξιοποίησης του υφιστάμενου επενδυτικού χαρτοφυλακίου, οι μελλοντικές αποδόσεις του Ομίλου εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνθήκες του μακροοικονομικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα (ενδεικτικά πολιτικοί, κοινωνικοί, οικονομικοί παράγοντες, χρηματοοικονομική σταθερότητα) καθώς και της ελληνικής αγοράς ακινήτων, η οποία επηρεάζεται σημαντικά από αυτές.

Η πρόσφατη εμφάνιση της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) και η σειρά μέτρων που έχουν ληφθεί από την ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των κρουσμάτων στη χώρα από το Μάρτιο και έπειτα, εκτιμάται ότι θα επιδράσει αρνητικά στην αγορά ακινήτων καθώς η οικονομία θα εισέλθει σε ύφεση, οδηγώντας πιθανότατα σε ακύρωση της προόδου που είχε καταγραφεί στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα τα τελευταία δύο χρόνια. Συγκεκριμένα, ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται ότι θα επιβραδυνθεί σημαντικά το 2020, δεδομένων των επιπτώσεων της εξάπλωσης του κορωνοϊού¹. Οι επιπτώσεις αυτές προς το παρόν δεν μπορούν να ποσοτικοποιηθούν με ακρίβεια, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν ακόμη διαθέσιμα στοιχεία και η πανδημία είναι σε εξέλιξη. Ειδικότερα, σύμφωνα με το βασικό σενάριο της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα είναι μηδενικός το 2020, αντί 2,4% που ήταν η πιο πρόσφατη πρόβλεψη μετά την ενσωμάτωση των στοιχείων των Εθνικών Λογαριασμών για το δ' τρίμηνο του 2019 (6 Μαρτίου 2020). Η προς τα κάτω αναθεώρηση της πρόβλεψης του ρυθμού ανάπτυξης κατά επιπλέον 2,4 ποσοστιαίες μονάδες οφείλεται στην ενσωμάτωση των επιπτώσεων από την εξάπλωση του κορωνοϊού. Με βάση τα τελευταία στοιχεία για την εξέλιξη της πανδημίας, η πιθανότερη εκδοχή είναι ότι θα υπάρξει σημαντική αρνητική επίπτωση στην οικονομία τα δύο πρώτα τρίμηνα του 2020, η οποία θα αντισταθμιστεί μερικώς τα δύο τελευταία τρίμηνα.

Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία του κορωνοϊού και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων. Δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς ακινήτων από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας, αναμένεται ότι κατά τους πρώτους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων θα παραμείνουν στάσιμες ή και σε ορισμένες περιπτώσεις θα δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

Σημειώνεται ωστόσο, ότι όσον αφορά στον Όμιλο, το βασικό έσοδο της Εταιρείας προέρχεται από την ενοικίαση αποθηκών (logistics) με μισθωτή την εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ»,

¹ <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2019.pdf>

δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.11.2014 και λήξης την 31.10.2026. Το εν λόγω έσοδο δεν έχει επηρεαστεί, μέχρι στιγμής, από τις πρόσφατες εξελίξεις με την πανδημία του κορωνοϊού .

Στην περίπτωση που λάβουν χώρα τυχόν αρνητικά ενδεχόμενα ως προς τις μακροοικονομικές συνθήκες και τις συνθήκες της εγχώριας αγοράς ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της επίδρασης της πανδημίας, θα έχουν εξαιρετικά δυσμενή επίδραση στη δυνατότητα του Ομίλου να:

- εκμισθώσει τα επενδυτικά ακίνητα ή να τα εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους (ύψος και διάρκεια των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων μίσθωσης) και σε φερέγγυους μισθωτές ή να αυξήσει τις δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη μισθώσεων (π.χ. κόστη διαμόρφωσης), λόγω μειωμένης ζήτησης ή αυξημένης προσφοράς ακινήτων ή συρρίκνωση της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας, και
- να διαθέσει κάποιο ακίνητο του χαρτοφυλακίου του (είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας) σε ευνοϊκές συνθήκες αγοράς και σε αναμενόμενο τίμημα, καθώς η εμπορευσιμότητα των ακινήτων επηρεάζεται εκτός από την τοποθεσία του ακινήτου, και από την προσφορά και τη ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας.

Τυχόν αρνητική επίδραση στα προσδοκώμενα έσοδα του Ομίλου και στις ταμειακές ροές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, και σε συνδυασμό με ενδεχόμενη άνοδο των επιτοκίων λόγω του κινδύνου της χώρας και αρνητικών συνθηκών στην εγχώρια αγορά ακινήτων, επηρεάζει δυσμενώς την εύλογη αξία των εν λόγω ακινήτων και συνεπώς, και την καθαρή θέση του Ομίλου.

Επιπλέον, η δυνατότητα του Ομίλου να αντλεί κεφάλαια μέσω δανεισμού ή μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από τις κεφαλαιαγορές για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων (είτε αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων, είτε κατασκευή/ανακαίνισης/διαμορφώσεις κτιρίων), επηρεάζεται σημαντικά, μεταξύ άλλων, από τις επικρατούσες μακροοικονομικές συνθήκες, τις εξελίξεις στο χρηματοπιστωτικό σύστημα και την ελληνική χρηματιστηριακή αγορά. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις στις συνθήκες άντλησης ρευστότητας στην ελληνική αγορά, καθώς και τυχόν επιδείνωση των μακροοικονομικών συνθηκών, ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά τόσο στη δυνατότητα του Ομίλου να αντλεί κεφάλαια, είτε μέσω δανεισμού είτε μέσω κεφαλαιαγορών, όσο και στο κόστος δανεισμού του.

2. Ο Όμιλος υπόκειται σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με την κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων επί οικοπέδων και με την ανακαίνιση/βελτίωση υπαρχουσών κτιριακών εγκαταστάσεων, οι οποίοι θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα μελλοντικά αποτελέσματα και τη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Η κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων, ή η ανακαίνιση/βελτίωση/διαμόρφωση που ενδεχομένως να χρειαστούν επί των υπαρχουσών κτιριακών εγκαταστάσεων, ενδέχεται να ενέχουν τους ακόλουθους ενδεικτικούς κινδύνους:

ως προς τις επιδόσεις τρίτων εργολάβων οι οποίοι θα αναλάβουν την εκτέλεση των εργασιών για λογαριασμό του Ομίλου, την αδυναμία εκπλήρωσης εκ μέρους των εργολάβων των συμβατικών τους υποχρεώσεων, τυχόν αφερεγγυότητα των εν λόγω εργολάβων, τυχόν υπερβάσεις του κόστους κατασκευής, τυχόν καθυστερήσεις στην παράδοση των ακινήτων για χρήση, τυχόν καθυστερήσεις στην εξασφάλιση, ή μη εξασφάλιση, από τις αρμόδιες αρχές των σχετικών αδειών, εγκρίσεων

- την ευθύνη του Ομίλου για τις πράξεις των τρίτων εργολάβων, και
- τα ποσοστά πληρότητας και τα μισθώματα προσφάτως διαμορφωμένων ακινήτων κυμαίνονται ανάλογα με μια σειρά παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων των συνθηκών της αγοράς και της οικονομίας και η επένδυση του Ομίλου ενδέχεται να μην είναι κερδοφόρα.

Επιπρόσθετα, η μη ολοκλήρωση του έργου έγκαιρα από τον κατασκευαστή, μπορεί να οδηγήσει τους μελλοντικούς μισθωτές, εφόσον υπάρχουν, να καταγγείλουν, τις συμβάσεις μίσθωσης. Οι παραπάνω ενέργειες μπορεί να αυξήσουν τα έξοδα του Ομίλου ή να τον υποχρεώσουν να προβεί σε δικαστικές ενέργειες ή/και να ασκήσει αγωγή αποζημίωσης κατά του κατασκευαστή ή/και να τον υποχρεώσει σε ολοκλήρωση της αποπεράτωσης του έργου, καθώς και να ασκήσει όλα τα εν γένει δικαιώματα που παρέχονται στον αγοραστή έναντι του πωλητή στο πλαίσιο του ελληνικού δικαίου σε περίπτωση πλημμελούς εκπλήρωσης της παροχής. Τέτοιου είδους νομικής φύσης ενέργειες μπορεί να δημιουργήσουν για την Όμιλο αυξημένα έξοδα.

Για το λόγο αυτό, σε περίπτωση που σε κάποιο από τα ακίνητα του Ομίλου διεξαχθούν εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθειών ζημιών σε αυτά, ο Όμιλος θα φροντίσει να συναφθούν σχετικά ασφαλιστήρια συμβόλαια με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες, που ενδεχομένως προξενθούν σε τρίτους μέχρι την ολοκλήρωση των εν λόγω εργασιών καθώς και να λάβει από τους εργολάβους εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών.

Παράλληλα, ο Όμιλος ενδέχεται να μην είναι σε θέση να χρηματοδοτήσει την κατασκευή νέων εγκαταστάσεων ή την ανακαίνιση / διαμόρφωση των ακινήτων από ίδια κεφάλαια, και επομένως να πρέπει να βασιστεί σε δανεισμό για τη χρηματοδότησή τους (παρακαλούμε δείτε κίνδυνο 2.1.1 - 2 «2.Η υλοποίησή της Συμφωνίας Εξυγίανσης σε συνδυασμό με την Σύμβαση Επενδυτή, δεν αποτελεί επαρκή συνθήκη για να επανέλθει η Εταιρεία και ο Όμιλος σε κερδοφορία. Τυχόν αδυναμία της Εταιρείας να προχωρήσει σε περαιτέρω ανάπτυξη και επέκταση των δραστηριοτήτων της αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς τις δραστηριότητες, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της.» ανωτέρω). Επίσης, λειτουργικά και λοιπά έξοδα που σχετίζονται με την πραγματοποίηση επενδύσεων σε κατασκευές, ανακαινίσεις/διαμορφώσεις και βελτιώσεις ενδέχεται να μην αποφέρουν αντίστοιχη προσδοκώμενη αύξηση της ζήτησης από μισθωτές ή αύξηση των εσόδων από μισθώματα μελλοντικών μισθωτών ή ο Όμιλος να μην κατορθώσει να τα μετακυλήσει στους μελλοντικούς μισθωτές των ακινήτων.

Η επέλευση ενός ή περισσότερων από τους ως άνω παράγοντες θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα μελλοντικά αποτελέσματα και τη μελλοντική χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

3. Ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων ή σε μελλοντικές υποχρεώσεις από την τυχόν πώληση κάποιου ή κάποιων από τα ακίνητά του, οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί σε διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων. Αυτή η ευθύνη ενδέχεται να αφορά σε ζημιές και κατασκευαστικά ελαττώματα που δεν είναι κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου γνωστά.

Ο Όμιλος ενδέχεται να είναι ακόμα εκτεθειμένος σε μελλοντικές υποχρεώσεις από την τυχόν πώληση κάποιου ή κάποιων από τα ακίνητά του. Για παράδειγμα, ενδεχομένως να είναι υποχρεωμένος να καταβάλει αποζημίωση για τη ζημία και τα δικαστικά έξοδα κάποιου αγοραστή, εάν οι δεσμεύσεις και οι εγγυοδοτικές δηλώσεις που θα του παράσχει αποδειχθούν ανακριβείς ή εάν παραβιάσει οποιοσδήποτε εγγυοδοτικές δηλώσεις ή υποχρεώσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι πιθανό τα παραπάνω να στοιχειοθετήσουν δικαίωμα του αγοραστή να υπαναχωρήσει από το σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης και να αξιώσει την επιστροφή του τιμήματος που κατέβαλε.

Περαιτέρω, ο Όμιλος ενδέχεται να εμπλακεί σε διαμάχες, δικαστικές ή εξώδικες, σχετικά με οποιοσδήποτε διατεθείσες επενδύσεις. Συγκεκριμένες υποχρεώσεις και ευθύνες που σχετίζονται με τα ακίνητα, είναι

πιθανό να συνεχίσουν να υφίστανται παρά την οποιαδήποτε μεσολαβούσα πώληση του ακινήτου, όπως για παράδειγμα ορισμένες περιβαλλοντικές ευθύνες ή οποιαδήποτε ευθύνη πηγάζει από κατασκευαστικά ελαττώματα.

Οποιαδήποτε απαίτηση, δικαστική διαμάχη ή υποχρέωση και πράξεις στις οποίες θα αναγκασθεί να προβεί ο Όμιλος, όπως πώληση ακινήτων ή αυξημένο δανεισμό, δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και τη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

4. Ο ενδελεχής έλεγχος (due diligence) που θα διεξάγει ο Όμιλος κατά την ενδεχόμενη απόκτηση νέων ακινήτων ενδέχεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

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

Ωστόσο, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι έλεγχοι που θα διενεργούνται από συνεργαζόμενους επαγγελματίες σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα και σε σχέση με εταιρεία που θα έχει στην κυριότητά της ακίνητα, στα οποία ενδέχεται να επενδύσει ο Όμιλος, θα αναδεικνύουν όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με τη συγκεκριμένη επένδυση. Για παράδειγμα, ο τεχνικός έλεγχος μπορεί να μην αναδείξει αφανή κατασκευαστικά ελαττώματα του ακινήτου ή ελαττώματα σχετικά με αδειοδοτήσεις κλπ.

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

Οι συνέπειες οποιουδήποτε από τους ανωτέρω κινδύνους λόγω αδυναμίας των ειδικών ελέγχων να τους εντοπίσουν, ενδέχεται να έχει ουσιώδεις δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Όσον αφορά τη χρηματοδότηση της ενδεχόμενης απόκτησης νέων ακινήτων, σημειώνεται ότι η Εταιρεία, ακόμα και στην περίπτωση της υλοποίησης της Σύμβασης Επενδυτή, ενδέχεται να προχωρήσει σε νέα χρηματοδότηση ή/και νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά ή/και εισφορές ακινήτων από τρίτους επενδυτές και σε συγχωνεύσεις με υφιστάμενες εταιρείες ακινήτων συμπεριλαμβανομένων επενδύσεων του Επενδυτή στην Ελλάδα, χωρίς να υπάρχει όμως βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα μπορέσει να εξεύρει τα απαιτούμενα κεφάλαια ή/και ακίνητα, ή αν θα είναι ευνοϊκοί οι όροι στην περίπτωση δανεισμού. Επιπλέον, η Εταιρεία θα επιδιώξει τη δημιουργία εσόδων μέσω της εκμίσθωσης ή πώλησης των υφιστάμενων ακινήτων, όπως προαναφέρεται.

Αναφορικά με τη δυνατότητα χρηματοδότησης αποκτήσεων νέων ακινήτων, παρακαλούμε δείτε σχετικά τους κινδύνους 2.1.1 -2 «Η υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης σε συνδυασμό με την Σύμβαση Επενδυτή, δεν αποτελεί επαρκή συνθήκη για να επανέλθει η Εταιρεία και ο Όμιλος σε κερδοφορία. Τυχόν αδυναμία της Εταιρείας να προχωρήσει σε περαιτέρω ανάπτυξη και επέκταση των δραστηριοτήτων της αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς τις δραστηριότητες, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές

της.» και 2.1.2 – 1 «Η προσδοκώμενη επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτό αναμένεται να διαμορφωθεί κατόπιν της εκπλήρωσης των όρων της Σύμβασης Επενδυτή εξαρτάται σημαντικά από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και στην εγχώρια αγορά ακινήτων, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην ζήτηση και προσφορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τη μελλοντική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα μελλοντικά αποτελέσματα του Ομίλου.» ανωτέρω.

2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις μετοχές που προσφέρονται και εισάγονται προς διαπραγμάτευση

1. Η μη πλήρωση των προϋποθέσεων που ορίζονται στο άρθρο 3.1.2.5 του Κανονισμού του Χ.Α. για αναθεώρηση της ένταξης στην «Κατηγορία Επιτήρησης».

Το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά την συνεδρίαση του την 4 Απριλίου 2013 αποφάσισε την ένταξη των μετοχών της Εταιρείας στην Κατηγορία Επιτήρησης κατ' εφαρμογή του άρθρου 3.1.2.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς:

- i) οι ενοποιημένες ζημιές μετά από φόρους της χρήσης 2012 ήταν μεγαλύτερες του 30% της καθαρής θέσης του ομίλου της Εταιρείας, και
- ii) την 31.12.2012 υπήρχαν σημαντικές ληξιπρόθεσμες οφειλές.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει επαναπροσδιορίσει τη στρατηγική του Ομίλου και σε συνδυασμό με τη Συμφωνία Εξυγίανσης και την υλοποίηση της Σύμβαση Επενδυτή και της Αύξησης, έχει θέσει ως στόχο την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων και την επαναφορά του Ομίλου στην κερδοφορία. Επιπλέον, με την Αύξηση, εφόσον καλυφθεί πλήρως, θα ενισχυθεί και η καθαρή θέση της Εταιρείας, η οποία κατά την 31.12.2019 ανέρχεται σε €3.649.364,17 σύμφωνα με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2019, κατά περίπου €10 εκατ. Παρακαλούμε δείτε σχετικά τον κίνδυνο 2.1.1 – 2 ανωτέρω.

Εν τούτοις, δεν μπορεί να παρασχεθεί καμία διαβεβαίωση ότι στο μέλλον θα τηρηθούν οι προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 3.1.2.5 του Κανονισμού του Χ.Α. για την αναθεώρηση της ένταξης στην εν λόγω κατηγορία και τη μεταφορά της μετοχής από την Ειδική Κατηγορία Επιτήρησης στην Γενική Κατηγορία διαπραγμάτευσης (Κύρια Αγορά).

2. Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της, αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων.

Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας έχει παρουσιάσει διακυμάνσεις στο παρελθόν και ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις μελλοντικά λόγω πολλών ενδογενών παραγόντων. Οι παράγοντες αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μελλοντικές μεταβολές στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης, μεταβολές στην αξία των ακινήτων του Ομίλου, επιπρόσθετες εκδόσεις ή μελλοντικές πωλήσεις μετοχών ή λοιπών ανταλλάξιμων ή μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές κινητών αξιών, μεταβολή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δια της εκλογής νέων ή αποχώρησης υφιστάμενων, αντικατάσταση ή αλλαγή στελεχών καθοριστικής σημασίας, σημαντικές αλλαγές στη μετοχική σύνθεση, μεταβολή της προσδοκώμενης απόδοσης μερισμάτων, απόκλιση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων από τις προσδοκίες της αγοράς, τροποποιήσεις στις συστάσεις των χρηματιστηριακών αναλυτών αναφορικά με τις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα, γενικές οικονομικές συνθήκες, τα υφιστάμενα επιτόκια αγοράς, νομοθετικές μεταβολές στην αγορά στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος και λοιπά γεγονότα και παράγοντες εντός ή εκτός του ελέγχου του Ομίλου. Επιπλέον, οι χρηματιστηριακές αγορές εκ φύσεως

παρουσιάζουν μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τις γενικές οικονομικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Δεν μπορεί να διασφαλιστεί ότι θα επιστραφεί στους μετόχους το ποσό της επένδυσής τους στις μετοχές της Εταιρείας. Οι ως άνω ενδογενείς παράγοντες δύναται να συμβάλουν σε μεγάλη μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί στους επενδυτές της ότι μετά την άσκηση των δικαιωμάτων τους και μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών, θα έχουν τη δυνατότητα να πωλήσουν τις μετοχές της Εταιρείας σε τιμή ίση ή μεγαλύτερη από την Τιμή Διάθεσης.

3. Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να σημειώσει πτώση πριν, κατά τη διάρκεια ή μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης

Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της στο Χ.Α. δεν θα μειωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης. Εφόσον συμβεί κάτι τέτοιο μετά την απόκτηση από τους επενδυτές μετοχών στο πλαίσιο της Αύξησης, οι επενδυτές θα υποστούν ζημία εξ υποτιμήσεως. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί στους επενδυτές της ότι μετά την άσκηση των δικαιωμάτων τους και μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών, θα έχουν τη δυνατότητα να πωλήσουν τις νέες μετοχές τους σε τιμή ίση ή μεγαλύτερη από την τιμή διάθεσης. Επιπλέον, μέχρι την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών στο Χ.Α., οι επενδυτές δεν θα μπορούν να πωλήσουν καθόλου αυτές τις νέες μετοχές.

4. Δε θα λαμβάνεται αποζημίωση σε περίπτωση μη άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης τους ενώ υπάρχει ο κίνδυνος να μην υπάρξει ενεργή διαπραγμάτευση σε σχέση με τα δικαιώματα προτίμησης.

Εάν ένας επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματά του πριν από το τέλος της περιόδου άσκησης αυτών, τα δικαιώματά του αποσβένονται και παύουν να ισχύουν αυτοδικαίως και δεν θα λάβει αποζημίωση γι' αυτά. Η περίοδος άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα αποφασιστεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και θα ανακοινωθεί από την Εταιρεία όπως ορίζει ο νόμος. Αν κάποιος μέτοχος της Εταιρείας δεν ασκήσει τα δικαιώματα προτίμησης του μέχρι το τέλος της περιόδου άσκησης τους, δεν τα εκχωρήσει ή δεν τα πουλήσει, τα μη ασκηθέντα δικαιώματά του αποσβένονται και παύουν να ισχύουν αυτοδικαίως, η αξία τους μηδενίζεται και δεν θα λάβει καμία αποζημίωση για αυτά. Σε κάθε περίπτωση, τα δικαιώματα προτίμησης αναμένεται να εισαχθούν και να τεθούν υπό διαπραγμάτευση στο Χ.Α. Η Εταιρεία δεν μπορεί να παράσχει καμία διαβεβαίωση προς τους μετόχους της ότι θα αναπτυχθεί ενεργή διαπραγμάτευση για τα εν λόγω δικαιώματα. Ακόμα και αν αναπτυχθεί ενεργή διαπραγμάτευση των δικαιωμάτων, η τιμή διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις και οι μέτοχοι που δεν επιθυμούν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους να μην μπορέσουν, πουλώντας τα, να ανακτήσουν πλήρως τη ζημία από την προσαρμογή της τιμής της μετοχής μετά την αποκοπή του δικαιώματος.

5. Τα συμφέροντα του Επενδυτή ή/και οποιουδήποτε άλλου επενδυτή αποκτήσει την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρείας μετά την Αύξηση ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων μετόχων

Ο Επενδυτής, εάν συμμετάσχει στην Αύξηση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη Σύμβαση Επενδυτή και τις προϋποθέσεις που αποτυπώνονται στην Επιστολή Επενδυτή, ή/και οποιουδήποτε άλλος επενδυτής αποκτήσει την πλειοψηφία των μετοχών της Εταιρείας μετά την Αύξηση θα 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, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, τον περιορισμό ή τον αποκλεισμό των δικαιωμάτων προτίμησης, την τροποποίηση του καταστατικού, την πραγματοποίηση συγχωνεύσεων, εξαγορών και λοιπών συναφών εταιρικών πράξεων.

Οι ανωτέρω ασκούντες τον έλεγχο στην Εταιρεία ενδέχεται να ασκούν τα δικαιώματα ψήφου από τις μετοχές τους κατά τρόπο με τον οποίο δε 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 λοιπούς μετόχους.

6. Πωλήσεις μετοχών της Εταιρείας από τους βασικούς μετόχους ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας.

Η πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας από τους βασικούς μετόχους στο μέλλον ή τυχόν μελλοντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, ή ακόμη και το ενδεχόμενο πραγματοποίησης τέτοιων ενεργειών, θα μπορούσαν να προκαλέσουν τη μείωση της χρηματιστηριακής τιμής των μετοχών. Η μείωση αυτή θα μπορούσε να υπονομεύσει τη δυνατότητα των λοιπών μετόχων να πωλήσουν τις μετοχές της Εταιρείας από καιρό εις καιρόν ή τουλάχιστον τη δυνατότητά τους να τις πωλήσουν σε τιμή που θεωρούν εύλογη. Επιπρόσθετα, σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο, η Εταιρεία δε μπορεί να διασφαλίσει τους μετόχους ότι θα υπάρξει επαρκής ζήτηση στη χρηματιστηριακή αγορά ώστε να μπορέσουν να πωλήσουν τις μετοχές τους τη χρονική στιγμή που επιθυμούν ακόμα και σε μη εύλογη αξία.

7. Η παρούσα έκδοση νέων μετοχών, καθώς και οποιαδήποτε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνεπάγεται απομείωση της συμμετοχής των υφιστάμενων Μετόχων εάν δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους.

Η Αύξηση είναι σχεδιασμένη με τέτοιο τρόπο, ώστε να επιτρέψει στην Εταιρεία να αντλήσει κεφάλαια, διατηρώντας τα δικαιώματα προτίμησης των υφιστάμενων Μετόχων ώστε αυτοί να εγγραφούν για την απόκτηση νέων μετοχών αναλογικά με τη συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Τα δικαιώματα προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων είναι μεταβιβάσιμα και θα διαπραγματεύονται στο Χ.Α. από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου άσκησης μέχρι και τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη της περιόδου άσκησης τους. Στο βαθμό που ένας επενδυτής δικαιούμενος να ασκήσει δικαιώματα προτίμησης δεν τα ασκήσει ή δεν τα ασκήσει πλήρως, θα επέλθει αναλογική μείωση της συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο, καθώς και των δικαιωμάτων ψήφου του. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά στην ενότητα 4.6 «Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

3.1 Ορκωτοί Ελεγκτές

Η Εταιρία ελέγχεται από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές.

Οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση από 01.01.2019 έως 31.12.2019 («Χρήση 2019») έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γεώργιο Τσιώλη (ΑΜ ΣΟΕΛ 17161) της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση: Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125). Επίσης, οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26.05.2020

Ακολούθως, παρατίθεται αυτούσια η έκθεση ελέγχου του παραπάνω Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη Χρήση 2019 (με ημερομηνία 26.05.2020).

3.1.1 Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή για τη Χρήση 2019

«Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «PASAL Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως Ακινήτων».

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**PASAL Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως Ακινήτων**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**PASAL Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως Ακινήτων**» και της θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται

με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη μας.

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση **2.2** « Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας» των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται: α) το θέμα ρευστότητας που αντιμετωπίζουν η Εταιρεία και ο Όμιλος, καθώς β) ότι η Εταιρεία υπέγραψε την από 29.03.2018 Συμφωνία Εξυγίανσης, όπως αυτή επικυρώθηκε από την υπ' αριθμόν 712/29.08.2019 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών και γ) Σύμβαση με νέο Επενδυτή. Εάν οι όροι της Συμφωνίας Εξυγίανσης δεν τηρηθούν από την Εταιρεία και τον Όμιλο και δεν υλοποιηθεί η Σύμβαση με τον Επενδυτή, προκύπτει ουσιώδης αβεβαιότητα ως προς τη δυνατότητα συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά. Εκτός από το θέμα που περιγράφεται στην παράγραφο της έκθεσης μας "Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση δραστηριότητας".

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου
1. Εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων σε Όμιλο και Εταιρεία	
<p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα, ιδιόκτητα κτίρια τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη, και ακίνητα για μελλοντική ανάπτυξη.</p> <p>Την 31.12.2019 η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε € 31.055 χιλ. και 26.310 χιλ. αντίστοιχα (€ 77.508 και 37.154 αντίστοιχα κατά την 31.12.2018) και καθορίσθηκε από τη Διοίκηση βάσει των εκτιμήσεων ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.</p> <p>Για τα εν λόγω ακίνητα, στην τρέχουσα περίοδο αναγνωρίσθηκαν ζημίες από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία, € 5.605 χιλ. και 1.970 χιλ. αντίστοιχα, που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.</p> <p>Η σημαντική αξία που αντιπροσωπεύουν, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, ως ποσοστό επί</p>	<p>Οι βασικές ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αξιολόγηση της ανεξαρτησίας, της αντικειμενικότητας, της καταλληλότητας, της επάρκειας των προσόντων και της ικανότητας των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 31.12.2019. • Αξιολόγηση της καταλληλότητας της μεθόδου εκτίμησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου σε σχέση με τις αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης της εύλογης αξίας, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου. • Αξιολόγηση του εύλογου των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στις μελέτες

<p>του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων(περίπου 48,5% και 81,9 % αντίστοιχα) , καθιστούν την αποτίμηση αυτών ένα από τα σημαντικότερα θέματα του ελέγχου. Το θέμα αυτό αναλύεται στη Σημείωση 2.3 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>εκτιμήσεων των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση με ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες και με βάση τις γνώσεις μας για το κλάδο των ακινήτων.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ελέγξαμε ,σε δειγματοληπτική βάση ,την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών. Τα δεδομένα αυτά αφορούν κυρίως πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των ακινήτων, τα μελλοντικά μισθώματα ,το προεξοφλητικό επιτόκιο, καθώς και άλλα δεδομένα που περιλαμβάνονται στις εκθέσεις αποτίμησης. • Έλεγχο των λογιστικών εγγραφών για την εξακρίβωση της ορθής καταχώρησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου. • Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στη σημείωση 2.3 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
<p>2. Απεικόνιση της συμφωνίας Εξυγίανσης στις Οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας</p>	

<p>Την 29.08.2019 έγινε η επικύρωση της συμφωνίας Εξυγίανσης της Εταιρείας από το Πρωτοδικείο Αθηνών</p> <p>Από τη εφαρμογή της Συμφωνίας προέκυψε κέρδος από την διαγραφή των υποχρεώσεων της Εταιρείας που ανέρχεται σε € 47 εκατ. , και από την υλοποίηση της σε συνδυασμό με την σύμβαση με τον Επενδυτή εξαρτάται η κάλυψη του ελλείματος κεφαλαίου κίνησης του Ομίλου και της Εταιρείας.</p> <p>Δεδομένης της σημαντικότητας των εν λόγω κονδυλίων και της πολυπλοκότητας των συναλλαγών θεωρούμε την Απεικόνιση της συμφωνίας Εξυγίανσης στις Οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας ως ένα εκ των σημαντικότερων θεμάτων ελέγχου.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στις Σημειώσεις 2.2 , 2.11,6.11 και 6.29 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι βασικές ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Έγιναν συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και αξιολογήσαμε την εκτίμηση ,το χρονοδιάγραμμα και τα συμπεράσματα της σχετικά με την εφαρμογή της συμφωνίας Εξυγίανσης και της σύμβασης με τον Επενδυτή. • Αποστολή απευθείας επιβεβαιωτικών επιστολών προς τις Τράπεζες και πιστωτές για επαληθεύσεις των υπολοίπων στην ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. • Έγινε έλεγχος των λογιστικών εγγραφών για την εξακρίβωση της ορθής καταχώρησης τους στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου με βάση το ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 5. • Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 2.2,2.11,6.11 και 6.29 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
--	--

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων» και στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών. Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων

Χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να

διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31/12/2019
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «**PASAL Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως Ακινήτων**» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου”.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30/06/2003 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 16 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Αθήνα, 26 Μαΐου 2020

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝ. ΤΣΙΩΛΗΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17161

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125»

Η Εταιρεία δηλώνει ότι εξ' όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει ότι τα ανωτέρω πορίσματα έχουν αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Η ανωτέρω έκθεση ελέγχου της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε. για την Χρήση 2019, μαζί με τις αντίστοιχες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019, των οποίων αποτελούν αναπόσπαστο μέρος, θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσεως αυτών. Οι εν λόγω πληροφορίες αποτελούν μέρος της ετήσιας οικονομικής έκθεσης για τη Χρήση 2019, η οποία βρίσκεται διαθέσιμη:

- στην Εταιρεία, Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων (Αρμόδια: κα Ελένη Κοπελούσου, τηλ 210 6967600),
- στην ιστοσελίδα της PASAL DEVELOPMENT S.A. (<http://www.pasal.gr/index.php/el/ependytikes-sxeseis/oikonomikes-katastaseis/66-2020>),
- και στην ιστοσελίδα του Χ.Α. (<https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/company-fin.-statements/-/select-company/1171>).

3.1.2 Φορολογικός έλεγχος

Οι κατωτέρω παρατιθέμενες χρήσεις των εταιρειών του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές:

Εταιρεία	Εκκρεμείς χρήσεις
PASAL DEVELOPMENT A.E.	2014 – 2019
E.ME.A A.E.	2014 – 2019

Εταιρεία	Εκκρεμείς χρήσεις
PASAL CYPRUS LTD (με έδρα στην Κύπρο)	2016 - 2019
DORECO (*)	2014 – 2019
MFGVR LTD (με έδρα στην Κύπρο)	2012 – 2019
SIBO ΑΕ.. (*)	2014 – 2019
ARVEN Α.Ε.	2014 – 2019

Πηγή: Στοιχεία Εταιρείας

(*) Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PASAL DEVELOPMENT, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση 70.000 μετοχών, κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO, οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει και έχει υπογραφεί στις 16.03.2020 ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την ως άνω μεταβίβαση, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο. Από την 31.12.2019, οι δραστηριότητες των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO Α.Ε. κατατάχθηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5 στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τη Χρήση 2019.

Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για τον Όμιλο, συνολικού ύψους περίπου € 145 χιλ. την 31.12.2019, σύμφωνα με τις ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2019. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι έχει σχηματίσει επαρκείς προβλέψεις έναντι των πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν κατά τους μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους, βάσει των ευρημάτων των φορολογικών ελέγχων προηγούμενων ετών και προγενέστερων διερμηνειών των φορολογικών νόμων.

Φορολογικός Έλεγχος - Φορολογικά Πιστοποιητικά

Στις 08.10.2018 ολοκληρώθηκε προσωρινός φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας για παρακρατούμενους φόρους, ΦΠΑ, χαρτόσημο και λοιπούς φόρους, για την περίοδο 01.09.2015 – 31.03.2018 από τον οποίο δεν προέκυψαν επιπλέον φορολογικές επιβαρύνσεις.

Για τις χρήσεις 2011, 2012, και 2013 οι ελληνικές εταιρείες του Ομίλου ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε. όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994, χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις.

Για τις χρήσεις 2014 και 2015, οι ελληνικές εταιρείες του Ομίλου (DORECO, ΕΜΕΛ, SIBO, ARVEN) και η Εταιρεία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ), χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις.

Για τις χρήσεις 2016 και 2017, οι ελληνικές εταιρείες του Ομίλου DORECO και SIBO καθώς και η Εταιρεία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ), χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις.

Για την χρήση 2018 η εταιρεία του Ομίλου DORECO και η Εταιρεία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ), χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις με συμπέρασμα ότι η εταιρεία έχει συμμορφωθεί από κάθε ουσιαστική άποψη, με τις ισχύουσες φορολογικές διατάξεις για τα φορολογικά αντικείμενα, τα οποία καθορίζονται στο πρόγραμμα ελέγχου που προβλέπεται στην υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων όπως ισχύει.

Ως προς τα συμπεράσματα των φορολογικών πιστοποιητικών που εκδόθηκαν, σημειώνονται τα ακόλουθα:

- Συγκεκριμένα, για τη χρήση 2011 το φορολογικό πιστοποιητικό για τις Εταιρείες PASAL DEVELOPMENT, ARVEN και ΕΜΕΛ εκδόθηκε με επιφύλαξη λόγω μη υποβολής και κατά συνέπεια μη πληρωμής του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας της χρήσης 2011, ο οποίος πληρώθηκε το 2013.
- Για τη χρήση 2012 το φορολογικό πιστοποιητικό για τις Εταιρείες PASAL DEVELOPMENT, ARVEN, και ΕΜΕΛ ήταν συμπέρασμα με επιφύλαξη λόγω μη υποβολής και κατά συνέπεια μη πληρωμής του Φόρου Ακίνητης περιουσίας των χρήσεων 2011 και 2012, ο οποίος πληρώθηκε το 2013. Το φορολογικό πιστοποιητικό για την εταιρεία DORECO, εκδόθηκε με συμπέρασμα με επιφύλαξη λόγω μη υποβολής και κατά συνέπεια μη πληρωμής του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας της χρήσης 2012, ο οποίος πληρώθηκε το 2013.
- Για τις χρήσεις 2013 – 2018 τα φορολογικά πιστοποιητικά των εταιρειών που ελέγχθηκαν εκδόθηκαν με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη.

Οι ελληνικές εταιρείες του ομίλου ΕΜΕΛ (χρήσεις 2016-2018), ARVEN (χρήσεις 2016-2018) και η εταιρεία SIBO (χρήση 2018) δεν διαθέτουν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης και δεν υφίσταται εκ του νόμου υποχρέωση για τη λήψη του.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1172/2017, στις 31.12.2019 παραγράφηκαν οριστικά για τις ελληνικές εταιρείες του Ομίλου, όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2013.

Για την Χρήση 2019, όλες οι ελληνικές εταιρίες του Ομίλου, πλην της SIBO, και η Εταιρεία θα ελεγχθούν, από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 (ΚΦΔ). Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και τα σχετικά φορολογικά πιστοποιητικά προβλέπεται να χορηγηθούν μετά τη δημοσίευση του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι ακόμα και εάν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου.

3.2 Πληροφορίες για τη PASAL DEVELOPMENT και τον Όμιλο

Η Εταιρεία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.» συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα (με προηγούμενη εμπορική επωνυμία «ΟΜΙΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗ - Ανώνυμος Εμπορική - Βιομηχανική-Τεχνική Εταιρεία Συμβούλων Επιχειρήσεων Α.Ε.») σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 25148/06/Β/91/29 και καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.).

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων, Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Δορυλαίου 10-12 , Τ.Κ. 11521 (τηλ. 210 6967600).

Στις 04.01.2008 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση του συνόλου των 14.967.940 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης, της Εταιρείας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία / Συμμετοχές & Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας», ενώ από τις 05.04.2013 διαπραγματεύονται στην «Κατηγορία Επιτήρησης», δυνάμει της από 04.04.2013 απόφασης του διοικητικού συμβουλίου του Χ.Α. κατ' εφαρμογή του άρθρου 3.1.2.4 του κανονισμού του Χ.Α.

- **Ιστοσελίδα**

Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι (<http://www.pasal.gr>). Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής (βλ. Ενότητα 3.16 «Διαθέσιμα έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

- **Θεσμικό πλαίσιο**

Η νομική μορφή της Εταιρείας είναι ανώνυμη εταιρία η οποία διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Ως εισηγμένη εταιρία, η λειτουργία της διέπεται επίσης από τους σχετικούς εφαρμοστέους νόμους και τους κανονισμούς της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των λοιπών εποπτικών αρχών και εν γένει την εμπορική και χρηματιστηριακή νομοθεσία.

Αναφορικά με τις θυγατρικές εταιρείες του Εκδότη οι οποίες βρίσκονται στην Κύπρο, η λειτουργία τους διέπεται από το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο και την εμπορική νομοθεσία του οικείου κράτους.

3.3 Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

3.3.1 Βασικές δραστηριότητες Ομίλου

Η Εταιρεία είναι η μητρική εταιρεία του Ομίλου PASAL DEVELOPMENT, ο οποίος επικεντρώνεται στην αγορά και ανάπτυξη μέσω της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων, καθώς και στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, χωρίς την παράλληλη δημιουργία κατασκευαστικού κλάδου ή κλάδου μελετών. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα.

Στο πλαίσιο της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος αγοράζει, κατασκευάζει/ανακαινίζει, ακίνητα τα οποία εν συνεχεία εκμισθώνει και πωλεί την κατάλληλη χρονική στιγμή. Η ανάπτυξη των ακινήτων γίνεται είτε από τον ίδιο τον Όμιλο είτε μέσω κατάλληλων κοινοπρακτικών σχημάτων με εταιρίες παρόμοιου σκοπού με στόχο την εκμετάλλευση οικονομικών κλίμακας συνεπεία συνεργιών. Βασική επιδίωξη του Ομίλου αποτελεί η δημιουργία μακροχρόνιων συνεργασιών με εξειδικευμένους οίκους αναπτύξεως ακινήτων στην Ελλάδα και η σύναψη στρατηγικών συνεργασιών για την απόκτηση εξειδικευμένης τεχνογνωσίας αλλά και η από κοινού συμμετοχή σε άλλες εταιρίες σε μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις ακινήτων του ιδιωτικού και δημόσιου τομέα.

Ο Όμιλος, κατόπιν της υλοποίησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης, της Σύμβασης Επενδυτή και της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Αύξησης, θα έχει την δυνατότητα υγιούς ανάπτυξης στο πλαίσιο που αναφέρεται ανωτέρω, αξιοποιώντας τα πέντε (5) επενδυτικά ακίνητα τα οποία θα παραμείνουν στο χαρτοφυλάκιο του (βλ. ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου»).

Ειδικότερα, τα σχέδια του Ομίλου για την αξιοποίηση και την ανάπτυξη των συγκεκριμένων ακινήτων είναι τα εξής:

- Το ακίνητο αποθηκών στην Ελευσίνα που μισθώνεται στην εταιρεία «Ελληνικές υπεραγορές – Σκλαβενίτη Α.Ε.Ε.»
- στο οικόπεδο επί της θέσης Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο θα μελετηθεί μικτή οικιστική και εμπορική ανάπτυξη ακινήτων με δεδομένη την υφιστάμενη δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων 25.000 τ.μ.,
- στο οικόπεδο επί της θέσης Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα, ο Όμιλος σκοπεύει να αναπτύξει εμπορικά ακίνητα με υφιστάμενη δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων 16.500 τ.μ.
- το ακίνητο επί της Ορφέως 166, Ελαιώνας διαθέτει υφιστάμενες κτισμένες εγκαταστάσεις και θα αξιοποιηθεί προσωρινά προς ενοικίαση ως αποθηκευτικός χώρος, ενώ η χρήση του θα επανεξεταστεί σε συνδυασμό με τις προβλεπόμενες αναπτύξεις του Δήμου Αθηναίων και αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή,

- οι κτιριακές εγκαταστάσεις 29.661 τ.μ. εντός του οικοπέδου επί της Θερμαϊκού 19 στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης θα αξιοποιηθούν ως αποθήκες (logistics) σε συνδυασμό με εμπορικές χρήσεις (big box).

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος κατά την 31.12.2019 διαθέτει επιπλέον τρία (3) ακίνητα στο χαρτοφυλάκιο του, τα οποία αποτελούν στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση (βλ. ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου»).

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

Ο στόχος του Ομίλου είναι να ενισχύσει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων κυρίως σε τρεις τομείς, ήτοι (α) στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), (β) στον τομέα των γραφείων και (γ) σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης και της υγειονομικής περίθαλψης (όπως σχολεία, νοσοκομεία, διαγνωστικά κέντρα, χώρους περίθαλψης τρίτης ηλικίας).

Ως προς τη χρηματοδότηση των επιχειρηματικών στόχων του Ομίλου, σημειώνεται ότι, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση Επενδυτή, η Εταιρεία θα προβεί σε έκδοση ομολογιακού δανείου το οποίο θα καλυφθεί κατά 100% από την Alpha Bank μέχρι ύψους €13.800 χιλ. και το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή δανεισμού ύψους €12.000 χιλ. ενώ το υπόλοιπο ποσό των €1.800 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί ως κεφάλαιο κίνησης.

Για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων και την επίτευξη λειτουργικής κερδοφορίας, ακόμα και στην περίπτωση υλοποίησης της Σύμβασης Επενδυτή, ενδέχεται η Εταιρεία να προχωρήσει σε νέα χρηματοδότηση ή/και νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά ή/και εισφορές ακινήτων από τρίτους επενδυτές και συγχωνεύσεων με υφιστάμενες εταιρείες ακινήτων συμπεριλαμβανομένων επενδύσεων του Επενδυτή στην Ελλάδα, χωρίς να υπάρχει όμως βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα μπορέσει να εξεύρει τα απαιτούμενα κεφάλαια ή/και ακίνητα, ή ότι θα είναι ευνοϊκοί οι όροι χρηματοδότησης στην περίπτωση δανεισμού. Παρακαλούμε δείτε σχετικά την Ενότητα 2.1.1 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης Επενδυτή».

3.3.2 Οργανωτική Διάρθρωση του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.12.2019 και την 31.12.2018:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Συμμετοχή	%	%	Μέθοδος ενοποίησης
				Συμμετοχής 31.12.2019	Συμμετοχής 31.12.2018	
E.ME.A. A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	88,79%	88,79%	Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
ARVEN A.E. ⁽¹⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
DORECO ⁽²⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
SIBO A.E. ⁽²⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση

Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

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

⁽²⁾ Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PASAL DEVELOPMENT, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση 70.000 μετοχών, κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO, οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει και έχει υπογραφεί στις 16.03.2020 ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την ως άνω μεταβίβαση, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο. Από την 31.12.2019, οι δραστηριότητες των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO κατατάχθηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5 στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τη Χρήση 2019.

Σημειώνεται πως το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει η Εταιρεία στις θυγατρικές που αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα, είναι ίσο με το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο.

3.3.2.1 Διακοπείσες Δραστηριότητες (DORECO και SIBO) σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5

Δυνάμει του όρου 4.2.1.iii της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PASAL DEVELOPMENT, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση 70.000 μετοχών, κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO, οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει.

Σημειώνεται επίσης, ότι στις 16.03.2020 υπεγράφη ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την ως άνω μεταβίβαση, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο.

Από την 31.12.2019, οι δραστηριότητες των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO κατατάχθηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5.

Η εταιρεία DORECO δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση εμπορικών ακινήτων και έχει στην ιδιοκτησία της το εμπορικό κέντρο AthensHeart επί της οδού Πειραιώς 180, Ταύρος.

Η εταιρεία SIBO αποτελεί κατά 100% θυγατρική της εταιρείας DORECO και δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση εμπορικών ακινήτων.

Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων του ενεργητικού και του συνόλου των υποχρεώσεων των εταιρειών αυτών κατά την 31.12.2019, παρατίθενται στην ενότητα 3.9.5 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπείσες δραστηριότητες (DORECO και SIBO A.E.)» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.3.3 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου

A. Επενδυτικά Ακίνητα

Την 31.12.2019 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αποτελείται από πέντε (5) ακίνητα συνολικής αξίας € 31.055 χιλ., ως εξής:

A/A	Ακίνητο	Η/μ Κτήσης	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Συνολική Επιφάνεια Κτιρίων (τ.μ.)	Ιδιοκτήτης	Μισθωτής	Ποσοστό Πληρότητας	Μηνιαίο Μίσθωμα (ποσά σε € χιλ.)	Αξία 31.12.2019 (ποσά σε € χιλ.)
1	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	22.12.2005	Αποθήκη Logistics	56.202	35.237	PASAL DEVELOPMENT	Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτη Α.Ε.	100%	124	20.750
2	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	28.03.2008	Εμπορική/Βιομηχανική	39.609	29.661	PASAL DEVELOPMENT	Κενό	-	-	1.590
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	25.07.2007	Εμπορική	10.799	10.857	PASAL DEVELOPMENT	Κενό	-	-	3.970
4	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	23.05.1905	Οικιστική (Οικόπεδο)	33.124	-	ΕΜΕΛ	Κενό	-	-	3.695
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	27.11.2008	Εμπορική (Οικόπεδο)	81.292	-	ARVEN	Κενό	-	-	1.050
Σύνολο				221.026	75.755				124	31.055

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

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Τα παραπάνω έχουν καταχωρηθεί στο κονδύλι «Επενδυτικά Ακίνητα» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 31.12.2019.

Ακολούθως παρατίθεται συνοπτική περιγραφή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου:

1. 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα (Αποθήκη Logistics)

Το ακίνητο αφορά κτιριακό συγκρότημα αποθηκών & κέντρο διανομής με γραφειακούς χώρους. Βρίσκεται επί του 27ου χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού (Π.Ε.Ο.) Αθηνών – Κορίνθου, στον Δήμο Ελευσίνας. Στεγάζει δραστηριότητες που αφορούν συσκευασία-ανασυσκευασία, αποθήκευση και διανομή προϊόντων. Βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, εντός Γενικού πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ελευσίνας και εντός Βιομηχανικής Περιοχής (Βι.ΠΕ), όπου οι όροι και περιορισμοί δόμησης είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του ΦΕΚ 627Δ/13-6-05.

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Ελληνικές υπεραγορές – Σκλαβενίτη» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.11.2014 και λήξης την 31.10.2026. Τα έσοδα από τα μισθώματα ανήλθαν σε € 1.462,5 χιλ. το 2018 και € 1.487,4 χιλ. το 2019.

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

Έκταση συνολικής επιφάνειας 39.609 τ.μ., με πρόσωπο 150 μ. στην παράπλευρη οδό της Εγνατίας οδού. Εντός της εκτάσεως υπάρχει κτιριακό συγκρότημα αποτελούμενο από ένα πολυώροφο κτίριο με δύο υπόγεια συνολικού εμβαδού 29.661 τ.μ. Το ακίνητο είναι κενό από την ημερομηνία απόκτησης του, ήτοι την 28.03.2008.

3. Ορφέως 166, Ελαιώνας (Εμπορικό ακίνητο)

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

4. Παλαιά σφαγεία Λαύριο (Οικιστικό ακίνητο - Οικόπεδο)

Πρόκειται για οικόπεδο ιδιοκτησίας της θυγατρικής ΕΜΕΛ Α.Ε. συνολικής επιφάνειας 33.124 τ.μ. επί της νέας περιφερειακής παραλιακής οδού που συνδέει την Λεωφόρο Κερατέας - Λαυρίου με το λιμάνι του Λαυρίου. Τμήμα της ως άνω έκτασης βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης (19.191 τ.μ.) και το υπόλοιπο είναι εκτός σχεδίου. Το ακίνητο αποκτήθηκε την 17.06.1999.

Πρόθεση της Εταιρείας είναι η αξιοποίηση του ακινήτου μέσω ανέγερσης συγκροτημάτων κατοικιών για χρήση δεύτερης κατοικίας. Το σχέδιο αξιοποίησης θα οριστικοποιηθεί συνεκτιμώντας τις αλλαγές που δρομολογούνται στην ευρύτερη περιοχή (Προαστιακός, νέο λιμάνι Λαυρίου, τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Λαυρεωτικής) καθώς και τις σχετικές τεχνοοικονομικές μελέτες που θα συνταχθούν.

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

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 81.292 τ.μ. ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ARVEN Α.Ε., το οποίο βρίσκεται στη Νέα Λάμψακο του Δήμου Χαλκιδέων στο Νομό Ευβοίας, εντός σχεδίου πόλεως και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τη νομοθεσία που αφορά την «εκτός σχεδίου» δόμηση (Π.Δ. 24/1985/ΦΕΚ Δ'270/31.5.1985. Το ακίνητο αποκτήθηκε την 27.11.2008.

Β. Στοιχεία του Ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση – επενδύσεις σε ακίνητα

Επιπλέον, ο Όμιλος διαθέτει τρία (3) ακίνητα, τα οποία έχουν καταχωρηθεί στο κονδύλι «Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 31.12.2019, και συγκεκριμένα στο επιμέρους κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα», ως εξής:

A/A	Ακίνητο	Η/μ Κτήσης	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Συνολική Επιφάνεια Κτιρίων (τ.μ.)	Ιδιοκτήτης	Μισθωτής	Ποσοστό Πληρότητας	Μηνιαίο Μίσθωμα (ποσά σε € χιλ.)	Αξία 31.12.2019 (ποσά σε € χιλ.)
6	Πειραιώς 186, Ταύρος	03.12.2007	Εμπορική (Οικόπεδο)	1.125	-	PASAL DEVELOPMENT	DORECO	100%	0,5	688
7	Πειραιώς 186 β, Ταύρος	18.07.2008	Εμπορική (Οικόπεδο)	705	-	PASAL DEVELOPMENT	DORECO	-	0,5	272
8	Ιωλκού 7, Ν.Ιωνία	21.06.2001	Ημιτελές ακίνητο	277	650	PASAL DEVELOPMENT (1)	Κενό	-	-	15
Σύνολο				2.107	650				1	975

⁽¹⁾ Η PASAL DEVELOPMENT έχει στην κυριότητά της το 50%

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

6. Πειραιώς 186, Ταύρος (Εμπορικό ακίνητο - Οικόπεδο)

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 1.125 τ.μ. Το οικόπεδο είναι μισθωμένο στην θυγατρική εταιρεία DORECO δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 08.04.2016 και λήξης την 30.06.2020. Στο πλαίσιο της Συμφωνίας Εξυγίανσης, το ακίνητο θα μεταβιβασθεί στην Εθνική Τράπεζα (βλ. σχετικά Ενότητα 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης»).

7. Πειραιώς 186β, Ταύρος (Εμπορικό ακίνητο - Οικόπεδο)

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 705 τ.μ., το οποίο είναι μισθωμένο στην θυγατρική εταιρεία DORECO δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 08.04.2016 και λήξης την 30.06.2020. Στο πλαίσιο της Συμφωνίας Εξυγίανσης, το ακίνητο θα μεταβιβασθεί στην Εθνική Τράπεζα (βλ. σχετικά Ενότητα 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης»).

8. Ιωλκού 7 Ν.Ιωνία

Πρόκειται για ημιτελές ακίνητο επιφανείας 650 τ.μ. Το ποσοστό ιδιοκτησίας της Εταιρείας είναι 50%. Το ακίνητο θεωρείται μη αξιοποιήσιμο.

Γ. Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση - Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεσης / Εμπορικό Κέντρο AthensHeart ιδιοκτησίας DORECO

Πρόκειται για εμπορικό κέντρο 4 επιπέδων με υπόγειο χώρο στάθμευσης συνολικού εμβαδού 52.503 τ.μ. σε οικόπεδο επιφανείας 10.633 τμ. με τα εξής χαρακτηριστικά:

Ακίνητο	Η/μ Κτήσης	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Συνολική Επιφάνεια Κτιρίων (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Μηνιαίο Μίσθωμα (ποσά σε € χιλ.)	Αξία 31.12.2019 (ποσά σε € χιλ.)
Πειραιώς 180, Ταύρος	11.12.2008	Εμπορικό κέντρο	10.633	52.503	65%	60	28.150

Το εν λόγω εμπορικό κέντρο αποτελεί ιδιοκτησία της θυγατρικής εταιρείας DORECO, οι μετοχές της οποίας αναμένεται να μεταβιβασθούν από την PASAL CYPRUS LTD στην Εθνική Τράπεζα ή σε όποια εταιρεία υποδειχθεί από αυτήν στο πλαίσιο της Συμφωνίας Εξυγίανσης (βλ. σχετικά Ενότητα 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης»). Καθώς η εταιρεία DORECO κατατάσσεται ως διακοπέισα δραστηριότητα κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5 από την 31.12.2019, το εν λόγω ακίνητο εμφανίζεται στο κονδύλι «Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 31.12.2019, και συγκεκριμένα στο επιμέρους κονδύλι «Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεση» (βλ. Ενότητα 3.9.5 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπέισες δραστηριότητες (DORECO και SIBO A.E.)»).

3.3.3.1 Εκτίμηση αξίας ακινήτων της Εταιρείας

Ο Όμιλος προσδιορίζει την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων βασιζόμενη σε εκθέσεις ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του αποτιμώνται ετησίως από ορκωτούς εκτιμητές.

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την 31.12.2019 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή «ΚΕΝΤΡΙΚΗ Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε» βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Η εταιρεία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε », της οποίας ο διακριτικός τίτλος είναι «SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» (στο εξής «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.»), εδρεύει στην οδό Λουίζης Ριανκούρ 64, «Πύργος Απόλλων», 11523, Αθήνα, τηλ. 210 6996311, φέρει αρ. ΓΕΜΗ 003671301000, Α.Φ.Μ. 095422810 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η Ψυχικού (πρώην ΚΑ' Αθηνών). Η Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε συστάθηκε την 7η Οκτωβρίου 1998 με το υπ' αριθμ. 10499/07.10.1998 Συμβόλαιο Σύστασης Εταιρίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γρηγορίου Αριστοτέλη Κολυμπάρη ως Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης.

A. Επενδυτικά Ακίνητα

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2019 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή:

A/A	Ακίνητο	Αξία (ποσά σε € χιλ.)*	Τύπος Ιδιοκτησίας ακινήτων Ομίλου	Ημερομηνία Αυτοψίας	Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)**	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)***
1	27 χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	20.750	Πλήρης Κυριότητα	20.06.2017	31.12.2019	Ιανουάριος 2020	50% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών & 50% Συγκριτική μέθοδος	9,50%	8,50%
2	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	1.590	Πλήρης Κυριότητα	02.12.2019	31.12.2019	Ιανουάριος 2020	Συγκριτική μέθοδος	-	-
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	3.970	Πλήρης Κυριότητα	19.11.2019	31.12.2019	Ιανουάριος 2020	Συγκριτική μέθοδος	-	-
4	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	3.695	Πλήρης κυριότητα της θυγατρικής ΕΜΕΛ Α.Ε.	17.07.2018	31.12.2019	Ιανουάριος 2020	50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου	-	-
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	1.050	Πλήρης Κυριότητα	13.11.2018	31.12.2019	Ιανουάριος 2020	Συγκριτική μέθοδος	-	-
	Σύνολο	31.055							

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

**Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με τον οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

***Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) στη Μέθοδο Προ εξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εκφράζει τα ετήσια μισθώματα ως ποσοστό επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται.

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των επενδυτικών ακινήτων με πλήρη κυριότητα (freehold) την 31.12.2019 είναι € 31.055 χιλ.

B. Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση - Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεσης / Εμπορικό Κέντρο AthensHeart ιδιοκτησίας DORECO

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθεται η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου του Ομίλου που βρίσκεται επί της λεωφ. Πειραιώς 180 για την 31.12.2019, όπως αυτή προέκυψε από την έκθεση Μαρτίου 2020 του ανεξάρτητου εκτιμητή. Συγκεκριμένα:

A/A	Ακίνητο	Αξία (ποσά σε € χιλ.)*	Τύπος Ιδιοκτησίας ακινήτων Ομίλου	Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)**	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)***
1	Πειραιώς 180, Ταύρος	28.150	Πλήρης κυριότητα της θυγατρικής DORECO	31.12.2019	Μάρτιος 2020	Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	10,00%	9,25%

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

**Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με τον οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

***Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) στη Μέθοδο Προ εξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εκφράζει τα ετήσια μισθώματα ως ποσοστό επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται.

Στις εκθέσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή για το σκοπό της εκτίμησης της αξίας του συνόλου των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) η προσέγγιση αγοράς μέσω της μεθόδου των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) η προσέγγιση εισοδήματος μέσω της μεθόδου προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και (γ) η υπολειμματική μέθοδος.

Αναλυτικότερα, στις εκθέσεις εκτίμησης αναφέρονται σχετικά με τις μεθοδολογίες εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τα ακίνητα της Εταιρείας μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- **Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)**

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου προκύπτει από το εισόδημα που αυτό παράγει ή εκτιμάται ότι θα παράξει στο μέλλον, κάτω από ορισμένες παραδοχές. Στη συνέχεια προεξοφλούνται οι ετήσιες ροές εισοδήματος του ακινήτου με κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο αντικατοπτρίζει έναν αριθμό παραγόντων κινδύνου όπως η οικονομία της χώρας και τα επίπεδα των επιτοκίων, ο τύπος και η τοποθεσία του ακινήτου, οι εκτιμήσεις για μελλοντική αύξηση των ενοικίων, η ασφάλεια του εισοδήματος, το μέγεθος της επένδυσης και η ζωή και απαξίωση του ακινήτου.

- **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Συγκριτική Μέθοδος)**

Ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου προκύπτει συγκρίνοντας το υπό εκτίμηση ακίνητο με παρεμφερή ακίνητα τα οποία πωλήθηκαν πρόσφατα ή διατίθενται προς πώληση σε γειτονικές περιοχές με το υπό εκτίμηση ακίνητο ή άλλες συγκρίσιμες τοποθεσίες.

Τα χαρακτηριστικά, πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα αυτών των ακινήτων καταγράφονται και με την εφαρμογή κατάλληλων προσαρμογών προκύπτει η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

- **Μέθοδος Υπολοίπων (Υπολειμματική μέθοδος)**

Η εν λόγω μέθοδος εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο κατά την αποτίμηση μιας κενής γηπεδικής έκτασης, όταν παρατηρείται έλλειψη συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ιδιοκτησιών ή

στην περίπτωση κατά την οποία τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της, όπως επί παραδείγματι το ειδικό πολεοδομικό της καθεστώς ή/και η νομική της κατάσταση, την θέτουν εκτός πεδίου άμεσης σύγκρισης με άλλα ακίνητα της περιοχής.

Κατά την εφαρμογή της Υπολειμματικής μεθόδου, διαμορφώνεται το βέλτιστο πλάνο ανάπτυξης και ο προσδοκώμενος χρόνος ολοκλήρωσης της προτεινόμενης αξιοποίησης του γηπέδου. Ακολουθεί προεκτίμηση του κόστους υλοποίησης, με βάση τα στοιχεία της αγοράς και προσδιορίζεται το κατασκευαστικό κόστος ανά μονάδα μέτρησης και χρήση (κύριοι ή βοηθητικοί χώροι, κλπ.).

Επιπλέον, καθορίζεται το εργολαβικό και επιχειρηματικό όφελος που απαιτείται για την κατασκευή και προώθηση της ανάπτυξης στην αγορά, όπως και τα λοιπά έξοδα που βαρύνουν την κατασκευή, αμοιβές μελετητών, επίβλεψη μηχανικών, σύμβουλοι προώθησης του ακινήτου στην αγορά, το δυνητικό κόστος χρηματοδότησης της κατασκευής κλπ. Τέλος με την εφαρμογή της ενδεδειγμένης τεχνικής προεξόφλησης των εσόδων του προϊόντος της ανάπτυξης και του κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης, υπολογίζεται η παρούσα αξία του εκτιμώμενου γηπέδου.

Οι μέθοδοι και οι προσεγγίσεις που ακολουθούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας εκάστου ακινήτου και η βαρύτητα που δίνεται σε κάθε μέθοδο και προσέγγιση για την εκτίμηση ή επανεκτίμηση εκάστου ακινήτου εφαρμόζονται με σκοπό το βέλτιστο προσδιορισμό της εύλογης αξίας υπό τις περιστάσεις που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 13, παρ. 65, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης.

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχει εκπονήσει η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία Savills ΕΛΛΑΣ I.K.E και στην αξία των επενδυτικών ακινήτων που παρατίθενται στις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2019.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει, ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχει εκπονήσει η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία Savills ΕΛΛΑΣ I.K.E στο πλαίσιο της αποτίμησης της αξίας των ακινήτων πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 – 130 του κειμένου της ESMA (2013/319) (ESMA: European Securities and Markets Authority).

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- (i) Οι εκθέσεις εκτίμησης έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία,
- (ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης της ανεξάρτητης εκτιμητικής εταιρείας,
- (iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα του Ομίλου, στις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2019 βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία Savills ΕΛΛΑΣ I.K.E συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου των εκτιμήσεων στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, που έχουν πραγματοποιηθεί με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2019 για τα ακίνητα του πίνακα ανωτέρω, σύμφωνα με το περιεχόμενο και τις εξαιρέσεις που διατυπώνονται στη σχετική επιστολή συναίνεσης.

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία Savills ΕΛΛΑΣ I.K.E δηλώνει ότι η εταιρεία τους και οι συνεργάτες της, ως φυσικά πρόσωπα, κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχουν σημαντικά συμφέροντα με τον Εκδότη και τις συνδεδεμένες με αυτόν νομικές οντότητες (υπό την έννοια του ΔΛΠ 24) υπό την έννοια των παρ. 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319 και δεν έχουν συμφέροντα,

περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319.

3.3.3.2 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις

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

A. Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου

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

Επί του ακινήτου υπάρχει εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης ποσού € 58.420 χιλ. πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ του νομικού προσώπου Alpha Bank (συμπεριλαμβανομένων προσημειώσεων ποσού €1 4.160 χιλ. για τις οποίες έχουν εξοφληθεί οι αντίστοιχες δανειακές συμβάσεις) για την εξασφάλιση απαιτήσεων από κοινό ομολογιακό δάνειο υπολοίπου €14.702 χιλ. κατά την 31.12.2019 (βλ. Ενότητα 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις» - Α. Δάνεια Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης).

Επιπλέον, στο πλαίσιο της εν λόγω δανειακής σύμβασης υφίστανται (α) ενεχυρίαση ασφαλιστηρίου συμβολαίου αναφορικά με το ακίνητο (βλ. Ενότητα 3.15.4 «Λοιπές Συμβάσεις» - 3 Ασφαλιστικές Συμβάσεις), (β) ενεχυρίαση μισθώματος από την μισθωτική σύμβαση της εταιρείας Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ και (γ) ενεχυρίαση του λογαριασμού κατάθεσης του μισθώματος της εταιρείας Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ (με δυνατότητα αποπληρωμής από τον λογαριασμό τόκων και ομολογίες δανείου και ΕΝΦΙΑ του εν λόγω ακινήτου για την τρέχουσα χρήση).

Επιπλέον, υφίσταται προσωπική εγγύηση του Κύριου Μετόχου κ. Σωτήριου Θεοδωρίδη.

- Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη (Βιομηχανικό Ακίνητο)

Επί του ακινήτου, υπάρχει εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης ποσού € 9.600 χιλ. πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ του νομικού προσώπου Alpha Bank για την εξασφάλιση απαιτήσεων από κοινό ομολογιακό δάνειο υπολοίπου € 4.651,9 χιλ. κατά την 31.12.2019 (βλ. Ενότητα 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις» - Α. Δάνεια Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης).

- Ορφέως 166, Ελαιώνας (Αποθηκευτικοί χώροι)

Υπάρχει εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης ποσού € 9.600 χιλ. επί του ακινήτου και προσημείωση ποσού € 4.200 χιλ. επί του ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Ε.ΜΕ.Λ Α.Ε., υπέρ του νομικού προσώπου Alpha Bank για την εξασφάλιση απαιτήσεων από κοινό ομολογιακό δάνειο υπολοίπου € 4.331,4 χιλ. κατά την 31.12.2019 (βλ. Ενότητα 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις» - Α. Δάνεια Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης). Τα ανωτέρω περιλαμβάνουν και ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας Ε.ΜΕ.Λ ΑΕ (ακίνητο 4 - Θέση «Παλαιά Σφαγεία», Λαύριο). Επιπλέον, στο πλαίσιο της εν λόγω δανειακής σύμβασης έχει ενεχυριαστεί το 100% των μετοχών της Ε.ΜΕ.Λ Α.Ε. και έχει παρασχεθεί προσωπική εγγύηση του Κύριου Μετόχου κ. Σωτήριου Θεοδωρίδη.

- Παλαιά σφαγεία Λαύριο (Οικιστικό ακίνητο - Οικόπεδο)

Βλ. σημείωση ανωτέρω.

- Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα (Οικόπεδο)

Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας ARVEN Α.Ε., υπάρχει εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης ποσού € 15.730 χιλ. πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ του νομικού προσώπου Eurobank

για την εξασφάλιση απαιτήσεων από κοινό ομολογιακό δάνειο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό συνολικού υπολοίπου €1.354,65 χιλ. κατά την 31.12.2019 (βλ. σχετικά Ενότητα 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις» - Β. Δάνειο Eurobank). Επιπλέον, στο πλαίσιο της βραχυπρόθεσμης δανειακής σύμβασης από την Eurobank, υφίσταται ενεχυρίαση του συνόλου μετοχών 90.000 της θυγατρικής εταιρείας ARVEN A.E.

Β. Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των ακινήτων του Ομίλου που αποτελούν στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση

Κατά την 31.12.2019, υφίσταται προσημείωση ποσού € 5.000 χιλ. επί των ακινήτων Πειραιώς 186 και Πειραιώς 186β, Ταύρος (ιδιοκτησίας της εταιρείας PASAL DEVELOPMENT) υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, η οφειλή προς την οποία ρυθμίζεται μέσω της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

Γ. Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις επί του Εμπορικού Κέντρου AthensHeart

Κατά την 31.12.2019, υπάρχει εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης ποσού € 55.000 χιλ. επί του ακινήτου Πειραιώς 180, Ταύρος (εμπορικό κέντρο Athens Heart - ιδιοκτησίας της εταιρείας DORECO) υπέρ της Εθνικής Τράπεζας (βλ. 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις» - Γ. Κοινό ομολογιακό δάνειο € 55.000.000 της θυγατρικής εταιρείας DORECO). Στο πλαίσιο της εν λόγω δανειακής σύμβασης υφίσταται επιπλέον (α) ενεχυρίαση μισθωμάτων που προέρχονται από το AthensHeart, (β) ενεχυρίαση επί των καθαρών εσόδων διαχείρισης parking του εμπορικού κέντρου AthensHeart, (γ) εταιρική εγγύηση της μητρικής εταιρείας PASAL DEVELOPMENT, η οποία με την από 13.04.2020 επιστολή της Εθνικής Τράπεζας προς την Εταιρεία πλέον δεν υφίσταται (βλ. 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης»), (δ) προσωπική εγγύηση του Κύριου Μετόχου κ. Σωτήριου Θεοδωρίδη και (ε) ενεχυρίαση των μετοχών της DORECO ιδιοκτησίας της μητρικής εταιρείας PASAL DEVELOPMENT μέσω της 100% θυγατρικής PASAL CYPRUS LTD.

3.3.3.3 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα

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

Σημειώνεται, επίσης, ότι η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις οικονομικές της καταστάσεις υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

3.3.3.4 Ασφαλιστική πολιτική

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης του Ομίλου, τα μισθωμένα ακίνητα του Ομίλου είναι ασφαλισμένα, όπως περιγράφεται στην ενότητα 3.15.4 «Λοιπές συμβάσεις».

3.3.4 Επενδύσεις

3.3.4.1 Τρέχουσες Επενδύσεις

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, κατά την περίοδο 01.01.2020 έως και την 31.03.2020 έχουν υλοποιηθεί επενδύσεις ύψους € 61,8 χιλ. οι οποίες αφορούν διαμορφώσεις χώρων της νέας έδρας της Εταιρείας επί της Δορυλαιού 10-12, Αθήνα.

3.3.4.2 Σκοπούμενες Επενδύσεις

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται ισχυρές δεσμεύσεις για μελλοντικές επενδύσεις.

3.4 Πληροφορίες για τις τάσεις

Ο κλάδος των ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος επηρεάζεται από τις τρέχουσες μακροοικονομικές εξελίξεις εν γένει. Η επίδραση αυτή είναι εμφανής ενδεικτικά στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης καθώς και στο προεξοφλητικό επιτόκιο και κατ' επέκταση στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Σημαντικό τρέχων γεγονός αποτελεί η πρόσφατη εμφάνιση της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) και η εξάπλωση αυτής, η οποία αναμένεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην παγκόσμια και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Συγκεκριμένα, η ελληνική οικονομία εκτιμάται με βάση τα έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεδομένα ότι θα εισέλθει σε ύφεση.

Ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται ότι θα επιβραδυνθεί σημαντικά το 2020, δεδομένων των επιπτώσεων της εξάπλωσης του κορωνοϊού². Οι επιπτώσεις αυτές προς το παρόν δεν μπορούν να ποσοτικοποιηθούν με ακρίβεια, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν ακόμη διαθέσιμα στοιχεία και η πανδημία είναι σε εξέλιξη. Ειδικότερα, σύμφωνα με το βασικό σενάριο της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα είναι μηδενικός το 2020, αντί 2,4% που ήταν η πιο πρόσφατη πρόβλεψη μετά την ενσωμάτωση των στοιχείων των Εθνικών Λογαριασμών για το δ' τρίμηνο του 2019 (6 Μαρτίου 2020). Η προς τα κάτω αναθεώρηση της πρόβλεψης του ρυθμού ανάπτυξης κατά επιπλέον 2,4 ποσοστιαίες μονάδες οφείλεται στην ενσωμάτωση των επιπτώσεων από την εξάπλωση του κορωνοϊού. Με βάση τα τελευταία στοιχεία για την εξέλιξη της πανδημίας, η πιθανότερη εκδοχή είναι ότι θα υπάρξει σημαντική αρνητική επίπτωση στην οικονομία τα δύο πρώτα τρίμηνα του 2020, η οποία θα αντισταθμιστεί μερικώς τα δύο τελευταία τρίμηνα.

Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία του κορωνοϊού και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων, και ενδέχεται να ακυρωθεί η πρόοδος που είχε καταγραφεί στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα τα τελευταία δύο χρόνια, καθώς και να ανασταλούν ή ακυρωθούν προγραμματισμένες επενδύσεις λόγω αύξησης του ρίσκου.

Δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς ακινήτων από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας, αναμένεται ότι κατά τους πρώτους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων θα παραμείνουν στάσιμες ή και σε ορισμένες περιπτώσεις θα δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της από κατάστασης

² <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2019.pdf>

της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

Καθώς το φαινόμενο είναι υπό εξέλιξη και δεν είναι γνωστή ή προβλέψιμη η ένταση και η διάρκεια της πανδημίας, καθίσταται πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση της επίδρασης αυτής στην αγορά ακινήτων, στη δραστηριότητα του Ομίλου και στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων αυτού.

Ως προς τις εξελίξεις στο επίπεδο του Ομίλου, εκτιμάται ότι η Συμφωνία Εξυγίανσης, η οποία επικυρώθηκε από το Πρωτοδικείο Αθηνών στις 29.08.2019 (βλ. ενότητα 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης»), η Σύμβαση Επενδυτή όπως τροποποιήθηκε και ισχύει δυνάμει της Επιστολής Επενδυτή (βλ. ενότητα 3.15.3 «Σύμβαση Επενδυτή») και η Αύξηση αποτελούν εξελίξεις κομβικής σημασίας για την βιωσιμότητα και την ανάπτυξη της Εταιρείας και του Ομίλου.

Η σταδιακή υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης, επηρεάζει σημαντικά τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου, καθώς προβλέπεται η διαγραφή και εξόφληση μέσω ρύθμισης ή μεταβίβασης ακινήτων μέρους των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς τους πιστωτές της.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της Συμφωνίας Εξυγίανσης, το σύνολο των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας DORECO, στην οποία ανήκει το εμπορικό κέντρο Athens Heart, θα μεταβιβασθούν από τον Όμιλο και συγκεκριμένα από τη θυγατρική εταιρεία PASAL CYPRUS LTD στην Εθνική Τράπεζα ή σε όποια εταιρεία υποδειχθεί από αυτήν, και από την 31.12.2019 ο Όμιλος κατατάσσει την εν λόγω δραστηριότητα ως διακοπείσα κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5.

Το βασικό έσοδο του Ομίλου για τη Χρήση 2019 από συνεχιζόμενες δραστηριότητες προέρχεται από μίσθωση αποθηκών (logistics) στην εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» και δεν προβλέπεται μείωση εσόδων.

Σε συνέχεια της υλοποίησης της, και στην περίπτωση ολοκλήρωσης της Αύξησης και υλοποίησης της Σύμβασης Επενδυτή, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας θα αποτελείται από πέντε (5) επενδυτικά ακίνητα, τα οποία ο Όμιλος αναμένεται να αξιοποιήσει όπως αναφέρεται στην Ενότητα 3.3.1 «Βασικές δραστηριότητες του Ομίλου».

Επιπλέον, στο πλαίσιο της Σύμβασης Επενδυτή, η Εταιρεία θα προβεί σε έκδοση ομολογιακού δανείου το οποίο θα καλυφθεί κατά 100% από την Alpha Bank μέχρι ύψους € 13.800 χιλ., το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή δανεισμού ύψους € 12.000 χιλ. ενώ το υπόλοιπο ποσό των € 1.800 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Ως προς το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, σημειώνεται ότι δεν επαρκεί για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 4.1.3 «Δήλωση για την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης»). Ωστόσο, στην περίπτωση ολοκλήρωσης της Αύξησης και υλοποίησης της Σύμβασης Επενδυτή, και, ως εκ τούτου, λήψης της προαναφερθείσας χρηματοδότησης από την Alpha Bank (Νέο Δάνειο) και με την προϋπόθεση ότι δεν θα υπάρξει αθέτηση των υποχρεώσεων της εταιρείας «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» στην καταβολή του παραπάνω μισθώματος προς την Εταιρεία, το έλλειμμα της Εταιρείας σε κεφάλαιο κίνησης για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες θα καλυφθεί.

Για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων και την επίτευξη λειτουργικής κερδοφορίας, ακόμα και στην περίπτωση υλοποίησης της Σύμβασης Επενδυτή, ενδέχεται η Εταιρεία να προχωρήσει σε νέα χρηματοδότηση ή/και νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά ή/και εισφορές ακινήτων από τρίτους επενδυτές και συγχωνεύσεων με υφιστάμενες εταιρείες ακινήτων συμπεριλαμβανομένων επενδύσεων του Επενδυτή στην Ελλάδα, χωρίς να υπάρχει όμως βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα μπορέσει

να εξεύρει τα απαιτούμενα κεφάλαια ή/και ακίνητα, ή ότι θα είναι ευνοϊκοί οι όροι χρηματοδότησης στην περίπτωση δανεισμού.

Επιπρόσθετα, μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., και με την προϋπόθεση ότι συνεπεία της Αύξησης ο Επενδυτής θα κατέχει άνω του 1/3 του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο επενδυτής STERNER STENHUS GREECE AB θα απευθύνει υποχρεωτική δημόσια πρόταση για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας που δεν θα κατέχει, σύμφωνα με τις υποχρεώσεις και υπό τις προϋποθέσεις του Ν.3461/2006, όπως ισχύει, καθώς και σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση της κατά τα ανωτέρω δημόσιας πρότασης, η STERNER STENHUS GREECE AB κατέχει συνολικά μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό μεγαλύτερο του 90% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, η STERNER STENHUS GREECE AB: (α) δεν θα ασκήσει το δικαίωμα εξαγοράς (squeeze out) σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει, και (β) θα συμμορφωθεί με την υποχρέωση να αποκτήσει χρηματιστηριακά όλες τις μετοχές που θα του προσφερθούν εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της δημόσιας πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει. Επιπλέον η STERNER STENHUS GREECE AB θα δηλώσει στο πληροφοριακό δελτίο της δημόσιας πρότασης ότι δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των μετοχών της Εταιρείας από το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Σύμφωνα με την Διοίκηση της Εταιρείας, πέραν των ανωτέρω αναφερομένων:

- δεν υπήρξε σημαντική μεταβολή στις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου από την 01.01.2020 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και
- δεν υφίσταται γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός που ευλόγως αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την τρέχουσα χρήση.

3.5 Προβλέψεις ή Εκτιμήσεις Κερδών

Η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει ότι δεν έχει προβεί σε οποιαδήποτε ανακοίνωση πρόβλεψης ή εκτίμησης της κερδοφορίας για την τρέχουσα ή για τις επόμενες χρήσεις.

3.6 Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

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

Σύμφωνα με τα άρθρα 19 και 20 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία, στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 22.05.2019, εναρμόνισε το Καταστατικό της σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018.

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

3.6.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 09.01.2020 με εξαετή θητεία, η οποία λήγει την 09.01.2026 (παρατεινόμενη αυτοδικαίως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 παρ. 1 εδ. γ' του Ν.4548/2018, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, περί εκλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου), και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 10.01.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ειδικότερα το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Σωτήριος Θεοδωρίδης του Κωνσταντίνου	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Αντιπρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα
Θεόδωρος Αποστολίδης του Αναστασίου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Πλάτωνος 4, Μαρούσι Αττικής
Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Θερμοπυλών 15, Κηφισιά
Παναγιώτα Παπαναστασίου του Νικολάου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Αμαρυλλίδος 45, Ψυχικό

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπήρξαν παραιτήσεις μελών από το Διοικητικό Συμβούλιο, δεν συνέτρεξε λόγος αναπλήρωσης ανεξάρτητου μέλους που παραιτήθηκε, εξέλιπε ή για οποιονδήποτε λόγο κατέστη έκπτωτο, ούτε εξελέγησαν μέλη από τη μειοψηφία των Μετόχων.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του ν. 3016/2002 από την ημερομηνία εκλογής τους και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.6.2 Επιτροπές της Εταιρείας

(Α) Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 13.01.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Σε συνέχεια της εκλογής της Επιτροπής Ελέγχου από τη Γενική Συνέλευση της 09.01.2020 με εξαετή θητεία, και του ορισμού των προσώπων που καταλαμβάνουν τις θέσεις των μελών της Επιτροπής Ελέγχου, με την από 10.01.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, δυνάμει της σχετικής εξουσιοδότησης που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο από την ως άνω Γενική Συνέλευση, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίαση της στις 10.01.2020 αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Θεόδωρου Αποστολίδη του Αναστασίου, ως Προέδρου αυτής.

Κατόπιν των ανωτέρω, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κατωτέρω πρόσωπα:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Θεόδωρος Αποστολίδης του Αναστασίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Πρόεδρος	Πλάτωνος 4, Μαρούσι Αττικής
Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Θερμοπυλών 15, Κηφισιά Αττικής
Παναγιώτα Παπαναστασίου του Νικολάου	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Αμαρυλλίδος 45, Ψυχικό

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, καθώς η πλειονότητα των μελών της Επιτροπής Ελέγχου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του ν. 3016/2002, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα ακίνητης περιουσίας που δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Επιπλέον, τουλάχιστον ένα μέλος διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική.

(Β) Επενδυτική Επιτροπή

Αρμόδιο όργανο για την έγκριση της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας είναι το Δ.Σ., το οποίο βασίζει τις αποφάσεις του στις κατάλληλες εισηγήσεις που δέχεται από την Επενδυτική Επιτροπή. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει όποτε απαιτείται να λαμβάνονται επενδυτικές αποφάσεις από το Δ.Σ.

Η Επενδυτική Επιτροπή απαρτίζεται από εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. Επιπλέον, αποτελείται από τρία έως πέντε μέλη. Ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας δύναται να είναι μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής.

Τα καθήκοντα και αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής περιγράφονται ως εξής:

- Η κατάρτιση της επενδυτικής πολιτικής και του μακροπρόθεσμου επενδυτικού σχεδιασμού της εταιρείας.
- Η αξιολόγηση και η έγκριση υλοποίησης του ετήσιου προγράμματος επενδύσεων καθώς και κάθε νέας επένδυσης που υποβάλλεται εξατομικευμένα.
- Η αξιολόγηση των επιχειρηματικών κινδύνων που συνδέονται με την υλοποίηση της κάθε επενδυτικής πρότασης και η τεκμηρίωση της σκοπιμότητάς της.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τα εξής μέλη:

- Σωτήριο Θεοδωρίδη του Κωνσταντίνου, Πρόεδρο του Δ.Σ. και Διευθύνοντα Σύμβουλο, Εκτελεστικό Μέλος,
- Κωνσταντίνο Μαρκάζο του Αλεξίου, Αντιπρόεδρο του Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος, και
- Θεόδωρο Αποστολίδη του Αναστασίου, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής ορίστηκαν με την από 05.04.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

(Γ) Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών-Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα στην πλειονότητά τους μέλη του Δ.Σ. Επιπλέον, αποτελείται από τουλάχιστον τρία μέλη και προεδρεύεται από ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Η Επιτροπή Αποδοχών-Ανάδειξης

Υποψηφιοτήτων, συνέρχεται τουλάχιστον μία φορά ετησίως και οποτεδήποτε άλλοτε το απαιτήσουν οι περιστάσεις.

Τα καθήκοντα και αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών-Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων περιγράφονται ως εξής:

Σε σχέση με την ανάδειξη υποψηφιοτήτων:

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

Σε σχέση με τις αποδοχές:

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

Η Επιτροπή Αποδοχών-Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τα εξής μέλη:

- Θεόδωρο Αποστολίδη του Αναστασίου, Πρόεδρο, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος,
- Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου, Μέλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος και
- Παναγιώτα Παπαναστασίου του Νικολάου, Μέλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών-Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν με την από 05.04.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

3.6.3 Εσωτερικός Ελεγκτής

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του την 19.05.2015, όρισε την κα. Μαρία Παπασίκα ως Εσωτερικό Ελεγκτή, η οποία και ανέλαβε καθήκοντα από την 19.05.2015 και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης. Η επαγγελματική διεύθυνση του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας είναι η Δορυλαίου 10-12, 11521, Αθήνα.

Ο εσωτερικός κανονισμός λειτουργίας της Εταιρείας, ο οποίος περιλαμβάνει τους απαραίτητους κανόνες και ρυθμίζει τις απαιτούμενες διαδικασίες ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 13.12.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και αναθεωρήθηκε με την από 05.04.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

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

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

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους ή/και τη θέση τους στην Εταιρεία και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και αναφέρονται παρακάτω στο σημείο 3 της παρούσας ενότητας, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες που να είναι σημαντικές για την Εταιρεία.
2. Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρείας ή ιδρυτών της ή ανώτερων διοικητικών στελεχών της Εταιρείας.
3. Δεν διατελούν, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, ούτε είναι μέτοχοι ή εταίροι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:
 - Ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης - Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ / ΜΕΤΟΧΟΣ / ΕΤΑΙΡΟΣ
1	SATO A.E	Μέτοχος (9,95%)

- Ο κ. Θεόδωρος Αποστολίδης - Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ / ΜΕΤΟΧΟΣ / ΕΤΑΙΡΟΣ
1	SATO A.E.	Μέτοχος (0,011%)

- Ο κ. Κωνσταντίνος Μαρκάζος - Αντιπρόεδρος και Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ / ΜΕΤΟΧΟΣ / ΕΤΑΙΡΟΣ
1	BEST BIKES IKE	Εταίρος (38,09%)

- Η κα. Αικατερίνη Λοΐζου - Μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθύντρια ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ / ΜΕΤΟΧΟΣ / ΕΤΑΙΡΟΣ
1	ΓΙΟΥΝΙΚΟΝ ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	Εταίρος (11,11%)

4. Εκτός των όσων αναφέρονται στο σημείο 3 δεν διετέλεσαν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ή μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων εξαιρουμένων των θυγατρικών της Εταιρείας, σε οποιαδήποτε στιγμή των πέντε (5) τελευταίων ετών.
5. Δεν έχει υπάρξει οποιαδήποτε καταδικαστική απόφαση για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε (5) τελευταία έτη.
6. Δεν συμμετείχαν σε οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, εκκαθάρισης, ρευστοποίησης ή θέσης εταιρειών σε αναγκαστική διαχείριση κατά τη διάρκεια των πέντε (5) τελευταίων ετών, ενεργώντας υπό την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή μετόχου ή εταίρου ή ιδρυτή ή ανώτερου διοικητικού στελέχους.
7. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε απαγγελθείσας δημόσιας κατηγορίας ή/και επιβληθείσας κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν), και δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να

ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των πέντε (5) τελευταίων ετών.

8. Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη θέση τους δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυναμική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή άλλες υποχρεώσεις τους.
9. Η τοποθέτηση στη θέση τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας μετόχων της Εταιρείας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρείας και πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων.
10. Πλην των περιορισμών που υφίστανται από την κείμενη νομοθεσία, δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε συμβατικός περιορισμός ο οποίος αφορά τη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρείας που κατέχουν.
11. Δεν κατέχουν μετοχές (ή δικαιώματα προαίρεσης ή παράγωγα του Χρηματιστηρίου Αθηνών επί μετοχών) της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, κατά δήλωσή τους, εκτός των κ.κ. Σ. Θεοδωρίδη και Κ. Μαρκάζου που κατέχουν 552.380 και 3.675 μετοχές, αντίστοιχα.

3.7 Κύριοι Μέτοχοι

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών *	% Συμμετοχής
Γεώργιος Θεοδωρίδης	623.423	33,32%
Σωτήριος Θεοδωρίδης	552.380	29,52
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	695.189	37,16%
Σύνολο	1.870.992	100,00

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας

* Ο αριθμός των μετοχών κατόπιν των εταιρικών πράξεων που εγκρίθηκαν από την από 02.12.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων και έχουν εγκριθεί με την υπ' αριθμ. 22311/25-02-2020 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2090227.

Σημειώνεται ότι κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δυνάμει των από 30.12.2008 συμβάσεων παροχής ενέχυρου, υπέρ της Εθνικής Τράπεζας από τους κκ. Γεώργιο Θεοδωρίδη και Σωτήριο Θεοδωρίδη, έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ αυτής επί 400.000 μετοχών της Εταιρείας, ήτοι ποσοστό 21,38%, που κατέχει ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης και 437.500 μετοχών της Εταιρείας, ήτοι ποσοστό 23,38%, που κατέχει ο κ. Γεώργιος Θεοδωρίδης. Σημειώνεται ότι τα δικαιώματα ψήφου παραμένουν στους κκ. Γεώργιο Θεοδωρίδη και Σωτήριο Θεοδωρίδη

Οι τελευταίες γνωστοποιήσεις, στις οποίες έχουν προβεί οι υπόχρεοι μέτοχοι στο πλαίσιο του Ν. 3556/2007 και οι οποίες έχουν δημοσιοποιηθεί από την Εταιρεία στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. στο πλαίσιο εφαρμογής του Ν. 3556/2007 σε σχέση με τα δικαιώματα ψήφου σε αυτήν, έχουν συνοπτικά ως εξής:

- Ο αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε ο κ. Γιώργος Θεοδωρίδης στις 14.05.2009 άμεσα ανερχόταν σε 4.972.085^(*), ήτοι ποσοστό 33,22% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και έμμεσα σε 48.105^(*), ήτοι ποσοστό 0,32% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Συνεπώς, ο συνολικός αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε ο κ. Γιώργος Θεοδωρίδης, κατά την 14.05.2009, άμεσα και έμμεσα ανερχόταν σε ποσοστό 33,54% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας

- Ο συνολικός αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης στις 12.10.2011 άμεσα ανερχόταν σε 4.419.046^(*), ήτοι ποσοστό 29,52% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, έμμεση συμμετοχή δεν υπάρχει.

* Ο αριθμός των μετοχών και το ποσοστό μετοχικού κεφαλαίου στις γνωστοποιήσεις ανωτέρω αναφέρεται κατά την ημερομηνία της σχετικής γνωστοποίησης.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας και με βάση τις γνωστοποιήσεις που έχουν αποσταλεί σε αυτήν δυνάμει του Ν. 3556/2007, μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπάρχει άλλος Μέτοχος, πέραν αυτών που παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα, ο οποίος να κατέχει άνω του 5% των Κοινών Μετοχών της και των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από αυτές.

Κάθε Κοινή Μετοχή της Εταιρείας παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Οι Κύριοι Μέτοχοι της Εταιρείας δεν κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου.

Τα δικαιώματα των Μετόχων ασκούνται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό 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.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία κατέχει 715 ίδιες μετοχές, οι οποίες προέκυψαν την 31.3.2020 από το reverse split που πραγματοποιήθηκε κατόπιν της από 02.12.2019 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η εισαγωγή των οποίων προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. εγκρίθηκε από την Επιτροπή Εταιρικών Πράξεων του Χ.Α. στη συνεδρίασή της την 23.03.2020. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

Επιπλέον, 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, πέραν της Σύμβασης Επενδυτή, όπως έχει τροποποιηθεί με την Επιστολή Επενδυτή και ισχύει (βλ. Ενότητα 3.15.3 «Σύμβαση Επενδυτή»), βάσει της οποίας μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης η εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB ενδέχεται να καταστεί βασικός μέτοχος της Εταιρείας, υπό τους προβλεπόμενους στη Σύμβαση Επενδυτή όρους.

Ειδικότερα, μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, υπό τις παραδοχές ότι: (α) τα δικαιώματα προτίμησης των Κύριων Μετόχων της Εταιρείας δεν θα ασκηθούν και δεν θα μεταβιβαστούν στο πλαίσιο της Αύξησης (βλ. ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»), (β) η Εθνική Τράπεζα δεν θα ασκήσει τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις ενεχυριασμένες μετοχές των Κύριων Μετόχων (βλ. ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»), (γ) οι Λοιποί Μέτοχοι (<5%) ασκήσουν το σύνολο των δικαιωμάτων προτίμησης στο πλαίσιο της Αύξησης και (δ) η εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB αποκτήσει το σύνολο των αδιάθετων μετοχών στο πλαίσιο της Αύξησης, λαμβάνοντας ποσοστό τουλάχιστον 55,86% επί των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, η STERNER STENHUS GREECE AB, θα αποκτήσει τον έλεγχο της Εταιρείας (βλ. ενότητα 4.6.1 «Σενάρια Διασποράς»).

Με την από 26.05.2020 Επιστολή Επενδυτή, η εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB δήλωσε ότι προτίθεται μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., και με την προϋπόθεση ότι συνεπεία της Αύξησης θα κατέχει άνω του 1/3 του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, να απευθύνει υποχρεωτική δημόσια πρόταση για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας που δεν θα κατέχει, σύμφωνα με τις υποχρεώσεις και υπό τις προϋποθέσεις του Ν.3461/2006, όπως ισχύει, καθώς και σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση της κατά τα ανωτέρω

δημόσιας πρότασης, η STERNER STENHUS GREECE AB κατέχει συνολικά μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό μεγαλύτερο του 90% του συνολικού καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, η STERNER STENHUS GREECE AB: (α) δεν θα ασκήσει το δικαίωμα εξαγοράς (squeeze out) σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει, και (β) θα συμμορφωθεί με την υποχρέωση να αποκτήσει χρηματιστηριακά όλες τις μετοχές που θα του προσφερθούν εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της δημόσιας πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει. Επιπλέον η STERNER STENHUS GREECE AB θα δηλώσει στο πληροφοριακό δελτίο της δημόσιας πρότασης ότι δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των μετοχών της Εταιρείας από το Χρηματιστήριο Αθηνών.

3.8 Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών

Σύμφωνα με δήλωσή της, ο Όμιλος για το διάστημα από 01.01.2020 έως και 31.03.2020, δεν είχε άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά που ορίζονται από τον Κανονισμό (ΕΚ) 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24) εκτός αυτών που παρατίθενται παρακάτω:

- **Συναλλαγές με μέλη Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά Στελέχη**

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01 - 31.03.2020
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	-
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	25,8
Σύνολο	25,8

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις
 Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία

Η ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση είναι αυτή που εγκρίνει τις αμοιβές των μελών Διοικητικού Συμβουλίου. Δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές, απαιτήσεις ή και υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των διευθυντικών στελεχών. Επιπλέον, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δεν αμείβονται. Οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών αφορούν έξοδα μισθοδοσίας συμπεριλαμβανομένων των εργοδοτικών εισφορών.

Σημειώνεται ότι δεν υφίστανται υπόλοιπα απαιτήσεων ή υποχρεώσεων μεταξύ της Εταιρείας και των μελών του Διοικητικού του Συμβουλίου ή των διευθυντικών στελεχών.

- **Λοιπές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Ακολουθεί ανάλυση των λοιπών συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 24 για τη περίοδο από 01.01 – 31.03.2020:

(ποσά σε € χιλ.)*	31.03.2020		01.01 – 31.03.2020	
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ/ΠΑΓΙΑ
SATO A.E.	-	0,00	0,00	30,7
Σύνολα	-	0,00	0,00	30,7

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις
 Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία SATO A.E. αφορούν αγορές παγίων.

- **Δάνεια και Εγγυήσεις**

Η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει ότι δεν υπάρχουν δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη. Η Εταιρεία έχει παράσχει εγγυήσεις στη θυγατρική εταιρεία DORECO ως προς την σύναψη ομολογιακού δανείου με την

Εθνική Τράπεζα ύψους €55.000 χιλ. Με την από 13.04.2020 επιστολή της Εθνικής Τράπεζας προς την Εταιρεία, η Εθνική Τράπεζα δήλωσε ότι απαλλάσσει την Εταιρεία από τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από την εγγύηση που η τελευταία είχε παράσχει υπέρ της DORECO, δυνάμει της από 21.04.2010 σύμβασης κάλυψης ενυπόθηκου κοινού ομολογιακού δανείου (βλ. 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης»).

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι σύμφωνα με τη συνήθη συναλλακτική πρακτική και την υιοθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη.

Η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει ότι από την 01.04.2020 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24, προς αυτή μέρη.

3.9 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του Ομίλου, τη Χρηματοοικονομική του Θέση και τα Αποτελέσματα του

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου, όπως αυτά προκύπτουν από τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γεώργιο Τσιώλη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17161) της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση – Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125). Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) και εγκρίθηκαν με την από 26.05.2020 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και τελούν υπό την έγκριση της Τακτική Γενική Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη Χρήση 2018 που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα είναι αυτές που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019.

Η έκθεση ελέγχου των προαναφερόμενων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρατίθενται στην Ενότητα 3.1.1 «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή για τη Χρήση 2019» του Εγγράφου Αναφοράς.

3.9.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2018 - 2019

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων του Ομίλου για τη Χρήση 2019 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2018:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων & Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.567,5	1.527,6
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	74,0	170,5
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(5.605,0)	(1.970,0)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(946,7)	(305,1)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(6,8)	(25,1)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.319,2)	(572,8)
Άλλα έσοδα	214,3	21,1
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)	(6.021,9)	(1.153,8)
Έσοδα από τόκους	0,0	0,0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.420,3)	(2.169,7)
Κέρδη συνήθων εργασιών	(7.442,2)	(3.323,5)
Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης ⁽¹⁾	46.945,0	0,0

Κατάσταση Αποτελεσμάτων & Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Κέρδη από Πώληση Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	5,6	0,0
Κέρδη & ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	30,9	0,0
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(44,3)	0,0
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	0,0	0,0
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	39.495,0	(3.323,5)
Φόρος εισοδήματος	2.214,6	450,9
Κέρδη/(ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	41.709,6	(2.872,5)
Κέρδη/(ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες ⁽²⁾	4.403,0	(3.748,5)
Κέρδη χρήσης	46.112,6	(6.621,0)

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Επεξηγηματικές Σημειώσεις

1. Τα «Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες» για τη Χρήση 2019, περιλαμβάνουν την επίδραση από το κονδύλι «Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης», το οποίο αφορά σε λογιστικά έσοδα που προκύπτουν κατά τη διαγραφή των υποχρεώσεων της Εταιρείας, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Η εν λόγω διαγραφή και το λογιστικό κέρδος που προκύπτει από αυτή θεωρείται έκτακτο, μη επαναλαμβανόμενο γεγονός. Το εν λόγω κονδύλι αναλύεται στη σημείωση 6.29 «Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης» των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων για τη Χρήση 2019.

2. Τα «Κέρδη / (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες» αφορούν στα αποτελέσματα από τη δραστηριότητα των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO A.E., οι οποίες κατατάχθηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5 από την 31.12.2019 (βλ. Ενότητα 3.3.2.1 «Διακοπείσες Δραστηριότητες (DORECO και SIBO) σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5»).

3.9.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης Χρήσεων 2018-2019

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου για τη Χρήση 2019 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2018:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2018
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055,0	77.508,7
Ενσώματα πάγια στοιχεία	2,8	63,1
Δικαιώματα χρήσης παγίων	0,0	0,0
Άυλα πάγια	0,0	0,8
Επενδύσεις σε θυγατρικές	0,0	0,0
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	334,3	0,0
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων	0,0	53,5
Λοιπές απαιτήσεις	2,1	21,8
	31.394,2	77.647,9
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	0,0	734,6

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2018
Αποθέματα	0,0	258,2
Λοιπές απαιτήσεις	358,7	482,8
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	0,0	0,0
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.685,5	0,0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	417,3	1.128,6
	2.461,5	2.604,3
Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	30.059,5	0,0
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	63.915,2	80.252,2
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής		
Μετοχικό Κεφάλαιο	935,5	7.484,0
Υπέρ το άρτιο	19.455,3	19.633,3
Λοιπά αποθεματικά	46.086,6	5.897,3
Αποτελέσματα εις νέο	(86.027,1)	(98.605,6)
Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής	(19.549,7)	(65.591,0)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	274,0	380,9
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(19.275,6)	(65.210,1)
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμα δάνεια	1.083,6	14.286,5
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση Μίσθωσης	0,0	5.513,0
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	0,0	3.083,7
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	695,0	180,1
Προβλέψεις	948,6	182,6
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	248,0	424,9
	2.975,2	23.670,9
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	115,9	2.035,8
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	23.956,3	113.835,3
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση Μίσθωσης	0,0	554,2
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	417,2	5.366,1
	24.489,4	121.791,4
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση	55.726,2	0,0
Σύνολο υποχρεώσεων	83.190,8	145.462,3
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	63.915,2	80.252,2

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται τα κονδύλια της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου κατά την 31.12.2018 τα οποία αναταξινομήθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου κατά την 31.12.2019:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31.12.2018			
(ποσά σε € χιλ.)*	Δημοσιευμένα	Αναταξινόμηση	Αναταξινομηθέντα
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	19.799,6	(5.513,0)	14.286,5
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης		5.513,0	5.513,0

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31.12.2018			
(ποσά σε € χιλ.)*	Δημοσιευμένα	Αναταξινόμηση	Αναταξινομηθέντα
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	54.480,3	(554,2)	53.926,1
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης		554,2	554,2

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

3.9.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου Χρήσεων 2018-2019

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατάσταση ταμειακών ροών του Ομίλου για τη Χρήση 2019 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2018:

Κατάσταση Ταμειακών Ροών		
(ποσά σε € χιλ.)*	1.1 -31.12.2019	1.1 -31.12.2018
Λειτουργικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	39.495,0	(3.323,5)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	6,8	25,1
Προβλέψεις	1.392,4	8,2
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	5.612,7	2.009,5
Κέρδος από διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης	(46.945,0)	0,0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.420,3	2.169,7
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	0,0	0,0
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	259,5	(295,5)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(240,9)	(100,8)
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(0,6)	(2,2)
Καταβεβλημένοι φόροι	(0,1)	(0,4)
Λειτουργικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(549,2)	126,8
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	451,0	617,0
Επενδυτικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,0	0,0
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(3,3)	40,0
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων και λοιπών επενδύσεων	52,9	(37,0)
Τόκοι εισπραχθέντες	0,0	0,0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,0	0,0
Επενδυτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(76,1)	(18,1)
Σύνολο Εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(26,5)	(15,1)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,0	6,2
Εισπράξεις από εκδοθέντα/αντληθέντα δάνεια	0,0	0,0
Εξοφλήσεις δανείων	0,0	(424,6)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(0,6)	0,0

Κατάσταση Ταμειακών Ροών		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	1.1 -31.12.2019	1.1 -31.12.2018
Μερίσματα πληρωθέντα	0,0	0,0
Μείωση/(Αύξηση) Δεσμευμένων καταθέσεων	(1.685,5)	0,0
Χρηματοδοτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	590,0	(83,6)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(1.096,1)	(502,0)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	(671,7)	99,9
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	1.128,6	953,7
Ταμειακά διαθέσιμα από διακοπείσες δραστηριότητες	(39,6)	75,0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	417,3	1.128,6

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

3.9.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου Χρήσεων 2018-2019

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου για τη Χρήση 2019 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2018:

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων								
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθε- ματικά	Διαθ. προς πώληση- Αποθεματικ ό ευλόγων αξιών	Αποτε- λέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφ. ιδιοκτητών μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01.01.2018	7.484,0	19.633,3	5.897,6	32,2	(92.057,5)	(59.010,4)	511,9	(58.498,4)
Μεταβολή λογιστικής πολιτικής (ΔΧΠΑ 9)	0,0	0,0	(0,3)	(32,2)	(22,6)	(55,0)	0,0	(55,0)
Προσαρμοσμένα υπόλοιπα	7.484,0	19.633,3	5.897,3	0,0	(92.080,0)	(59.065,4)	511,9	(58.553,5)
Μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων χρήσης								
Διαφορές αποτιμήσεως αξιογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία	0,0	0,0	0,0	0,0	(32,5)	(32,5)	(3,2)	(35,6)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους	0,0	0,0	0,0	0,0	(32,5)	(32,5)	(3,2)	(35,6)
Αποτέλεσμα χρήσης	0,0	0,0	0,0	0,0	(6.493,1)	(6.493,1)	(127,9)	(6.621,0)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,0	0,0	0,0	0,0	(6.525,6)	(6.525,6)	(131,1)	(6.656,6)
Υπόλοιπα 31.12.2018	7.484,0	19.633,3	5.897,3	0,0	(98.605,6)	(65.591,0)	380,9	(65.210,1)
Υπόλοιπα 01.01.2019	7.484,0	19.633,3	5.897,3	0,0	(98.605,6)	(65.591,0)	380,9	(65.210,1)
Μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων χρήσης								
Διαφορές αποτιμήσεως αξιογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

-Αποτελέσματα χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0,0	0,0	0,0	0,0	41.816,4	41.816,4	(106,8)	41.709,6
-Αποτελέσματα χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	0,0	0,0	0,0	0,0	4.403,0	4.403,0	0,0	4.403,0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,0	0,0	0,0	0,0	46.219,4	46.219,4	(106,8)	46.112,6
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,0	(178,1)	0,0	0,0	0,0	(178,1)	0,0	(178,1)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(6.548,5)	0,0	0,0	0,0	6.548,5	0,0	0,0	0,0
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων (άρθρο 62 Ν.4389/2016)	0,0	0,0	40.189,4	0,0	(40.189,4)	0,0	0,0	0,0
Υπόλοιπα 31.12.2019	935,5	19.455,3	46.086,6	0,0	(86.027,1)	(19.549,7)	274,0	(19.275,6)

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

3.9.5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπείσες δραστηριότητες (DORECO και SIBO Α.Ε.)

A. Στοιχεία ενεργητικού διακοπεισών δραστηριοτήτων 31.12.2019

(ποσά σε € χιλ.)*	DORECO	SIBO	Σύνολο
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	28.150,0	0,0	28.150,0
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	116,1	0,0	116,1
Άυλα πάγια	0,0	0,0	0,0
Επενδύσεις σε θυγατρικές	0,0	0,0	0,0
Λοιπές απαιτήσεις	10,2	0,0	10,2
	28.276,3	0,0	28.276,3
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	569,3	0,0	569,3
Αποθέματα	0,0	0,0	0,0
Λοιπές απαιτήσεις	199,1	0,3	199,4
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	39,5	0,1	39,6
	807,9	0,4	808,3
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	29.084,2	0,4	29.084,5

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

B. Στοιχεία υποχρεώσεων διακοπεισών δραστηριοτήτων κατά την 31.12.2019

(ποσά σε € χιλ.)*	DORECO	SIBO	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	49.415,5	0,0	49.415,5
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	1.730,4	0,0	1.730,4
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	76,3	0,0	76,3
Προβλέψεις	33,4	0,6	34,0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	192,9	0,0	192,9
	51.448,6	0,6	51.449,2
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	1.211,5	124,6	1.336,1
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0,0	0,0	0,0
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.330,2	0,0	1.330,2
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	505,1	15,5	520,5
	3.046,8	140,1	3.186,9
Σύνολο υποχρεώσεων	54.495,4	140,6	54.636,1

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Γ. Αποτελέσματα Χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες

(ποσά σε € χιλ.)*	DORECO 01.01- 31.12.2019	SIBO 01.01- 31.12.2019	Σύνολο 01.01- 31.12.2019	Σύνολο 01.01- 31.12.2018
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	610,0	0,0	610,0	542,1
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	984,3	0,0	984,3	1.054,5
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(4.403,7)	0,0	(4.403,7)	(2.746,3)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.267,8)	0,0	(1.267,8)	(1.383,5)
Πωλήσεις εμπορευμάτων	0,0	62,3	62,3	313,0
Μεταβολές αποθεμάτων	0,0	(258,2)	(258,2)	(18,0)
Αγορές αποθεμάτων	0,0	198,1	198,1	(133,9)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(426,7)	(41,3)	(468,0)	(506,8)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(50,8)	(0,8)	(51,6)	(43,9)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(699,6)	(58,4)	(758,1)	(706,3)
Άλλα έσοδα	450,0	194,6	644,7	539,8
Λειτουργικά κέρδη	(4.804,3)	96,3	(4.708,0)	(3.089,2)
Έσοδα από τόκους	0,0	0,0	0,0	0,0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(551,7)	(0,7)	(552,4)	(1.133,2)
Κέρδη συνήθων εργασιών	(5.356,0)	95,6	(5.260,4)	(4.222,4)
Κέρδος από αποτίμηση λόγω αναδιάρθρωσης δανειακών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	10.299,4	0,0	10.299,4	0,0
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	1,0	0,0	1,0	0,0
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	(110,0)	0,0	(110,0)	0,0
Κέρδη προ φόρων	4.834,4	95,6	4.930,0	(4.222,4)
Φόρος εισοδήματος	(521,8)	(5,1)	(527,0)	473,9
Κέρδος μετά φόρου χρήσης	4.312,5	90,4	4.403,0	(3.748,5)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες	0,0	0,0	4.403,0	0,0
Κέρδος μετά φόρου χρήσης				
Αποδιδόμενο σε:				
Ιδιοκτήτες της μητρικής	0,0	0,0	4.403,0	(3.748,5)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	0,0	0,0	0,0	0,0
Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες				
Βασικά -μειωμένα σε ευρώ	0,0	0,0	2,4	(2,0)

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Δ. Καθαρές Ταμειακές Ροές Χρήσης 2019 από διακοπείσες δραστηριότητες

(ποσά σε € χιλ.)*	DORECO 01.01-31.12.2019	SIBO 01.01-31.12.2019	Σύνολο 01.01-31.12.2019
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων από Διακοπείσες δραστηριότητες	4.834,4	95,6	4.930,0
Πλέον/μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	50,8	0,8	51,6
Προβλέψεις	17,0	(18,2)	(1,2)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	(5.786,7)	0,0	(5.786,7)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	551,7	0,7	552,4
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	0,0	258,2	258,2
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	20,5	18,2	38,7
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(192,0)	(393,8)	(585,8)
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(5,7)	(0,7)	(6,4)
Καταβεβλημένοι φόροι	0,0	0,0	0,0
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(510,0)	(39,2)	(549,2)
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,0	0,0	0,0
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(77,6)	0,0	(77,6)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	1,5	0,0	1,5
Τόκοι εισπραχθέντες	0,0	0,0	0,0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,0	0,0	0,0
Σύνολο Εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(76,1)	0,0	(76,1)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,0	0,0	0,0
Εισπράξεις από εκδοθέντα/αντληθέντα δάνεια	600,0	0,0	600,0
Εξοφλήσεις δανείων	(10,0)	0,0	(10,0)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,0	0,0	0,0
Μερίσματα πληρωθέντα	0,0	0,0	0,0
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	590,0	0,0	590,0
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα	3,8	(39,2)	(35,4)

(ποσά σε € χιλ.)*	DORECO 01.01-31.12.2019	SIBO 01.01-31.12.2019	Σύνολο 01.01-31.12.2019
και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	35,7	39,3	75,0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	39,5	0,1	39,6

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

3.9.6 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα, ο Όμιλος παρουσιάζει τον Εναλλακτικό Δείκτη Μέτρησης της Απόδοσης (“Alternative Performance Measures”, βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 5/10/2015) εκτός Δ.Π.Χ.Α. που απορρέει από τις οικονομικές του καταστάσεις. Ο Εναλλακτικός Δείκτης Μέτρησης της Απόδοσης που παρουσιάζεται δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστά άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Δ.Π.Χ.Α., καθώς και τους άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Συγκεκριμένα, παρουσιάζεται κατωτέρω ο δείκτης «Συντελεστής Μόχλευσης (Loan to Value – L.T.V.)», ο οποίος χρησιμοποιείται προκειμένου να παρουσιάσει τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου:

Συντελεστής Μόχλευσης (Loan to Value – L.T.V.)

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το δείκτη μόχλευσης (Loan to Value – L.T.V.) του Ομίλου για την 31.12.2019 και την 31.12.2018 – σημειώνεται ότι ο υπολογισμός δεν λαμβάνει υπόψη τα στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση, καθώς και τις υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία ενεργητικού προς πώληση:

Δάνεια προς Συνολικές Επενδύσεις (L.T.V.)		
(ποσά σε χιλ.€)*	31.12.2018	31.12.2019
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	14.286,5	1.083,6
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	5.513,0	0,0
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	113.835,3	23.956,3
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	554,2	0,0
Συνολικός Δανεισμός (α)	134.189	25.040
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (β)	1.129	417
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (γ)	-	1.686
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	133.060	22.937
Επενδύσεις σε ακίνητα	77.509	31.055
Ενσώματα πάγια στοιχεία	63	3
Άυλα πάγια	1	0
Σύνολο επενδύσεων (ε)	77.573	31.058
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) (δ/ε)	1,7	0,7

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή - Για τις χρήσεις 2019 και 2018, στοιχεία από τις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Εναλλακτικός Δείκτης Μέτρησης Απόδοσης – Τρόπος Υπολογισμού	
Δάνεια προς Συνολικές Επενδύσεις (L.T.V.)	Υπολογίζεται ως το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το ύψος των συνολικών επενδύσεων της Εταιρείας. Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος είναι ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια καθώς και βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης, όπως εμφανίζονται στον ενοποιημένο ισολογισμό) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις. Οι συνολικές επενδύσεις υπολογίζονται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων καθώς και των ενσώματων & άυλων παγίων.

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

3.10 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

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

3.11 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχει λάβει χώρα σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου από την 01.01.2020 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με εξαίρεση τα κατωτέρω αναφερόμενα:

1. Συμφωνία Εξυγίανσης (βλ. επίσης Ενότητα 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης»)

- Στις 16.03.2020 ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης υπέγραψε ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, εκπροσωπώντας την «PASAL CYPRUS LTD», με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση 70.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, εκδόσεως της κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας DORECO. Η μεταβίβαση των ως άνω μετοχών θα λάβει χώρα δυνάμει του σχετικού όρου της Συμφωνίας Εξυγίανσης.
- Στις 13.04.2020 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος γνωστοποίησε στη Εταιρεία, σε εκτέλεση όρου της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αρ. 712/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και κατόπιν της από 13.4.2020 απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, ότι απαλλάσσει την Εταιρεία από την υφιστάμενη εγγύηση ύψους €55.000 χιλ. για τη σύμβαση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου προς την εταιρεία της DORECO.
- Στις 13.04.2020 ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης υπέγραψε ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, εκπροσωπώντας την «PASAL DEVELOPMENT SA», και τη θυγατρική εταιρεία «ΕΜΕΛ ΑΕ », με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση των οικοπέδων της Εταιρείας, που βρίσκονται επί της Πειραιώς 186 και Πειραιώς 186β, προς την Εθνική Τράπεζα.

2. Σύμβαση Επενδυτή (βλ. επίσης Ενότητα 3.15.3 «Σύμβαση Επενδυτή»)

- Την από 26.05.2020 επιστολή της STERNER STENHUS GREECE AB προς τους αντισυμβαλλόμενους της Σύμβασης Επενδυτή, η οποία τροποποιεί τη Σύμβαση Επενδυτή.

- Την 09.04.2020 εγκρίθηκε η έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου της Εταιρείας ύψους έως € 13.800 χιλ. από την Alpha Bank, το οποίο αναμένεται να εκταμιευθεί αμέσως μετά την Αύξηση (Νέο Δάνειο).

3. Συνέπειες της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) στον Όμιλο και την Εταιρεία

Ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται ότι θα επιβραδυνθεί σημαντικά το 2020, δεδομένων των επιπτώσεων της εξάπλωσης του κορωνοϊού¹. Οι επιπτώσεις αυτές προς το παρόν δεν μπορούν να ποσοτικοποιηθούν με ακρίβεια, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν ακόμη διαθέσιμα στοιχεία και η πανδημία είναι σε εξέλιξη. Ειδικότερα, σύμφωνα με το βασικό σενάριο της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα είναι μηδενικός το 2020, αντί 2,4% που ήταν η πιο πρόσφατη πρόβλεψη μετά την ενσωμάτωση των στοιχείων των Εθνικών Λογαριασμών για το δ' τρίμηνο του 2019 (6 Μαρτίου 2020). Η προς τα κάτω αναθεώρηση της πρόβλεψης του ρυθμού ανάπτυξης κατά επιπλέον 2,4 ποσοστιαίες μονάδες οφείλεται στην ενσωμάτωση των επιπτώσεων από την εξάπλωση του κορωνοϊού. Με βάση τα τελευταία στοιχεία για την εξέλιξη της πανδημίας, η πιθανότερη εκδοχή είναι ότι θα υπάρξει σημαντική αρνητική επίπτωση στην οικονομία τα δύο πρώτα τρίμηνα του 2020, η οποία θα αντισταθμιστεί μερικώς τα δύο τελευταία τρίμηνα.

Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία του κορωνοϊού και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων. Δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς ακινήτων από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας, αναμένεται ότι κατά τους πρώτους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων θα παραμείνουν στάσιμες ή και σε ορισμένες περιπτώσεις θα δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

Σημειώνεται ωστόσο, ότι όσον αφορά στον Όμιλο, το βασικό έσοδο της Εταιρείας προέρχεται από την ενοικίαση αποθηκών (logistics) με μισθωτή την εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ», δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.11.2014 και λήξης την 31.10.2026. Το εν λόγω έσοδο δεν έχει επηρεαστεί, μέχρι στιγμής, από τις πρόσφατες εξελίξεις με την πανδημία του κορωνοϊού .

3.12 Μερισματική Πολιτική

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας διανέμονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύει. Ειδικότερα:

- Σύμφωνα με το άρθρο 160 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και είναι τα προκύπτοντα κατ'εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.
- Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου και το άρθρο 31 του Καταστατικού της Εταιρείας, τα καθαρά κέρδη, εφόσον και στο μέτρο που μπορούν να διατεθούν, σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν.4548/2018, διατίθενται με απόφαση της γενικής συνέλευσης κατά την εξής σειρά:
 - α) Αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη.

¹ <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2019.pdf>

β) Αφαιρείται η κράτηση για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, δηλ. για το σκοπό αυτό αφαιρείται κάθε έτος τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) των καθαρών κερδών. Σύμφωνα με το Νόμο, η αφαίρεση αυτή παύει να είναι υποχρεωτική, όταν αυτό φτάσει σε ποσό ίσο τουλάχιστον με το ένα τρίτο (1/3) του μετοχικού κεφαλαίου.

γ) Κρατείται το απαιτούμενο ποσό για την καταβολή του ελάχιστου μερίσματος, όπως τούτο ορίζεται στο άρθρο 161 του Ν. 4548/2018.

δ) Το υπόλοιπο των καθαρών κερδών, όπως και τα τυχόν λοιπά κέρδη, που μπορεί να προκύψουν και να διατεθούν, σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 31 του καταστατικού της Εταιρείας διατίθεται ελεύθερα από τη Γενική Συνέλευση.

- Το προς διανομή ποσό καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν.Δ. 1195/1942, η αξίωση του μετόχου για το μερίσμα παραγράφεται υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, μετά την παρέλευση πενταετίας από το τέλος του έτους εντός του οποίου εγκρίθηκε η διανομή μερίσματος από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.
- Το ελάχιστο μερίσμα υπολογίζεται επί των καθαρών κερδών, ύστερα από αφαίρεση της κράτησης για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και των λοιπών πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν προέρχονται από πραγματοποιημένα κέρδη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 161 του Ν. 4548/2018. Το ελάχιστο μερίσμα ορίζεται σε ποσοστό τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των καθαρών κερδών μετά τις μειώσεις του προηγούμενου εδαφίου και καταβάλλεται σε μετρητά. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό, όχι όμως κάτω του δέκα τοις εκατό (10%). Μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 130 του Ν. 4548/2018 και πλειοψηφία ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.
- Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία είναι δυνατόν τα κέρδη που είναι διανεμητέα ως ελάχιστο μερίσμα να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν σε όλους τους μετόχους με μορφή μετοχών, υπολογιζόμενων στην ονομαστική τους αξία. Η παράγραφος αυτή εφαρμόζεται αναλόγως και στη διανομή των περαιτέρω κερδών. Στην περίπτωση αυτή η γενική συνέλευση αποφασίζει επί όλων των σχετικών θεμάτων με απλή απαρτία και πλειοψηφία.
- Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, είναι δυνατόν τα κέρδη, που είναι διανεμητέα ως ελάχιστο μερίσμα να χορηγηθούν με μορφή τίτλων, ημεδαπών ή αλλοδαπών εταιρειών, εισηγμένων στην «Κατηγορία Επιτήρησης» της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ή ιδίων τίτλων τους οποίους έχει στην κυριότητά της η Εταιρεία, εφόσον είναι και αυτοί εισηγμένοι με την επιφύλαξη της τήρησης της αρχής της ίσης μεταχείρισης των μετόχων και με την προϋπόθεση ότι οι ως άνω τίτλοι θα αποτελέσουν αντικείμενο αποτίμησης, σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 18 του Ν.4548/2018. Διανομή άλλων περιουσιακών στοιχείων αντί μετρητών είναι επιτρεπτή με τις παραπάνω προϋποθέσεις μόνο ύστερα από ομόφωνη απόφαση όλων των μετόχων. Η παράγραφος αυτή εφαρμόζεται αναλόγως και στη διανομή των περαιτέρω κερδών, Στην περίπτωση αυτή η γενική συνέλευση αποφασίζει επί όλων των σχετικών θεμάτων με απλή απαρτία και πλειοψηφία.
- Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 162 του Ν. 4548/2018, με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται εντός της χρήσης, είναι δυνατή η διανομή προσωρινών μερισμάτων με τις εξής προϋποθέσεις: α) καταρτίζονται οικονομικές καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι υφίστανται τα προς τούτο αναγκαία ποσά, β) οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις υποβάλλονται στις διατυπώσεις

δημοσιότητας δύο (2) μήνες πριν από τη διανομή. Ωστόσο, το ποσό που θα διανεμηθεί δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών που προκύπτει με βάση την παράγραφο 2 του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018. Τέλος, διανομή κερδών και προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα εταιρική χρήση είναι δυνατή και με απόφαση γενικής συνέλευσης ή του διοικητικού συμβουλίου, υποκείμενη σε δημοσιότητα.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2018 δεν προέβη σε διανομή μερίσματος λόγω του ζημιολογού αποτελέσματος. Επιπλέον το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει προτείνει τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2019 προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία θα πραγματοποιηθεί εντός του 2020, διότι τα «Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες» για τη Χρήση 2019, περιλαμβάνουν την επίδραση από το κονδύλι «Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης», το οποίο αφορά σε λογιστικά έσοδα που προκύπτουν κατά τη διαγραφή των υποχρεώσεων της Εταιρείας, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Η εν λόγω διαγραφή και το λογιστικό κέρδος που προκύπτει από αυτή θεωρείται έκτακτο, μη επαναλαμβανόμενο γεγονός.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων της Εταιρείας κατόπιν της υλοποίησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης Επενδυτή.

3.13 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31.12.2019 ανερχόταν σε € 935.496, διαιρούμενο σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, κατόπιν της απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα στις 02.12.2019. Σύμφωνα με την απόφαση αυτή:

α) αυξήθηκε η ονομαστική αξία κάθε μετοχής της Εταιρείας από € 0,50 σε € 4,00 με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των υφισταμένων μετοχών από 14.967.940 σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετοχές (Reverse Split), σε αναλογία 1 νέα μετοχή προς αντικατάσταση 8 υφιστάμενων μετοχών.

β) μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσό € 6.548.472, μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας έκαστης ονομαστικής κοινής μετοχής από € 4,00 σε € 0,50, με σκοπό την ισόποση μείωση του λογαριασμού ζημιών εις νέον, και κατά ποσό € 2,00 λόγω στρογγυλοποίησης του αριθμού των μετοχών, κατόπιν της υπό (α) αύξησης της ονομαστικής αξίας των μετοχών.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι με την ίδια ως άνω από 02.12.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των € 7.483.968, με καταβολή μετρητών, με την έκδοση έως 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 έκαστης, και με δυνατότητα μερικής κάλυψης της ανωτέρω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018.

Υπό την προϋπόθεση έγκρισης και πλήρους κάλυψης της Αύξησης, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση αυτής θα ανέρχεται στο ποσό των € 8.419.464 και θα διαιρείται σε 16.838.928 κοινές ονομαστικές, μετά ψήφου, μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50, η κάθε μία.

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας σύμφωνα με την από 02.12.2019 Έκτακτη γενική Συνέλευση της Εταιρείας εγκρίθηκαν με την υπ' αρ. 22311/25-02-2020 (ΑΔΑ: Ψ3ΝΝ46ΜΤΛΡ-53Σ) απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (Γεν. Γραμματεία Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή – Γενική Δ/νση Αγοράς – Δ/νση Εταιρειών – Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε.) (υπ' αρ. πρωτ. 1888147/25.02.2020 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.), η οποία καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2090227.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία κατέχει 715 ίδιες μετοχές, οι οποίες προέκυψαν την 31.3.2020 από το reverse split που πραγματοποιήθηκε κατόπιν της από 02.12.2019 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η εισαγωγή των οποίων προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. εγκρίθηκε από την Επιτροπή Εταιρικών Πράξεων του Χ.Α. στη συνεδρίασή της την 23.03.2020. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής («warrants»).

Με εξαίρεση την Αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο. Συνεπώς, δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με εγκεκριμένο ή καταβεβλημένο κεφάλαιο ή για δέσμευση / απόφαση αύξησης του κεφαλαίου της Εταιρείας πλην της Αύξησης.

Δεν υφίσταται συμφωνία υπό ή άνευ όρων που να προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

3.14 Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις

Η Εταιρεία έχει προβεί, μεταξύ άλλων, στις παρακάτω σημαντικές γνωστοποιήσεις στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. με βάση τον Κανονισμό (ΕΕ) 596/2014 τους τελευταίους 12 μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

Συμφωνία Εξυγίανσης – Σύμβαση Επενδυτή

- Στις 02.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι επικυρώθηκε από το Πρωτοδικείο Αθηνών με την υπ. αριθμ. 712/29.8.2019 η αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 η οποία είχε εκδικαστεί στις 23.5.2018
(Σύνδεσμος *πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:* https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5596314/1171_6941_2019_Greek_1.pdf/631cb50e-638a-4f8c-9d78-16c0d7bd38a1)
- Στις 18.10.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη σύναψη συμφωνία με την STERNER STENHUS GREECE AB (Σύνδεσμος *πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:* https://www.athexgroup.gr/el/permalink/-/asset_publisher/contentdispl/content/announcement-8656-2019-no-english-translation-available-)
- Στις 27.05.2020 η Εταιρεία ενημέρωσε το επενδυτικό κοινό για την εξέλιξη της συμφωνίας σχετικά με την κεφαλαιακή ενίσχυσή της από την Sterner Stenhus Greece AB (Σύνδεσμος *πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:* https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5854440/1171_4129_2020_Greek_1.pdf/876a7790-b8f4-4039-afd1-0a9d38758706)

Λοιπές σημαντικές γνωστοποιήσεις

- Στις 30.08.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι υπέγραψε μέσω της θυγατρικής εταιρείας DORECO συμφωνία με την εταιρεία Hines για το εμπορικό κέντρο AthenHeart (Σύνδεσμος *πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:* <http://www.pasal.gr/index.php/el/ependytikes-sxeseis/etairikes-anakoineseis-kai-deltia-typou/60-2019/227-hines>)
- Στις 17.12.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου

(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:
https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5685208/1171_10373_2019_Greek_1.pdf/fa8fb5de-9714-46f5-bb56-39d0401e64d3)

- Στις 09.01.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αναφορικά με την εκλογή νέου διοικητικού συμβουλίου
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:
https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5712677/1171_147_2020_Greek_1.pdf/d4d1d156-b7d1-43a9-8cfa-ff29362f571d)
- Στις 10.01.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου με εξαετή θητεία και τον ορισμό των μελών της Επιτροπής Ελέγχου
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:
https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5712677/1171_194_2020_Greek_1.pdf/01ddb53f-fbe9-497b-9774-3fed1eda8c09)
- Στις 27.01.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε τον ορισμό του νέου Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:
https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5712677/1171_645_2020_Greek_1.pdf/f6f0fa0a-bbaa-4a19-b66b-c58a87b76e5c)
- Στις 23.03.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση μετοχών της στο Χ.Α. λόγω reverse split
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:
https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5788749/1171_2380_2020_Greek_1.pdf/72101382-10db-4d54-9768-3d5fe0883c42)
- Στις 24.03.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόφαση της από 24.3.2020 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης σχετικά με την αλλαγή της έδρας της και την τροποποίηση του σχετικού άρθρου του Καταστατικού της. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:
https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5788749/1171_2444_2020_Greek_1.pdf/f49edd75-5caf-4143-9d81-ffa6f89f837b)

3.15 Σημαντικές Συμβάσεις

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται οι σημαντικές συμβάσεις στις οποίες ο Όμιλος αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει.

3.15.1 Δανειακές συμβάσεις

Οι σημαντικότερες πιστωτικές δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει ο Όμιλος κατά τα δύο αμέσως προηγούμενα έτη από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου παρατίθενται κατωτέρω:

Πίνακας Δανείων Ομίλου την 31.12.2019*

	Τύπος Δανείου	Οφειλέτης/ Εκδότης	Τράπεζα	Επιτόκιο			Σύνολο δανεισμού 31.12.2019 (Κεφάλαιο & Τόκοι €)	Λήξη	Εγγυητής
1	Ομολογιακό Δάνειο €21.060.000	PASAL DEVELOPMENT	ALPHA BANK ALPHA BANK LONDON	Euribor 6Μ πλέον Περιθώριο 4%			14.701.953	23.03.2021	Εμπράγματα βάρη, εγγυήσεις και εξασφαλίσεις
2	Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός €17.130.475	PASAL DEVELOPMENT	ALPHA BANK	2%			4.331.407	31.05.2020	Εμπράγματα βάρη, εγγυήσεις και εξασφαλίσεις
3	Ομολογιακό Δάνειο €8.000.000	PASAL DEVELOPMENT	ALPHA BANK	2%			4.651.916	31.05.2020	Εμπράγματα βάρη
4	Ομολογιακό Δάνειο €7.300.650	PASAL DEVELOPMENT	EUROBANK	EURIBOR 6Μ πλέον Περιθώριο 1%			1.354.650	29.08.2024	Ενεχυρίαση μετοχών Arven 90.000 μετοχές και προσημείωση ποσού €6.240.000 επί του ακινήτου Χαλκίδας

Σύνολο Μακροπρόθεσμων και Βραχυπρόθεσμων Δανείων							25.039.926		
5	Ομολογιακό Δάνειο €55.000.000	DORECO	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	Euribor 12M πλέον Περιθώριο 0,01%			49.967.470	22.11.2024	Εμπράγματα βάρη, εγγυήσεις και εξασφαλίσεις
6	Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	PASAL DEVELOPMENT	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	1%			910,152	-	Κεφάλαιο κίνησης
7	Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	DORECO	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	EURIBOR 1M πλέον Περιθώριο 2%			162.883	15.12.2020	-
8	Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	DORECO	HINES	10%			615.000		
Σύνολο λοιπών δανειακών υποχρεώσεων ⁽¹⁾							51.655.505		

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

(1) Οι εν λόγω υποχρεώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του Ενεργητικού προς πώληση» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων για τη Χρήση 2019

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει συνάψει νέο ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank ύψους € 13.800 χιλ., με προϋπόθεση για την εκταμίευση του ομολογιακού δανείου μεταξύ άλλων αποτελεί η ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με την απόκτηση από τον Επενδυτή ποσοστού τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (βλ. σημείο II κατωτέρω).

(I) Παρακάτω παρατίθεται συνοπτικά οι όροι των κυριότερων δανειακών συμβάσεων του Ομίλου κατά την 31.12.2019, όπως παρουσιάζονται στον πίνακα ανωτέρω:

A. Δάνεια Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης

1. Κοινό ομολογιακό Δάνειο της Εταιρείας € 21.060.000

Στις 23 Μαρτίου 2016 υπεγράφη η σύμβαση κάλυψης κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 21.060.000 και εκδόθηκε το πρόγραμμα του κοινού ομολογιακού δανείου, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, με κύριες εξασφαλίσεις:

1. Προσημείωση ακινήτου Ελευσίνας 27ο χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών-Κορίνθου ποσού € 22 εκ. με εμπορική αξία στα βιβλία της εταιρείας την 31.12.2019 € 20.750.000.
2. Ενεχυρίαση ασφαλιστηρίου Συμβολαίου Ελευσίνας (AXA-INTERAMERICAN).
3. Ενεχυρίαση μισθώματος εταιρείας Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ.
4. Ενεχυρίαση λογαριασμού κατάθεσης μισθώματος Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ με δυνατότητα αποπληρωμής από τον λογαριασμό τόκων και ομολογίες δανείου και ΕΝΦΙΑ του εν λόγω ακινήτου για την τρέχουσα χρήση.
5. Προσωπική εγγύηση του κ. Σ. Θεοδωρίδη.

Το προϊόν του ομολογιακού δανείου χρησιμοποιήθηκε από την εκδότρια για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων υποχρεώσεων της στην Alpha Bank.

Στις 31.12.2019, η Εταιρεία προχώρησε σε διαγραφή δανείου υπολοίπου € 6.372.476 πλέον αναλογούντων τόκων € 587 χιλ., σε υλοποίηση της Συμφωνία Εξυγίανσης.

2. Βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας € 17.130.475

Στις 23 Σεπτεμβρίου 2016 υπογράφηκε πρόσθετη πράξη στην υπ' αριθμό 910144/24.06.2003 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό.

Σκοπός του δανείου είναι η αποπληρωμή ισόποσου υφιστάμενου δανεισμού στα πλαίσια της υπ' αριθμ.910144/24.06.2003 συμβάσεως πιστώσεως με αλληλόχρεο λογαριασμό.

Σε ασφάλεια των απαιτήσεων της τράπεζας ελήφθησαν οι κάτωθι εξασφαλίσεις:

1. Προσημείωση ποσού € 22.260.000 επί του ακινήτου 27^ο χλμ Αθηνών-Κορίνθου Ελευσίνα.
2. Προσημείωση ποσού € 9.600.000 επί του ακινήτου Ορφέως 166 Ελαιώνας Αθήνα.
3. Προσημείωση ποσού € 4.200.000 επί του ακινήτου «Οξυγόνο-Παλαιά Σφαγεία» Δήμου Λαυρεωτικής, ιδιοκτησίας της εταιρείας Ε.ΜΕ.Λ Α.Ε.
4. Ενεχυρίαση το 100% των μετοχών της Ε.ΜΕ.Λ Α.Ε.
5. Προσωπική εγγύηση του κ. Σ. Θεοδωρίδη.

Στις 31.12.2019 η εταιρεία προχώρησε σε διαγραφή δανείου ποσού € 13.445.536 πλέον αναλογούντων τόκων € 1.259 χιλ., σε υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

3. Κοινό ομολογιακό Δάνειο της Εταιρείας € 8.000.000

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, δυνάμει του άρθρου 20 παρ.2 του καταστατικού της, αποφάσισε στη συνεδρίαση της 10.06.2008 την έκδοση, βάσει των διατάξεων του κ.ν.2190/1920 και του ν. 3156/2003, ως εκάστοτε ισχύουν, την διάθεση μέσω ιδιωτικής τοποθετήσεως, κοινού ομολογιακού δανείου, συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) € 8.000.000.

Στις 15 Ιουλίου 2008 υπεγράφη η σύμβαση κάλυψης κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 8.000.000 και εκδόθηκε το πρόγραμμα του κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 4.200.000 Ομολογίες Α σειράς, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, με κύρια εξασφάλιση την προσημείωση του ακινήτου στην οδό Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη, ποσού € 9.600.000 με εκτιμηθείσα αξία € 1.590.000 την 31.12.2019.

Το προϊόν του ομολογιακού δανείου εκ των ομολογιών Α σειράς χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή ενδιάμεσης χρηματοδότησεως της Alpha Bank που είχε χορηγηθεί για την αγορά του ακινήτου επί της Θερμαϊκού 19 Θεσσαλονίκη, ενώ το προϊόν του ομολογιακού δανείου εκ των ομολογιών Β' σειράς οι οποίες εκδόθηκαν στις 16.07.2010 ποσό € 1.360.000 χρησιμοποιήθηκαν για την χρηματοδότηση του κόστους ανακατασκευής του κτιρίου του εν λόγω ακινήτου. Σημειώνεται ότι με την από 05.07.2010 τροποποίηση του ομολογιακού δανείου αποφασίσθηκε μείωση του ποσού ομολογιών Β σειράς στο ποσό των € 1.360.000.

Στις 31.12.2019 η Εταιρεία προχώρησε σε διαγραφή δανείου ποσό € 2.725.173 πλέον αναλογούντων τόκων € 240 χιλ., σε υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

Αναφορικά με τα **Δάνεια Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης**, σημειώνεται ότι η Εταιρεία, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, προχώρησε την 31.12.2019 σε διαγραφή υποχρεώσεων συνολικού ποσού € 24.628 χιλ. έναντι συνολικής οφειλής € 48.314 χιλ. (αφορά δάνεια πλέον αναλογούντων τόκων).

B. Δάνειο Eurobank

4. Κοινό ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας € 7.300.650

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 1 Δεκεμβρίου 2008 αποφάσισε την έκδοση κοινού ομολογιακού Δανείου ύψους € 7.300.650.

Στις 1 Δεκεμβρίου 2008 υπεγράφη η σύμβαση κάλυψης κοινού ομολογιακού δανείου και η έκδοση ομολογιών ποσού € 7.300.650, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, με εξασφαλίσεις προσημείωση ποσού € 9.490.000 επί του ακινήτου Χαλκίδας ιδιοκτησίας εταιρείας ARVEN A.E.

Σκοπός του δανείου είναι η συμμετοχή του εκδότη στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, εδρεύουσας στην Λευκωσία Κύπρου, εταιρείας PASAL CYPRUS LTD.

Στις 22.11.2019 εστάλη η υπ' αριθμό 10.19.69207.67-22/11/19 επιστολή της τράπεζας EUROBANK.

Σε υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η τράπεζα EUROBANK δικαιούται να εισπράξει ποσοστό 9,7% του συνόλου της απαίτησης της, ήτοι ποσό ύψους € 1.350.000, το οποίο θα πρέπει να καταβληθεί σε 5 ετήσιες δόσεις ποσού € 270.000 πλέον επιτοκίου euribor εξαμήνου +1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε ένα έτος από την έκδοση της δικαστικής απόφασης που επικυρώνει τη Συμφωνία Εξυγίανσης, ήτοι την 29.08.2020.

Ως εκ τούτου, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης και των ανωτέρω, η Εταιρεία προχώρησε την 31.12.2019 σε διαγραφή υποχρεώσεων συνολικού ποσού € 13.215 χιλ. έναντι συνολικής οφειλής € 14.565 χιλ. (αφορά δάνειο πλέον αναλογούντων τόκων).

Γ. Κοινό ομολογιακό δάνειο € 55.000.000 της θυγατρικής εταιρείας DORECO

Στις 21 Απριλίου 2010 υπεγράφη η σύμβαση κάλυψης κοινού ενυπόθηκου ομολογιακού δανείου βάσει της από 07/04/2010 απόφασης Διοικητικού Συμβουλίου του εκδότη ποσού € 55.000.000, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, με κύριες εξασφαλίσεις:

1. Προσημείωση ποσού € 55.000.000 επί του ακινήτου Πειραιώς 180
2. Προσημείωση ποσού € 5.000.000 επί των ακινήτων Πειραιώς 186 και 186β
3. Ενεχυρίαση μισθωμάτων εμπορικού κέντρου AthensHeart
4. Ενεχυρίαση καθαρών εσόδων διαχείρισης parking AthensHeart
5. Εγγύηση εταιρείας PASAL DEVELOPMENT
6. Προσωπική εγγύηση του κ. Σ. Θεοδωρίδη
7. Ενεχυρίαση μετοχών DORECO

Ως προς το σημείο 5 ανωτέρω, αναφέρεται ότι με την από 13.04.2020 επιστολή της Εθνικής Τράπεζας προς την Εταιρεία, η Εθνική Τράπεζα δήλωσε ότι απαλλάσσει την Εταιρεία από τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από την εγγύηση που η τελευταία είχε παράσχει υπέρ της DORECO, δυνάμει της από 21.04.2010 σύμβασης κάλυψης ενυπόθηκου κοινού ομολογιακού δανείου.

Το προϊόν του ομολογιακού δανείου χρησιμοποιήθηκε για:

α) αγορά εμπορικού κέντρου επί της λεωφ. Πειραιώς 180 (επρόκειτο για ενδοεταιρική συναλλαγή ανάμεσα στην μητρική PASAL DEVELOPMENT και την θυγατρική της DORECO)

β) εξόφληση στην αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας για την μεταβίβαση του ακινήτου από την PASAL DEVELOPMENT.

Στις 21.6.2019 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής εταιρείας DORECO και από το Διοικητικό Συμβούλιο της εγγυήτριας εταιρείας PASAL DEVELOPMENT η τροποποίηση όρων της από 21.04.2010 σύμβασης κάλυψης κοινού ενυπόθηκου ομολογιακού δανείου και παροχή εξουσιοδότησης για την υπογραφή της σχετικής πρόσθετης πράξης των όρων του δανείου με την Εθνική Τράπεζα.

Τα κυριότερα σημεία της πρόσθετης πράξης είναι:

- Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του δανείου, ποσού € 47.400 χιλ. θα εξοφληθεί σε μία (1) δόση την 22.11.2024
- Ληξιπρόθεσμοι τόκοι , ποσού € 6.753 χιλ. θα εξοφληθούν την 22.11.2024
- Τόκοι υπερημερίας, ποσού € 837 χιλ. θα εξοφληθούν την 22.11.2024

Το επιτόκιο του δανείου ορίζεται ως εξής:

α) από ένα σταθερό τμήμα, το οποίο αποκαλείται «περιθώριο» (spread) και από 01.07.2015 ανέρχεται σε μία (1) μονάδα βάσης (0,01%) ετησίως και

β) από ένα κυμαινόμενο τμήμα, το οποίο από 01.01.2020 ισούται με το euribor 12μήνου, καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου.

(II) Παρακάτω παρατίθεται συνοπτικά η νέα δανειακή σύμβαση του Ομίλου με την Alpha Bank: **Νέο Δάνειο (Κοινό ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας έως € 13.800.000)**

Στις 9.4.2020 εγκρίθηκε η έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου της Εταιρείας ύψους έως € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank, διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο euribor 3μήνου + περιθωρίου.

Σκοπός του δανείου είναι (α) η αναχρηματοδότηση /αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού στην Alpha Bank ύψους € 12,0 εκατ., (β) η αποπληρωμή απαιτήσεων λοιπών πιστωτών, ύψους έως € 0,81 εκατ., και (γ) κεφάλαιο κίνησης ύψους έως € 0,99 εκατ.

Σε ασφάλεια των απαιτήσεων της τράπεζας θα ληφθεί ως εξασφάλιση, μεταξύ άλλων, υποθήκη επί του ακινήτου επί του 27ου χλμ. Αθηνών-Κορίνθου, Ελευσίνα.

Προϋπόθεση για την εκταμίευση του ομολογιακού δανείου, μεταξύ άλλων, αποτελεί η ολοκλήρωση της Αύξησης της Εταιρείας, με την απόκτηση από τον Επενδυτή ποσοστού τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού της κεφαλαίου (όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης).

Το δάνειο υπόκειται, μεταξύ άλλων, στην τήρηση βασικών όρων:

A. Προϋποθέσεις διανομής:

1. Οι αποθεματικοί λογαριασμοί είναι πλήρως χρηματοδοτημένοι
2. Δεν έχει επέλθει γεγονός καταγγελίας ή δεν θα μπορούσε να προκύψει ως αποτέλεσμα μεταφοράς/διανομής
3. Δείκτης κάλυψης δανειακών υποχρεώσεων (DSCR) > 1.20x
4. Loan to Value (L.T.V.) < 67%

B. Γεγονότα Καταγγελίας μεταξύ άλλων,:

1. DSCR < 1.10x
2. L.T.V.> 70%
3. PASAL DEVELOPMENT GROUP L.T.V.> 75%

Επιπρόσθετα, στο εν λόγω δάνειο προβλέπεται υποχρεωτική προπληρωμή μεταξύ άλλων και για τη περίπτωση αλλαγής ελέγχου.

3.15.2 Συμφωνία Εξυγίανσης

Η Εταιρεία, καθώς και οι Σ. Θεοδωρίδης, η EMEΛ A.E., η ARVEN A.E. και η PASAL CYPRUS LTD (οι «Εγγυητές») προχώρησαν στις 30.03.2018 στη σύναψη της Συμφωνίας Εξυγίανσης, κατ' άρθρο 99 του Ν. 3588/2007, με την Alpha Bank και την Εθνική Τράπεζα (ως ειδική διάδοχος του υπό ειδική εκκαθάριση πιστωτικού ιδρύματος με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ PRO BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»).

Η Συμφωνία Εξυγίανσης επικυρώθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 29.08.2019 απόφαση 712/29-8-2019 του Πρωτοδικείου Αθηνών, με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588/2007 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016.

Κατωτέρω παρατίθενται οι βασικοί όροι της Συμφωνίας Εξυγίανσης αναφορικά με τη ρύθμιση των οφειλών της Εταιρείας (σημείο Α), καθώς και η έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου εξέλιξη υλοποίησης αυτών (σημείο Β).

A. Ρυθμίσεις Συμφωνίας Εξυγίανσης

- Ως προς τις οφειλές προς τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα Alpha Bank και Εθνική Τράπεζα, η Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπει τα ακόλουθα:

α) Αποπληρωμή δανείων στην Alpha Bank συνολικού ποσού € 46.310 χιλ. την 31.12.2017 μέσω της (α) μεταβίβασης στην Alpha Bank (ή σε εταιρεία που αυτή θα υποδείξει) των ακινήτων (i) επί του 27 χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα (βλ. ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου»,

σημείο 1), (ii) Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη (βλ. ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου», σημείο 2), (iii) Ορφέως 166, Ελαιώνας (βλ. ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου», σημείο 3) και (iv) Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο (βλ. ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου», σημείο 4) έναντι συνολικού τιμήματος € 23.240 χιλ. με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων και (β) διαγραφή του υπολοίπου ποσού του δανείου, ήτοι € 23.070 χιλ. την 31.12.2017. Κατόπιν των ανωτέρω, προβλέπεται ότι θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις έναντι του συνολικού οφειλόμενου ποσού. Σημειώνεται ότι η οφειλή της Εταιρείας αναφορικά με τα Δάνεια Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, όπως αποτυπώνεται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2019, διαμορφώνεται σε € 23.685 χιλ., ήτοι € 48.314 χιλ. προ διαγραφής από την Εταιρεία ποσού € 24.628 χιλ. την 31.12.2019.

β) Αποπληρωμή δανείου στην Εθνική Τράπεζα υπολοίπου € 778 χιλ. την 31.12.2017, μέσω της πώλησης δύο (2) οικοπέδων, τα οποία βρίσκονται επί της λεωφόρου Πειραιώς αρ.186 και αρ.186B, στην Εθνική Τράπεζα έναντι συνολικού ποσού € 960 χιλ. (το ποσό € 180 χιλ. που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης ποσού € 778 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή της Εθνική Leasing, βλ. σημείο δ κατωτέρω, ενώ το υπόλοιπο ποσό οφειλής αναμένεται να διαγραφεί). Σημειώνεται ότι η οφειλή της Εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα, όπως αποτυπώνεται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2019, διαμορφώνεται σε € 910 χιλ.

Επιπλέον, συμφωνήθηκε η μεταβίβαση εκ της εκ τρίτου συμβαλλόμενης εγγυήτριας PASAL CYPRUS LTD 70.000 κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €1 έκαστη εκδόσεως της DORECO, στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει.

Κατόπιν ολοκλήρωσης των ανωτέρω συμφωνηθέντων με την Εθνική Τράπεζα, προβλεπόταν ότι η τελευταία θα συναινέσει στην άρση της υφιστάμενης εγγύησης που η Εταιρεία παρείχε υπέρ της DORECO, σε ασφάλεια της απαίτησης της Εθνικής Τράπεζας κατά της DORECO δυνάμει της από 21.04.2010 σύμβασης κάλυψης κοινού ενυπόθηκου ομολογιακού δανείου ύψους € 55.000 χιλ. της DORECO (βλ. ενότητα 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις», σημείο 1).

Περαιτέρω, στο πλαίσιο της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η Εταιρεία δεσμεύτηκε ότι σε περίπτωση είσπραξης ποσού από την επίδικη απαίτηση της θυγατρικής εταιρείας DORECO κατά του Ελληνικού Δημοσίου (εκχωρημένη στην Εταιρεία), θα αποδώσει το εν λόγω ποσό στην Εθνική Τράπεζα.

- Ως προς την οφειλή προς τους μη συμβαλλόμενους πιστωτές, η Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπει τα ακόλουθα:

γ) Αποπληρωμή δανείου στην Eurobank υπολοίπου € 13.935 χιλ. την 31.12.2017, η οποία ρυθμίζεται με την παροχή δικαιώματος πρώτης προτίμησης επί του ακινήτου στη Νέα Λάμψακο, Χαλκίδα, ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ARVEN A.E., αντί € 1.350 χιλ. εντός προθεσμίας 90 ημερών από την έκδοση δικαστικής απόφασης επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης, με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Εφόσον ασκηθεί το δικαίωμα προτίμησης το υπόλοιπο ποσό των δανείων θα διαγραφεί ενώ θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις. Σε περίπτωση μη ασκήσεως του ανωτέρω δικαιώματος εξαγοράς εντός της προαναφερόμενης προθεσμίας, η Eurobank θα λάβει ποσοστό 9,7% του συνόλου της απαίτησής της, ήτοι ποσό € 1.350 χιλ., σε 5 ετήσιες δόσεις με επιτόκιο 1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε ένα έτος από την έκδοση δικαστικής απόφασης, ενώ οποιαδήποτε άλλη απαίτηση πέραν του ποσού αυτού, αποσβένεται και διαγράφεται. Σημειώνεται ότι η οφειλή της Εταιρείας στην Eurobank, όπως αποτυπώνεται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2019, διαμορφώνεται σε € 1.350 χιλ.

δ) Αποπληρωμή οφειλής στην Εθνική Leasing υπολοίπου € 11.424 χιλ. την 31.12.2017, η οποία ρυθμίζεται με επιστροφή του ακινήτου επί της λεωφόρου Πειραιώς αρ.18, για το οποίο υπάρχει σύμβαση

χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατόπιν της πράξης αυτής, η οφειλή διαμορφώνεται σε € 5.628 χιλ. έναντι της οποίας οφειλής, όπως θα διαμορφωθεί, θα αποπληρωθεί ποσό €180 χιλ. εντός 1 μηνός από την πώληση των υπό (β) ανωτέρω οικοπέδων, ενώ θα γίνει διαγραφή του υπολοίπου ποσού οφειλής € 5.448 χιλ. Σημειώνεται ότι η οφειλή της Εταιρείας στην Εθνική Leasing, όπως αποτυπώνεται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2019, διαμορφώνεται σε € 180 χιλ.

ε) Αποπληρωμή οφειλής στην TRASTOR ΑΕΕΑΠ υπολοίπου € 4.928 χιλ. την 31.12.2017, η οποία ρυθμίζεται με καταβολή ποσού € 255 χιλ. από την Εταιρεία στην TRASTOR ΑΕΕΑΠ και διαγραφή του υπολοίπου της οφειλής. Σημειώνεται ότι η οφειλή της Εταιρείας στην TRASTOR ΑΕΕΑΠ, όπως αποτυπώνεται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2019, διαμορφώνεται σε € 255 χιλ.

B. Υλοποίηση Συμφωνίας Εξυγίανσης

Οι ρυθμίσεις της Συμφωνίας Εξυγίανσης, με τη δικαστική επικύρωσή της, καθίστανται δεσμευτικές και για εκείνους τους πιστωτές που δεν είχαν συμβληθεί ή συναινέσει στη Συμφωνία εξυγίανσης. Τυχόν απόκλιση από τα προβλεπόμενα στη Συμφωνία Εξυγίανσης δεν επηρεάζει το κύρος αυτής στο μέτρο που η απόκλιση αυτή, αφορά, αποκλειστικά και μόνον, τους συμβαλλόμενους σε αυτήν πιστωτές και φέρει τη συναίνεση τους, ενώ δεν τροποποιεί ή καθ' οιονδήποτε τρόπο θίγει τις ρυθμίσεις των μη συμβαλλόμενων πιστωτών.

Εν προκειμένω, μεταγενέστερες αποκλίσεις από την αρχική Συμφωνία Εξυγίανσης της εταιρείας PASAL DEVELOPMENT, οι οποίες τυγχάνουν της πλήρους ομόφωνης αποδοχής των ενδιαφερόμενων συμβαλλόμενων πιστωτών, αφορούν αποκλειστικά τις απαιτήσεις των συμβαλλόμενων πιστωτριών τραπεζών, ενώ, αντιθέτως, ο τρόπος αποπληρωμής των μη συμβαλλόμενων τηρείται κατά γράμμα σε συμμόρφωση με την υπ' αριθμ. 712/2019 επικυρωτική απόφαση. Σημειωτέον ότι οι μη συμβαλλόμενοι πιστωτές τελούν σε γνώση της συμφωνίας της Εταιρείας, έπειτα από σχετική ενημέρωση της Εταιρείας προς αυτούς.

α) Αποπληρωμή δανείων στην Alpha Bank

Βλέπε ενότητα 3.15.3 «Σύμβαση Επενδυτή» όπου εξειδικεύεται ο τρόπος διευθέτησης των απαιτήσεων της Alpha Bank, όπως αυτές είχαν αρχικώς καθοριστεί στη Συμφωνία Εξυγίανσης.

β) Αποπληρωμή δανείων στην Εθνική Τράπεζα

Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία μεταβίβασης προς την Εθνική Τράπεζα των δύο οικοπέδων τα οποία βρίσκονται επί της λεωφόρου Πειραιώς αρ.186 και αρ.186B και τα οποία έχουν καταχωρηθεί ως «Στοιχεία Ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση» στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2019.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει χορηγήσει προς την Εθνική Τράπεζα το από 13.04.2020 συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, δυνάμει του οποίου έχει παράσχει προς την Εθνική Τράπεζα την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα να προβεί στη μεταβίβαση των παραπάνω ακινήτων, στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας, σε υλοποίηση και σύμφωνα με τους όρους της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

Επιπρόσθετα, η μεταβίβαση από την PASAL CYPRUS LTD των 70.000 κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €1 έκαστη εκδόσεως της DORECO, στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, είναι σε εξέλιξη. Σημειώνεται ότι η PASAL CYPRUS LTD έχει χορηγήσει προς την Εθνική Τράπεζα το από 16.03.2020 συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, δυνάμει του οποίου έχει παράσχει προς την Εθνική Τράπεζα την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα να προβεί στη μεταβίβαση των παραπάνω μετοχών, στο όνομα και για λογαριασμό της PASAL CYPRUS LTD, σε υλοποίηση και σύμφωνα με τους όρους της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

Περαιτέρω, με την από 13.04.2020 επιστολή της Εθνικής Τράπεζας προς την Εταιρεία, η Εθνική Τράπεζα δήλωσε ότι απαλλάσσει την Εταιρεία από τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από την εγγύηση που η τελευταία είχε παράσχει υπέρ της DORECO, δυνάμει της από 21.04.2010 σύμβασης κάλυψης ενυπόθηκου κοινού ομολογιακού δανείου, πριν την πλήρωση των εκκρεμών προϋποθέσεων που είχαν συμφωνηθεί και ορίζονταν στη Συμφωνία Εξυγίανσης (βλ. «Α. Ρυθμίσεις Συμφωνίας Εξυγίανσης» σημείο β), δίχως η απαλλαγή αυτή να έχει την έννοια της παραίτησης εκ των δικαιωμάτων της και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων εταιρειών PASAL DEVELOPMENT, EMEΛ Α.Ε. και PASAL CYPRUS LTD, που προβλέπονται στη Συμφωνία Εξυγίανσης και οι οποίοι εξακολουθούν να ισχύουν και θα υλοποιηθούν επακριβώς ως προς το περιεχόμενό τους στο συντομότερο δυνατό χρόνο.

γ) Αποπληρωμή δανείων στην Eurobank

Με την από 22.11.2019 επιστολή της, η Eurobank γνωστοποίησε ότι θα εισπράξει το προβλεπόμενο ποσό από τη Συμφωνία Εξυγίανσης (€ 1.350.000) σε πέντε (5) ετήσιες δόσεις ποσού εκάστης €270 χιλ. πλέον επιτοκίου euribor εξαμήνου +1%. Η πρώτη δόση θα καταβληθεί στις 29.08.2020.

δ) Αποπληρωμή οφειλής στην Εθνική Leasing

Με το από 12.12.2019 Α Απόγραφο Εκτελεστό και την από 18.12.2019 Έκθεση Βίαιας Αποβολής και Εγκατάστασης η Εθνική Leasing παρέλαβε το ακίνητο επί της λεωφόρου Πειραιώς αρ. 18. Κατόπιν της πράξης αυτής, η οφειλή διαμορφώθηκε σε €5.628 χιλ.. Όπως προβλέπεται στη Συμφωνία Εξυγίανσης, η καταβολή από την Εταιρεία του ποσού €180 χιλ. στην Εθνική Leasing θα πραγματοποιηθεί μετά την μεταβίβαση των οικοπέδων επί της Πειραιώς 186 και Πειραιώς 186B στην Εθνική Τράπεζα.

ε) Αποπληρωμή οφειλής στην TRASTOR ΑΕΕΑΠ

Η Εταιρεία σε εφαρμογή της Συμφωνίας Εξυγίανσης θα προβεί στην αποπληρωμή των €255 χιλ.

3.15.3 Σύμβαση Επενδυτή

Την 16.10.2019 η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό με την Alpha Bank και την εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB (η «**Σύμβαση Επενδυτή**») μέσω του οποίου ο Επενδυτής είτε μόνος του είτε από κοινού με μία ή περισσότερες εταιρείες συμφερόντων του κ. Ηλία Γεωργιάδη αναλαμβάνει την υποχρέωση να ενισχύσει κεφαλαιακά την Εταιρεία, μέσω της συμμετοχής στην Αύξηση, και εξειδικεύεται ο τρόπος διευθέτησης των απαιτήσεων της Alpha Bank, όπως αυτές είχαν καθοριστεί στη Συμφωνία Εξυγίανσης. Στο εν λόγω ιδιωτικό συμφωνητικό συμβλήθηκαν επίσης, ως εγγυητές των υποχρεώσεων της Εταιρείας, οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας, κκ. Σωτήριος Θεοδωρίδης και Γεώργιος Θεοδωρίδης καθώς επίσης και η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η αρχική ισχύς του παραπάνω ιδιωτικού συμφωνητικού παρατάθηκε με το από 16.03.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ των ανωτέρω συμβαλλομένων, με το οποίο ορίστηκε ότι η ημερομηνία ισχύος της Σύμβασης Επενδυτή παρατείνεται αρχικά μέχρι την 28.02.2020, και, εφόσον υπάρξει καθυστέρηση των απαιτούμενων εγκρίσεων για την υλοποίησή της, παρατείνεται περαιτέρω αυτόματα για 90 ημέρες αρχικά, και, κατόπιν, για άλλες 30 ημέρες.

Επιπρόσθετα, με την από 26.05.2020 επιστολή της εταιρείας STERNER STENHUS GREECE AB προς τους ανωτέρω αντισυμβαλλόμενους στη Σύμβαση Επενδυτή (η «**Επιστολή Επενδυτή**»), διατυπώνονται περιοριστικά οι όροι υπό τους οποίους η STERNER STENHUS GREECE AB δεσμεύεται να συμμετάσχει στην Αύξηση, και, ως εκ τούτου, η εν λόγω επιστολή τροποποιεί τη Σύμβαση Επενδυτή.

Η Σύμβαση Επενδυτή, όπως έχει τροποποιηθεί με το από 16.03.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό και την Επιστολή Επενδυτή και ισχύει, προβλέπει τα ακόλουθα:

(α) Η εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB, θα προβεί σε κεφαλαιακή ενίσχυση της Εταιρείας ύψους € 10.000 χιλ. μέσω συμμετοχής της σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας λαμβάνοντας μετοχές της Εταιρείας που θα αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης. Σε περίπτωση τυχόν άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, η STERNER STENHUS GREECE AB δεσμεύεται να καλύψει την Αύξηση καταβάλλοντας οποιοδήποτε ποσό δεν καλυφθεί, ακόμα και κατά ποσό μικρότερο των € 10.000 χιλ., υπό την προϋπόθεση ότι θα λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης).

(β) Παράλληλα με την παραπάνω Αύξηση, η Εταιρεία θα εξασφαλίσει μέσω δανεισμού, είτε από την STERNER STENHUS GREECE AB είτε από πιστωτικό ίδρυμα, πρόσθετα κεφάλαια ύψους € 13.000 χιλ.

(γ) Μετά την ολοκλήρωση των υπό (α) και (β) ανωτέρω, η Εταιρεία θα καταβάλει ποσό ύψους € 22.000 χιλ. στην Alpha Bank, με σκοπό την εξόφληση ισόποσων οφειλών της Εταιρείας προς την Alpha Bank και διαγραφή από την τελευταία όλων των υπολειπόμενων απαιτήσεων της κατά της Εταιρείας με ταυτόχρονη εξάλειψη των προσημειώσεων και των λοιπών εξασφαλίσεων που έχει λάβει. Παράλληλα τα ακίνητα, η μεταβίβαση των οποίων προς την Alpha Bank προβλεπόταν στη Συμφωνία Εξυγίανσης (βλ. ενότητα 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης», σημείο α), θα παραμείνουν στην κυριότητα του Ομίλου.

Επιπλέον, σύμφωνα με τη Σύμβαση Επενδυτή, εφόσον η επένδυση της STERNER STENHUS GREECE AB στην Εταιρεία υλοποιηθεί κατά τα ανωτέρω, η STERNER STENHUS GREECE AB έχει αναλάβει την υποχρέωση να μην μεταβιβάσει μετοχές της Εταιρείας στους Κύριους Μετόχους για τα επόμενα δέκα (10) έτη, ενώ οι Κύριοι Μέτοχοι δε θα εκλεγούν ως εκτελεστικά μέλη του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας.

Η συμμετοχή της STERNER STENHUS GREECE AB στην Αύξηση, με βάση τους όρους της Σύμβασης Επενδυτή, τελούσε υπό τις εξής αιρέσεις οι οποίες θεωρούνται πλέον πληρωθείσες ή/και δεν θα ισχύσουν, όπως επιβεβαιώθηκε με την Επιστολή Επενδυτή:

(α) η Εταιρεία θα τηρήσει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τη Συμφωνία Εξυγίανσης ως προς τους πιστωτές της,

(β) θα έχει διεξαχθεί νομικός και οικονομικός έλεγχος (συμπεριλαμβανομένου και φορολογικού και λογιστικού ελέγχου) της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων θυγατρικών της) και τεχνικός έλεγχος επί ορισμένων ακινήτων της Εταιρείας, από τον οποίο δεν θα προκύψουν ουσιώδη ευρήματα για την STERNER STENHUS GREECE AB,

(γ) Η Εθνική Τράπεζα θα έχει παραιτηθεί εγγράφως από το δικαίωμα προτίμησης που της έχει εκχωρηθεί, δυνάμει ενεχύρου, επί, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, 400.000 μετοχών της Εταιρείας που κατέχει ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης και 437.500 μετοχών της Εταιρείας που κατέχει ο κ. Γεώργιος Θεοδωρίδης,

(δ) η θυγατρική εταιρεία PASAL CYPRUS LTD θα έχει προβεί στη μεταβίβαση εβδομήντα χιλιάδων (70.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη, εκδόσεως της κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο που η τελευταία θα υποδείξει, και

(ε) δεν θα έχει λάβει χώρα καταγγελία της Συμφωνίας Εξυγίανσης και δεν θα έχει ασκηθεί αίτηση ακύρωσης κατά της απόφασης επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης από οποιονδήποτε.

Με την Επιστολή Επενδυτή, η STERNER STENHUS GREECE AB δήλωσε ότι ολοκλήρωσε το νομικό και οικονομικό έλεγχο (συμπεριλαμβανομένου φορολογικού και λογιστικού ελέγχου) της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων των θυγατρικών της) και τον τεχνικό έλεγχο επί ορισμένων ακινήτων της Εταιρείας, με ευρήματα που κρίνονται αποδεκτά από αυτήν, και, επομένως, η προβλεπόμενη στη Σύμβαση Επενδυτή αίρεση έχει πληρωθεί.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση των ευρημάτων.

Κατά τροποποίηση των αρχικά προβλεπομένων στη Σύμβαση Επενδυτή, με την Επιστολή Επενδυτή, η STERNER STENHUS GREECE AB δήλωσε επίσης ότι:

(α) Δεσμεύεται να καλύψει την Αύξηση καταβάλλοντας οποιοδήποτε ποσό δεν καλυφθεί από τυχόν άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, ακόμα και κατά ποσό μικρότερο των € 10.000.000, υπό την προϋπόθεση ότι θα λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης).

(β) Λαμβάνοντας υπόψιν την από 18.05.2020 διαβεβαίωση της Εθνικής Τράπεζας προς την Pasal ότι η Εθνική Τράπεζα, στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δεν θα ασκήσει και δε θα μεταβιβάσει τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις ενεχυριασμένες, δυνάμει των από 30.12.2008 συμβάσεων παροχής ενεχύρου, υπέρ αυτής από τους κκ. Γεώργιο Θεοδωρίδη και Σωτήριο Θεοδωρίδη, μετοχές έκδοσης της Εταιρείας, υπό την προϋπόθεση ότι το προϊόν ενδεχόμενης εκποίησης των δικαιωμάτων προτίμησης θα αχθεί σε απομείωση των οφειλών των κ.κ. Σωτηρίου και Γεωργίου Θεοδωρίδη προς την Εθνική Τράπεζα, θεωρεί ότι η προβλεπόμενη στη Σύμβαση Επενδυτή αίρεση για τη συμμετοχή της στην Αύξηση έχει καλυφθεί.

(γ) Λαμβάνοντας υπόψιν την από 13.04.2020 επιστολή της Εθνικής Τράπεζας προς την Εταιρεία, με την οποία η Εθνική Τράπεζα απάλλαξε την Εταιρεία από τις υποχρεώσεις από την εγγύηση που η Εταιρεία είχε χορηγήσει για την εξόφληση του ομολογιακού δανείου εκδόσεως της εταιρείας DORECO, ύψους € 55.000.000, δυνάμει της από 21.04.2010 σύμβασης κάλυψης κοινού ενυπόθηκου ομολογιακού δανείου, θεωρεί ότι η προβλεπόμενη στη Σύμβαση Επενδυτή αίρεση για τη συμμετοχή της στην Αύξηση έχει καλυφθεί.

(δ) Η συμμετοχή της στην Αύξηση δεν τελεί υπό άλλη αίρεση, πέραν των ανωτέρω περιοριστικά αναφερομένων.

3.15.4 Λοιπές συμβάσεις

1. Σύμβαση με DORECO

Την 01.02.2019 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση με την θυγατρική DORECO διετούς διάρκειας, μέσω της οποίας η Εταιρεία αναλαμβάνει την διοικητική λογιστική και φορολογική υποστήριξη του εμπορικού κέντρου AthensHeart. Η εν λόγω σύμβαση θα συνεχίσει να υφίσταται και μετά τη μεταβίβαση των μετοχών της της DORECO (ιδιοκτήτρια εταιρεία του εμπορικού κέντρου AthensHeart) στην Εθνική Τράπεζα ή σε όποιο νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει (βλ. ενότητα 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης»).

2. Ασφαλιστικές Συμβάσεις

Η Εταιρεία, έχει συνάψει ασφαλιστήρια συμβόλαια πυρός και συμπληρωματικών κινδύνων (ζημιές από έκρηξη, πτώση δένδρων, τρομοκρατικές ενέργειες, βραχυκύκλωμα, αστική ευθύνη προς τρίτους, έξοδα δημόσιων αρχών, αποκομιδή συντριμμάτων κ.α), με τις ασφαλιστικές εταιρείες AXA ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ και INTERAMERICAN για το ακίνητο στην Ελευσίνα με ισχύ από 01.01.2020 έως 31.12.2020 με ασφαλιζόμενο κεφάλαιο κτιρίου ποσού € 20.400.000 και ασφαλιζόμενο κεφάλαιο απώλειας ενοικίων ποσού € 1.500.000 και β) ασφαλιστήριο συμβόλαιο πυρός και συμπληρωματικών κινδύνων για το εμπορικό κέντρο AthensHeart (με ισχύ από 30.11.2019 έως 30.11.2020 με ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ποσού € 40.000.000.

Σημειώνεται ως προς το εμπορικό κέντρο Athens Heart ότι βρίσκεται στην ιδιοκτησία της εταιρείας DORECO, το σύνολο των μετοχών της οποίας τελεί υπό μεταβίβαση στην Εθνική Τράπεζα ή σε όποιον άλλο υποδείξει, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των €20.400.000. Η αξία του ασφαλισμένου ακινήτου την 31.12.2019 ήταν € 20.750.000.

3.16 Διαθέσιμα έγγραφα

3.16.1 Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινού

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από την έγκρισή του, τα παρακάτω έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<http://www.pasal.gr/index.php/el/ependytikes-sxeseis/enimerotika-deltia>):

- Το ισχύον καταστατικό της Εταιρείας
- Το πρακτικό της από 02.12.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, η οποία, μεταξύ άλλων, ενέκρινε την Αύξηση.
- Το πρακτικό της από 25.05.2020 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, με το οποίο εξειδικεύτηκαν και οριστικοποιήθηκαν οι όροι της Αύξησης.
- Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου (διακοπείσες και συνεχιζόμενες δραστηριότητες) κατά την 31.12.2019.

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

3.16.2 Έγγραφα μέσω παραπομπής

- Οι δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019, μαζί με την αντίστοιχη έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή, ενσωματώνονται στο παρόν ενημερωτικό δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με το άρθρο του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <http://www.pasal.gr/index.php/el/ependytikes-sxeseis/oikonomikes-katastaseis/66-2020>

Άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στην προαναφερθείσα ηλεκτρονική διεύθυνση δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

4. ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες

4.1.1 Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Αύξηση

Η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει ότι δεν υφίστανται συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Αύξηση, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση, υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319.

4.1.2 Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων

Σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης, τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια θα ανέλθουν σε € 10.028.517.

Η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων για την αποπληρωμή ισόποσου μέρους των Δανείων Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν αναμένεται να διατεθούν αμέσως μετά την ολοκλήρωση της προτεινόμενης Αύξησης.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται να ενημερώνει την Ε.Χ.Α.Ε. καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση, σύμφωνα με τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. της Ε.Χ.Α.Ε. και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των άρθρων 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού Χ.Α. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων θα γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α., της Εταιρείας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α.

Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται ότι για οποιαδήποτε τροποποίηση του προορισμού των κεφαλαίων που θα αντληθούν μέσω της Αύξησης και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφόρηση θα τηρήσει τις υποχρεώσεις λήψης αποφάσεων και ενημέρωσης που προβλέπονται στην ισχύουσα νομοθεσία.

Η Εταιρεία θα προβαίνει σε δημοσιοποίηση των προνομιακών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού 596/2014 και τις λοιπές εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις.

4.1.3 Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης

Αναφορικά με την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης του Ομίλου, η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τα σημερινά δεδομένα δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης δεν επαρκεί για τη χρηματοδότηση των τρεχουσών δραστηριοτήτων του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες και εκτιμά ότι θα απαιτηθούν κεφάλαια ύψους € 25 εκατ.

Σημειώνεται ότι το υπολογισθέν έλλειμμα κεφαλαίου κίνησης δεν λαμβάνει υπόψιν στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση και τις υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία ενεργητικού προς πώληση, τα οποία αφορούν στις διακοπείσες δραστηριότητες της εταιρείας DORECO και της 100% θυγατρικής αυτής SIBO A.E.

Για την εξεύρεση κεφαλαίων που θα καλύψουν τις ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου για τις τρέχουσες δραστηριότητές τους επόμενους 12 μήνες, η Εταιρεία έχει προβεί στις παρακάτω ενέργειες, οι οποίες τελούν υπό τις κατωτέρω αναφερόμενες προϋποθέσεις:

(α) κεφαλαιακή ενίσχυση της Εταιρείας ύψους € 10.000 χιλ. μέσω της Αύξησης, η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο της υλοποίησης της Σύμβασης Επενδυτή, και

(β) χρηματοδότηση από την Alpha Bank πρόσθετων κεφαλαίων ύψους € 13.800 χιλ., η οποία εγκρίθηκε στις 9.4.2020 και θα πραγματοποιηθεί εφόσον η Αύξηση ολοκληρωθεί και ο Επενδυτής λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης) και εφόσον συντρέξουν λοιπές προϋποθέσεις για την εκταμίευση του εν λόγω δανείου, κατά τα συνήθη προβλεπόμενα σε δανειακές συμβάσεις αυτού του είδους βλ. σχετικά Ενότητα 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις», Δ. Νέο Δάνειο). Από το ποσό αυτό € 12.000 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή οφειλών προς τον Όμιλο Alpha Bank και € 1.800 χιλ. για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της Αύξησης, οι Κύριοι Μέτοχοι έχουν δηλώσει εγγράφως ότι δεν θα ασκήσουν και δε θα μεταβιβάσουν τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις μετοχές έκδοσης της Εταιρείας που έχουν στην κυριότητά τους, η Εθνική Τράπεζα έχει δηλώσει ότι δεν θα ασκήσει και δε θα μεταβιβάσει τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις ενεχυριασμένες, δυνάμει των από 30.12.2008 συμβάσεων παροχής ενεχύρου, υπέρ αυτής από τους κκ. Γεώργιο Θεοδωρίδη και Σωτήριο Θεοδωρίδη, μετοχές έκδοσης της Εταιρείας, ενώ ο επενδυτής STERNER STENHUS GREECE AB έχει δεσμευτεί να καλύψει την Αύξηση καταβάλλοντας οποιοδήποτε ποσό δεν καλυφθεί από τυχόν άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, έως του ποσού των €10.000 χιλ., υπό την προϋπόθεση ότι θα λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης (βλ. Ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»).

Το συνολικό ποσό των € 23.800 χιλ. που αναμένεται να αντλήσει η Εταιρεία ως άνω, θα χρησιμοποιηθεί ως εξής:

- ποσό € 22.000 χιλ. για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού από τον Όμιλο Alpha Bank ύψους € 23.782 χιλ. την 30.04.2020 (31.12.2019: € 23.685 χιλ.), και
- ποσό € 1.800 χιλ. για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Σημειώνεται επίσης ότι το υπόλοιπο της οφειλής προς τον Όμιλο Alpha Bank ποσού € 1.782 χιλ. αναμένεται να συμψηφιστεί με το υπόλοιπο δεσμευμένου λογαριασμού ενοικίων της Εταιρείας στην Alpha Bank. Το υπολειπόμενο ποσό του ελλείμματος του κεφαλαίου κίνησης περίπου € 1.200 χιλ. αναμένεται να καλυφθεί από το ετήσιο μίσθωμα που λαμβάνει η Εταιρεία βάσει της μίσθωσης του ακινήτου επί του 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα (Αποθήκη Logistics) στην εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ», που αποτελεί και το βασικό της έσοδο (94,9% των εσόδων του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες την 31.12.2019) το οποίο ανέρχεται σε περίπου € 1.500 χιλ..

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, εφόσον ολοκληρωθεί η Αύξηση και υλοποιηθεί η Σύμβαση Επενδυτή, και, ως εκ τούτου, ληφθεί η προαναφερθείσα χρηματοδότηση από την Alpha Bank (Νέο Δάνειο) και δεν υπάρξει αθέτηση των υποχρεώσεων της εταιρείας «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» στην καταβολή του παραπάνω μισθώματος προς την Εταιρεία, το έλλειμμα σε κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας και του Ομίλου θα επαρκεί για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες για τις τρέχουσες δραστηριότητες.

Στην περίπτωση που δεν υλοποιηθεί η Σύμβαση Επενδυτή, η ως άνω οφειλή προς τον Όμιλο Alpha Bank θα ρυθμιστεί, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, μέσω της μεταβίβασης στον Όμιλο Alpha Bank ή σε

τρίτο πρόσωπο που θα υποδείξει η τράπεζα, τεσσάρων (4) ακινήτων του Ομίλου συνολικής εκτιμηθείσας αξίας € 30.005 χιλ. κατά την 31.12.2019 (βλ. επενδυτικά ακίνητα 1- 4, Ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου»).

Σημειώνεται ότι τα ακίνητα θα μεταβιβαστούν στην περίπτωση αυτή στο τίμημα των € 23.240 χιλ. έναντι οφειλής προς τον Όμιλο Alpha Bank ποσού € 23.782 χιλ. την 30.04.2020.

(31.12.2019: € 23.685 χιλ.). Επιπρόσθετα η Εταιρεία θα καταβάλλει ποσό €1.685 χιλ. που αφορά ενεχυριασμένα μισθώματα, στον Όμιλο Alpha Bank, από τα ταμειακά διαθέσιμα, τα οποία ανέρχονται σε € 2.546 χιλ. την 30.04.2020 που θα εξοφλούν την υφιστάμενη δανειακή οφειλή € 542 χιλ. την 30.04.2020 (31.12.2019 € 445 χιλ.) με τους τρέχοντες τόκους. Το υπολειπόμενο ποσό ταμειακών διαθεσίμων ύψους € 861 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για κεφάλαιο κίνησης (πληρωμή μισθοδοσίας, ενοικίων και λοιπών λειτουργικών εξόδων) συνολικού ποσού €528 χιλ. και για αποπληρωμή βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμο μέρος ρυθμιζόμενης οφειλής προς Eurobank και Trastor) που απορρέουν από την Σύμβαση Εξυγίανσης, συνολικού ποσού € 322 χιλ..

Κατόπιν των ανωτέρω, ο Όμιλος εκτιμά ότι στην περίπτωση αυτή, θα είναι σε θέση να καλύψει το κεφάλαιο κίνησης για τις τρέχουσες δραστηριότητες για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες.

Παράλληλα, στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία δε θα λάβει την αναφερόμενη παραπάνω χρηματοδότηση από την Alpha Bank πρόσθετων κεφαλαίων ύψους € 13.800 χιλ., εκ των οποίων € 1.800 χιλ. προορίζονται να χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Ως εκ τούτου, παρά το γεγονός ότι η ανωτέρω μεταβίβαση των ακινήτων στον Όμιλο Alpha Bank θα μειώσει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις το κεφάλαιο κίνησης μέσω της αποπληρωμής και διαγραφής των υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων προς τον Όμιλο Alpha Bank, ο Όμιλος θα απωλέσει το βασικό έσοδο της Εταιρείας που προέρχεται από το ακίνητο που βρίσκεται επί του 27 Χλμ. ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα, το οποίο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» και επιπλέον δε θα ενισχυθεί κεφαλαιακά μέσω της χρηματοδότησης από την Alpha Bank (κατά την έκταση που αυτή προορίζεται για κεφάλαιο κίνησης). Η δραστηριότητα του Ομίλου περιορίζεται επιπλέον, στην εκμετάλλευση του ακινήτου στη Νέα Λάμψακο, Χαλκίδα, το οποίο δεν είναι μισθωμένο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και η οποία εκμετάλλευση τελεί υπό την προϋπόθεση της τήρησης της αποπληρωμής των υποχρεώσεων προς την Eurobank- βλ. σχετικά Ενότητα 3.15.2 «Συμφωνία Εξυγίανσης» - Β. Υλοποίηση Συμφωνίας Εξυγίανσης). Η εκμετάλλευση του ακινήτου αυτού θα αποτελεί τη μοναδική πηγή αναζήτησης δυνητικών μελλοντικών εσόδων για την Εταιρεία και τον Όμιλο, κατόπιν της εξάντλησης των ταμειακών διαθεσίμων ως ανωτέρω και την αδυναμία λήψης νέας χρηματοδότησης. Σημειώνεται ότι, εφόσον δεν τηρηθούν οι προϋποθέσεις αποπληρωμής των υποχρεώσεων προς τη Eurobank, και δεδομένου ότι επί του ακινήτου στη Νέα Λάμψακο, Χαλκίδα υπάρχει εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης (βλ. σχετικά Ενότητα 3.3.3.2 «Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις»), το ακίνητο θα κατασχεθεί από την Eurobank και ο Όμιλος θα απωλέσει το μοναδικό του ακίνητο.

Επομένως, παρά την προβλεπόμενη χρηματοοικονομική αναδιάρθρωση από τη Συμφωνία Εξυγίανσης ως ανωτέρω, και την κάλυψη των αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης βραχυπρόθεσμα, σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα η απώλεια του βασικού εσόδου από μισθώματα λόγω μεταβίβασης των ακινήτων στον Όμιλο Alpha Bank, η περιορισμένη επιχειρηματική δραστηριότητα (βλ. Ανωτέρω) και η αδυναμία λήψης της χρηματοδότησης από την Alpha Bank αναμένεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα αποτελέσματα, τη λειτουργία και τις προοπτικές του Ομίλου, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων του χωρίς να αποκλείεται η κήρυξη της Εταιρείας σε πτώχευση ή η θέση της σε καθεστώς ειδικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης, με αποτέλεσμα όσοι έχουν επενδύσει σε κινητές αξίες εκδόσεως της Εταιρείας να κινδυνεύσουν να απωλέσουν την αξία της επένδυσής τους.

4.1.4 Κεφαλαιοποίηση και χρέος

Στους πίνακες που ακολουθούν, οι οποίοι έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία, παρουσιάζονται η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου, με βάση τα στοιχεία της δημοσιευμένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη Χρήση 2019, η οποία έχει ελεγχθεί από Ορκωτό – Ελεγκτή Λογιστή και επισυνάπτεται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Οι παρακάτω πίνακες θα πρέπει να διαβάζονται και να ερμηνεύονται συναρτήσει της εν λόγω χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Η κεφαλαιακή διάρθρωση του Ομίλου την 31.12.2019 διαμορφώνεται ως ακολούθως:

ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ	
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2019
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού (συμπεριλαμβανομένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος μακροπρόθεσμου δανεισμού) (α)	23.956,3
- με εγγυήσεις ή/και εμπράγματα εξασφαλίσεις ⁽¹⁾	23.956,3
- χωρίς εμπράγματα εξασφαλίσεις και εγγυήσεις ⁽²⁾	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων και υποχρεώσεων (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος μακροπρόθεσμου δανεισμού) (β)	1.083,6
- με εγγυήσεις ή/και εμπράγματα εξασφαλίσεις ⁽³⁾	1.083,6
- χωρίς εμπράγματα εξασφαλίσεις και εγγυήσεις	-
Σύνολο δανεισμού σχετιζόμενο με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση (γ)	51.835,5
- με εγγυήσεις ή/και εμπράγματα εξασφαλίσεις ⁽⁴⁾	50.147,5
- χωρίς εμπράγματα εξασφαλίσεις και εγγυήσεις	1.688,0
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (δ)	(19.549,7)
Μετοχικό κεφάλαιο ⁽⁵⁾	20.398,7
Αποθεματικά ⁽⁶⁾	46.086,6
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	(86.027,1)
Σύνολο (α+β+γ+δ)	57.325,7

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία

Σημειώσεις:

1-3. Αντιπροσωπεύει το σύνολο του βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου, το οποίο αφορά σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες και επενδυτικά ακίνητα. Επί του βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου υπάρχουν παραχωρημένες υποθήκες και προσημειώσεις ποσού € 97.550 χιλ. όπως αυτές γνωστοποιούνται στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη Χρήση 2019, καθώς και ενεχυριάσεις μισθωμάτων, ενεχυριάσεις μετοχών και λοιπές εγγυήσεις, όπως αναλυτικά παρατίθενται στην Ενότητα 3.3.3.2 «Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις» - Α. Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και στην Ενότητα 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις»..

4. Αντιπροσωπεύει το βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου που αφορά σε στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες των εταιρειών DORECO και της 100% θυγατρικής αυτής SIBO A.E. Επί του εν λόγω βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού υπάρχουν παραχωρημένες υποθήκες και προσημειώσεις ποσού € 60.000 χιλ. και λοιπές εγγυήσεις, όπως αναλυτικά παρατίθενται στην Ενότητα 3.3.3.2 «Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις» - Β. Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των ακινήτων του Ομίλου που αποτελούν στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση και Γ. Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις επί του Εμπορικού Κέντρου AthensHeart, και στην Ενότητα 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις». Κατόπιν της μεταβίβασης των στοιχείων αυτών δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, οι σχετικές δανειακές υποχρεώσεις θα μειωθούν.

5. Αντιπροσωπεύει το μετοχικό κεφάλαιο και το υπέρ το άρτιο την 31.12.2019, όπως αυτά γνωστοποιούνται στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη Χρήση 2019.

6. Συμπεριλαμβάνει το τακτικό αποθεματικό, τα αφορολόγητα αποθεματικά κατά την 31.12.2019, τα ειδικά και λοιπά αποθεματικά, τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο κονδύλι «Λοιπά αποθεματικά» στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη Χρήση 2019.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται το Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος του Ομίλου την 31.12.2019:

ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ **	
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2019
A. Ταμειακά Διαθέσιμα ⁽¹⁾	2.102,8
B. Ταμειακά Ισοδύναμα ⁽¹⁾	-
Γ. Εμπορεύσιμα Χρεόγραφα	-
Δ. Ρευστότητα (Α+Β+Γ)	2.102,8
Ε. Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	-
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμος δανεισμός (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος μακροπρόθεσμου δανεισμού) ⁽⁴⁾	23.685,3
Z. Βραχυπρόθεσμο τμήμα μακροπρόθεσμου δανεισμού ⁽⁴⁾	271,1
H. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις ⁽²⁾	533,1
Θ. Βραχυπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος (ΣΤ+Ζ+Η)	24.489,4
Ι. Καθαρό Βραχυπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος (Θ-Δ-Ε)	22.386,6
Κ. Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος μακροπρόθεσμου δανεισμού) ⁽⁴⁾	1.083,6
Λ. Λοιπές μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις ⁽⁴⁾	-
Μ. Λοιπές μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ⁽³⁾	248,0
Ν. Μακροπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος (Κ+Λ+Μ)	1.331,6
Ξ. Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος (Ι+Ν)	23.718,2

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου δεν περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση, καθώς και τις υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία ενεργητικού προς πώληση:

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Σημειώσεις

1. Τα ταμειακά διαθέσιμα απαρτίζονται από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, τις δεσμευμένες καταθέσεις και το ταμείο, όπως αυτά γνωστοποιούνται στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη Χρήση 2019.

2. Αντιπροσωπεύει υποχρεώσεις σε προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπως γνωστοποιούνται στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη Χρήση 2019.

3. Περιλαμβάνει ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων από τους μισθωτές των ακινήτων, όπως απεικονίζονται στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη Χρήση 2019.

4. Αντιπροσωπεύει τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου, οι οποίες αφορούν στις συνεχιζόμενες δραστηριότητες και τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου, και οι οποίες ρυθμίζονται βάσει των προβλεπόμενων όρων της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Κατά την 31.12.2019, οι υποχρεώσεις αυτές διαμορφώνονται στο πλαίσιο της σταδιακής υλοποίησής της Συμφωνίας Εξυγίανσης ως εξής:

	Δανεισμός ανά αντισυμβαλλόμενο	31.12.2019 (ποσό σε € χιλ.)	Βραχ. Δανεισμός	Βραχ. τμήμα Μακροπ. δανεισμού	Μακροπ. δανεισμός
1	Eurobank	1.354,7	-	271,1	1.083,6
2	Alpha Bank	23.685,3	23.685,3		
	Συνολικός Δανεισμός	25.040,0	23.685,3	271,1	1.083,6

Όπως απεικονίζεται στους ανωτέρω πίνακες, οι οποίοι προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τις προτάσεις της ESMA, το σύνολο των ίδιων κεφαλαίων και δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2019 (συμπεριλαμβανομένου του δανεισμού σχετιζόμενου με στοιχεία ενεργητικού προς πώληση) ανέρχονταν σε € 57.325,7 χιλ. και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος σε € 23.718,2 χιλ. (μη περιλαμβανομένων των στοιχείων ενεργητικού κατεχόμενων προς πώληση, καθώς και των υποχρεώσεων σχετιζόμενων με στοιχεία ενεργητικού προς πώληση).

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στην κεφαλαιακή διάρθρωση και στο καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου της PASAL DEVELOPMENT από την 01.01.2020 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, πλην του Νέου Δανείου (βλ. Ενότητα 3.15.1 «Δανειακές Συμβάσεις», Δ. Νέο Δάνειο), το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για εξόφληση υφιστάμενου δανεισμού και αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Στην περίπτωση που εκπληρωθούν οι όροι της Σύμβασης Επενδυτή και η υλοποιηθεί η Αύξηση, η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος αναμένεται να επηρεαστούν σημαντικά από τις ακόλουθες πράξεις:

- Την επικείμενη Αύξηση έως το ποσό των € 10.028 χιλ., στην οποία θα συμμετάσχει ο Επενδυτής, υπό την προϋπόθεση ότι θα λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης (βλ. Ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»). Η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων για την αποπληρωμή ισόποσου μέρους των Δανείων Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, όπως αναφέρεται στην Ενότητα 4.1.2 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων».
- Την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου της Εταιρείας ύψους € 13.800 χιλ. από την τράπεζα Alpha Bank (Νέο Δάνειο), το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για εξόφληση υφιστάμενου δανεισμού και κεφάλαιο κίνησης, όπως αναφέρεται στην Ενότητα 4.1.3 «Δήλωση για την επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης».
- Επιπλέον, το υπόλοιπο της οφειλής προς την Alpha Bank σε συνέχεια των ανωτέρω, αναμένεται να συμψηφιστεί με το υπόλοιπο δεσμευμένου λογαριασμού ενοικίων της Εταιρείας στην Alpha Bank (€1.685 χιλ. την 31.12.2019).

Οι ανωτέρω πράξεις συνολικά θα έχουν ως αποτέλεσμα (α) την αύξηση ιδίων κεφαλαίων έως το ποσό των €10.028 χιλ., (β) τη μείωση των δανείων έως το ποσό των € 9.913 χιλ. και (γ) την αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων κατά το ποσό των € 115 χιλ.

Στην περίπτωση που δεν υλοποιηθεί η Σύμβαση Επενδυτή, η οφειλή προς τον Όμιλο Alpha Bank θα ρυθμιστεί, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, μέσω της μεταβίβασης στον Όμιλο Alpha Bank ή σε τρίτο πρόσωπο που θα υποδείξει η τράπεζα, τεσσάρων (4) ακινήτων του Ομίλου συνολικής εκτιμηθείσας αξίας € 30.005 χιλ. κατά την 31.12.2019 (βλ. επενδυτικά ακίνητα 1-4, Ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου»). Σημειώνεται ότι τα ακίνητα θα μεταβιβαστούν στην περίπτωση αυτή στο τίμημα των € 23.240 χιλ. έναντι οφειλής προς τον Όμιλο Alpha Bank ποσού € 23.685 χιλ. κατά την 31.12.2019, ενώ το υπόλοιπο ποσό € 445 χιλ. θα αποπληρωθεί από τον υφιστάμενο δεσμευμένο λογαριασμό ενοικίων που διατηρεί η τράπεζα επί μισθωμάτων από τη σύμβαση της εταιρείας «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ». Η υλοποίηση του όρου της Συμφωνίας Εξυγίανσης, θα έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση των ταμειακών διαθεσίμων κατά € 445 χιλ. και τη μείωση του δανεισμού κατά € 23.685 χιλ. την 31.12.2019. Παρακαλούμε δείτε σχετικά την Ενότητα 2.1.1 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης Επενδυτή».

4.2 Όροι Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας που συνεδρίασε στις 02.12.2019, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €7.483.968 με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της, σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 4548/2018 και έκδοση έως 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου, μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 η καθεμία, σε αναλογία 8 νέες μετοχές για κάθε 1 υφιστάμενη μετοχή.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 25.05.2020 συνεδρίασή του, όπως εξουσιοδοτήθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας αποφάσισε τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών σε € 0,67 για κάθε μία Νέα Μετοχή.

Επιπλέον, η Τιμή Διάθεσης δύναται να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής των υφιστάμενων μετοχών της Εταιρείας κατά τον χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης.

Η υπέρ το άρτιο διάφορα ύψους έως € 2.544.549 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Κατά συνέπεια το σύνολο των κεφαλαίων που δύναται να αντληθούν από την Αύξηση θα ανέλθει έως το ποσό των € 10.028.517.

Σημειώνεται επιπλέον, ότι δεν θα εκδοθούν κλάσματα μετοχών.

Αναλυτικότερα, ως προς τη διάθεση των Νέων Μετοχών, η από 02.12.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας και το από 25.05.2020 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισαν τα ακόλουθα:

α. Δικαίωμα προτίμησης στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου θα έχουν :

(i) όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο Σύστημα Άυλων Τίτλων της εταιρείας «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε.», μία (1) εργάσιμη ημέρα μετά την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατ' άρθρο 5.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως σήμερα ισχύει, εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησής τους, και

(ii) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά τη περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως και η ακριβής ημερομηνία έναρξης και λήξης της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, θα καθοριστεί και θα ανακοινωθεί, ως ο νόμος ορίζει, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε μεταγενέστερο χρόνο.

Η χρονική περίοδος άσκησης του δικαιωμάτων προτίμησης των κοινών μετοχών θα διαρκέσει δεκατέσσερις (14) ημέρες, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας.

β. Εάν, παρά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης εξακολουθούν να παραμένουν αδιάθετες μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο θα ασκήσει τη δυνατότητά του, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, όπως διαθέσει αυτές κατά την κρίση του, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μόνον κατά το ποσό της μερικής κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει (δυνατότητα μερικής κάλυψης).

Για την παρούσα Αύξηση δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης, επομένως εάν η κάλυψη της Αύξησης δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της κάλυψης.

- **Συνοπτικά Στοιχεία Έκδοσης**

Στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά στοιχεία για τον αριθμό των κοινών μετοχών, υπό την παραδοχή ότι η έκδοση μετοχών θα καλυφθεί εξ ολοκλήρου:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ	
Αριθμός Υφιστάμενων Κοινών Μετοχών	1.870.992
Έκδοση νέων κοινών μετοχών:	
Με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων σε αναλογία 8 νέες κοινές για κάθε 1 παλαιά	14.967.936
Σύνολο Μετοχών μετά την Αύξηση	16.838.928
Ονομαστική αξία μετοχής (€)	0,50
Τιμή διάθεσης μετοχής (€)	0,67
Συνολικά έσοδα Αύξησης	€10.028.517

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Μετά την ως άνω Αύξηση και υπό την προϋπόθεση της πλήρους κάλυψης αυτής, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέρχεται σε € 8.419.464 και θα διαιρείται σε 16.838.928 κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία.

Η Αύξηση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 22311/25-02-2020 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. την 25.02.2020.

4.3 Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση

Κύριοι Μέτοχοι

Οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας, κατά την έννοια της παραγράφου 4.1.3.13.2 (ε) του Κανονισμού του Χ.Α., ήτοι οι κκ. Σωτήριος Θεοδωρίδης και Γεώργιος Θεοδωρίδης δεν προτίθενται να συμμετάσχουν στην Αύξηση και θα διατηρήσουν το ποσοστό συμμετοχής τους έως την ολοκλήρωση της Αύξησης και για χρονικό διάστημα 6 μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων Μετοχών. Συγκεκριμένα, δήλωσαν εγγράφως με την από 18.05.2020 επιστολή τους προς την Εταιρεία ότι δεν θα ασκήσουν και δε θα μεταβιβάσουν τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις μετοχές έκδοσης της Εταιρείας που έχουν στην κυριότητά τους.

Σημειώνεται ότι μέρος των δικαιωμάτων προτίμησης των ανωτέρω βασικών μετόχων έχει εκχωρηθεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας (βλ. ενότητα 3.7 «Κύριοι Μέτοχοι»).

Ως προς το σημείο αυτό, η Εθνική Τράπεζα εγγράφως δήλωσε προς την Εταιρεία ότι στο πλαίσιο της Αύξησης δεν θα ασκήσει και δε θα μεταβιβάσει τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις ενεχυριασμένες, δυνάμει των από 30.12.2008 συμβάσεων παροχής ενεχύρου, υπέρ αυτής από τους κκ. Γεώργιο Θεοδωρίδη και Σωτήριο Θεοδωρίδη, μετοχές έκδοσης της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι η δήλωση αυτή ισχύει υπό την προϋπόθεση ότι το προϊόν ενδεχόμενης εκποίησης των δικαιωμάτων προτίμησης θα αχθεί σε απομείωση των οφειλών των κ.κ. Σωτηρίου και Γεωργίου Θεοδωρίδη στην Εθνική Τράπεζα.

STERNER STENHUS GREECE AB

Δυνάμει της Σύμβασης Επενδυτή (βλ. σχετικά Ενότητα 3.15.3 «Σύμβαση Επενδυτή»), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί με την Επιστολή Επενδυτή, η STERNER STENHUS GREECE AB, συμφερόντων του κ. Ηλία Γεωργιάδη, έχει δεσμευτεί να καλύψει την Αύξηση καταβάλλοντας οποιοδήποτε ποσό δεν καλυφθεί από τυχόν άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, έως του

ποσού των €10.000 χιλ., υπό την προϋπόθεση ότι θα λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης (βλ. ενότητα 4.6.1 «Σενάρια Διασποράς» και 4.4.1 «Γενικές Πληροφορίες»).

4.4 Πληροφορίες σχετικά με τις Μετοχές της Εταιρείας

4.4.1 Γενικές Πληροφορίες

Οι Νέες Μετοχές οι οποίες προσφέρονται με το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, οι οποίες θα εισαχθούν στην «Κατηγορία Επιτήρησης» της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α., όπου διαπραγματεύονται και οι υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας και θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας.

Ο Κωδικός ISIN (International Security Identification Number/ Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) των Μετοχών είναι GRS497003004 και το σύμβολο διαπραγμάτευσης είναι «ΠΑΣΑΛ». Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε.» (Διεύθυνση: Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42, Αθήνα).

Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. είναι ο τίτλος μίας (1) άυλης κοινής μετοχής. Το νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένες οι Μετοχές είναι το Ευρώ (€). Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας. Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες.

Οι Μετοχές της Εταιρείας δεν έχουν ρήτρες εξαγοράς ούτε και ρήτρες μετατροπής.

Επιπλέον, δεν υπάρχουν προνομιούχες μετοχές, ιδρυτικοί τίτλοι, ή ανταλλάξιμες με Μετοχές της Εταιρείας ή κινητές αξίες με τίτλους επιλογής (warrants).

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται συμφωνίες που να προβλέπουν ότι το κεφάλαιο της Εταιρείας θα αποτελέσει αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης. Δεν υφίστανται δικαιώματα αγοράς μετοχών από τους εργαζομένους της Εταιρείας.

Επισημαίνεται ότι δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς των υφιστάμενων μετοχών και δεν υφίστανται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ούτε υπήρξαν κατά τη χρήση 2019 και την τρέχουσα χρήση δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά των Κοινών Μετοχών της Εταιρείας.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι μετοχές της Εταιρείας δεν αποτελούν αντικείμενο υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης. Η STERNER STENHUS GREECE AB με την Επιστολή Επενδυτή, δήλωσε ότι προτίθεται μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., και με την προϋπόθεση ότι συνεπεία της Αύξησης θα κατέχει άνω του 1/3 του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, να απευθύνει υποχρεωτική δημόσια πρόταση για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας που δεν θα κατέχει, σύμφωνα με τις υποχρεώσεις και υπό τις προϋποθέσεις του Ν.3461/2006, όπως ισχύει, καθώς και, σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση της κατά τα ανωτέρω δημόσιας πρότασης, η STERNER STENHUS GREECE AB κατέχει συνολικά μετοχές που

αντιπροσωπεύουν ποσοστό μεγαλύτερο του 90% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, η STERNER STENHUS GREECE AB: (α) δεν θα ασκήσει το δικαίωμα εξαγοράς (squeeze out) σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει, και (β) θα συμμορφωθεί με την υποχρέωση να αποκτά χρηματιστηριακά όλες τις μετοχές που θα του προσφερθούν εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της δημόσιας πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει. Επιπλέον η STERNER STENHUS GREECE AB θα δηλώσει στο πληροφοριακό δελτίο της δημόσιας πρότασης ότι δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των μετοχών της Εταιρείας από το Χρηματιστήριο Αθηνών.

4.4.2 Δικαιώματα Μετόχων

Δεν υφίστανται ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων Μετόχων.

Η ευθύνη των Μετόχων περιορίζεται μέχρι του ποσού της ονομαστικής αξίας των μετοχών που κατέχουν. Οι Μέτοχοι μετέχουν στη Διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με τον νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή ακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του Μετόχου.

Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου επιτρέπεται α) η έκδοση προνομιούχων μετοχών, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου μετατρέψιμων ή μη σε κοινές, το προνόμιο των οποίων ορίζεται από τη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, καθώς και β) η έκδοση εξαγοράσιμων μετοχών, οι οποίες εκδίδονται είτε ως κοινές είτε ως προνομιούχες, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου. Η εξαγορά γίνεται με δήλωση της Εταιρείας, σύμφωνα με τους όρους και τη διαδικασία που προβλέπεται στην απόφαση του αρμοδίου οργάνου που αποφασίζει την αύξηση.

Κάθε Κοινή Μετοχή ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας και σύμφωνα με τις διατάξεις αυτών έχουν ιδίως τα ακόλουθα δικαιώματα:

- **Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση**

Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Κάθε Μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους Μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε Μέτοχο. Μέτοχοι που είναι νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση διά των εκπροσώπων τους.

Σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 124 του Ν. 4548/2018, στη Γενική Συνέλευση (αρχική και επαναληπτική) δικαιούται να συμμετάσχει το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της πέμπτης (5^{ης}) ημέρας πριν από την ημέρα της αρχικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και σε περίπτωση εξ' αναβολής ή επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης, με την προϋπόθεση ότι η εξ' αναβολής ή η επαναληπτική συνέλευση δεν απέχει περισσότερες από τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής. Αν αυτό δεν συμβαίνει ή αν για την περίπτωση της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης δημοσιεύεται νέα πρόσκληση, συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της τρίτης ημέρας πριν από την ημέρα της εξ αναβολής ή της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης.

Η μετοχική ιδιότητα κατά την ημερομηνία καταγραφής αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από τα αρχεία του Σ.Α.Τ.

Μέτοχοι που συμμετέχουν δι' αντιπροσώπου στη Γενική Συνέλευση και δεν καταθέσουν εμπρόθεσμα τα έγγραφα διορισμού των αντιπροσώπων τους, ήτοι 48 ώρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, συμμετέχουν στη Γενική Συνέλευση, εκτός αν η Γενική Συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή αυτή για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της. Δεν υπάρχουν περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου για τους κατόχους Μετοχών της Εταιρείας.

- **Δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της Εταιρείας**

Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Τακτική Γενική Συνέλευση.

Για περαιτέρω πληροφορίες ως προς τη μερισματική πολιτική της Εταιρείας βλ. Ενότητα 3.12 «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

- **Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης της Εταιρείας**

Η διαδικασία της εκκαθάρισης ακολουθεί τη λύση της Εταιρείας που επέρχεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 168 του Ν. 4548/2018. Εκκαθάριση δεν ακολουθεί τη λύση της Εταιρείας με την κήρυξή της σε πτώχευση.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης. Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους Μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Εάν συμφωνούν όλοι οι Μέτοχοι, η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σε αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχουν εκδοθεί Μετοχές από την Εταιρεία που να παρέχουν στους κατόχους τους το δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το προϊόν εκκαθάρισης έναντι όλων των άλλων μετόχων, σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση. Επομένως, όλα τα σχετικά ζητήματα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

- **Δικαίωμα προτίμησης**

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 4548/2018, σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου, που δε γίνεται με εισφορά σε είδος, καθώς και σε περίπτωση έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές, παρέχεται το δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο υπέρ των Μετόχων που υφίστανται κατά τον χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο.

Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται εντός προθεσμίας τον οποία όρισε το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 20 του Ν. 4548/2018, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών. Στην περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν. 4548/2018, ήτοι σε περίπτωση που η Γενική Συνέλευση εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να προσδιορίσει την τιμή διάθεσης των μετοχών, η προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης δεν αρχίζει πριν από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών. Σε περίπτωση κατά την οποία το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου παρέλειψε να ορίσει προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία

αυτή ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσα στα χρονικά όρια που προβλέπονται από το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018. Μετά το τέλος των προθεσμιών αυτών, οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την κρίση του σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι. Το όργανο που αποφάσισε την αύξηση και πάντως το Διοικητικό Συμβούλιο που διαθέτει τις μετοχές που απέμειναν, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, μπορεί να δίνουν προτεραιότητα στους μετόχους που άσκησαν ήδη το δικαίωμα προτίμησης, καθώς και σε άλλα πρόσωπα που κατέχουν εν γένει τίτλους μετατρέψιμους σε μετοχές.

Το δικαίωμα προτίμησης των Μετόχων μπορεί να περιοριστεί ή καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης λαμβανομένη με αυξημένα ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 27 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Δέκα (10) ημέρες πριν την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των Μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών.

Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας.

• **Δικαιώματα Μειοψηφίας**

Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις αναφορικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας, όπως αυτά καθορίζονται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018. Κατά συνέπεια, για τα δικαιώματα μειοψηφίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και τα οποία έχουν ως ακολούθως:

- Με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Εάν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός είκοσι (20) ημερών από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες Μετόχους με δαπάνες της Εταιρείας, με απόφαση του δικαστηρίου που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη. Η απόφαση αυτή δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.
- Με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, εάν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Τα πρόσθετα θέματα πρέπει να δημοσιεύονται ή να γνωστοποιούνται, με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά το άρθρο 122 του Ν. 4548/2018, επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Η αίτηση για εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση και η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται κατά τον ίδιο τρόπο, όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη, δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των Μετόχων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους μετόχους, κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 123 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει. Αν τα θέματα αυτά δε δημοσιευτούν, οι αιτούντες Μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 141

του Ν. 4548/2018 και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση με δαπάνη της Εταιρείας.

- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν σχέδια αποφάσεων για θέματα που έχουν περιληφθεί στην αρχική ή την αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης. Η σχετική αίτηση πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, τα σχέδια δε των αποφάσεων τίθενται στη διάθεση των Μετόχων κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 123 του Ν. 4548/2018, έξι (6) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και με σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους Μετόχους κατά τα ανωτέρω, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται, προφανώς, σε αντίθεση με τον νόμο και τα χρηστά ήθη.

Με αίτηση Μετόχου ή Μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μια μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, τακτική ή έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης αυτή που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η ύστερα από αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων. Στη συνέλευση αυτή μπορούν να συμμετέχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των σχετικών διατυπώσεων συμμετοχής και εφαρμοζομένων των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 124 του Ν. 4548/2018.

Μετά από αίτηση οποιουδήποτε Μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι σχετικές με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν. 4548/2018. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο.

- Μετά από αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στη Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων Μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν. 4548/2018, εφόσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.

- Στις περιπτώσεις των δύο παραπάνω παραγράφων, τυχόν αμφισβήτηση ως προς το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου παροχής των πληροφοριών, επιλύεται από το δικαστήριο με απόφασή του, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει και την Εταιρεία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.
- Αιτήσεις Μετόχων εκπροσωπούμενων το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή θέματα της ημερήσιας διατάξεως Γενικής Συνέλευσης ενεργείται με φανερή ψηφοφορία.
- Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, οι αιτούντες Μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα και, εκτός από την περίπτωση άσκησης ατομικού δικαιώματος ως ανωτέρω, τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος. Η απόδειξη της ιδιότητας του Μετόχου μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από τα αρχεία του Σ.Α.Τ. Τα ως άνω δικαιώματα μειοψηφίας μπορούν να ασκηθούν και από ενώσεις μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 144 του Ν. 4548/2018, στο όνομά τους αλλά για λογαριασμό των μελών τους, αν τα μέλη τους έχουν τον εκάστοτε απαιτούμενο για την άσκηση των δικαιωμάτων αριθμό μετοχών. Ως δικαίωμα μειοψηφίας, κατά την έννοια του άρθρου 144 του Ν. 4548/2018, δε θεωρείται το δικαίωμα που μπορεί να ασκηθεί από κάθε Μέτοχο. Η ένωση πρέπει να έχει γνωστοποιήσει την έγκυρη σύσταση και το Καταστατικό της στην Εταιρεία της οποίας μέτοχοι είναι τα μέλη της, ένα μήνα πριν από την άσκηση των παραπάνω δικαιωμάτων. Στη δήλωση άσκησης του δικαιώματος πρέπει να αναφέρονται τα ονόματα των Μετόχων, για λογαριασμό των οποίων ασκείται το δικαίωμα.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου έχουν δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρείας από το δικαστήριο, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Ο έλεγχος διατάσσεται εάν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις νόμων ή του Καταστατικού ή των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται εντός τριών (3) ετών από την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου κεφαλαίου της Εταιρείας έχουν δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της Εταιρείας από το δικαστήριο, που δικάζει με τη διαδικασία της εκούσιας διαδικασίας, αν από την όλη πορεία αυτής, αλλά και με βάση συγκεκριμένες ενδείξεις, καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.
- Οι αιτούντες τον έλεγχο μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο τη μετοχική τους ιδιότητα και ότι κατέχουν τις μετοχές που τους δίνουν το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρείας.

4.4.3 Φορολογία

- **Φορολόγηση μερισμάτων**

Σύμφωνα με το άρθρο 40 παρ.1 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος Ν.4172/2013 (εφεξής «ΚΦΕ»), όπως ισχύει, το εισόδημα από μερίσματα (όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 36 ΚΦΕ), υπόκειται από 1.1.2020 και μετά σε παρακράτηση φόρου με συντελεστή 5%, σύμφωνα με την σχετική τροποποίηση που ψηφίσθηκε από την Βουλή. (Ν.4646/2019, ΦΕΚ Α' 201/12.12.2019).

Με την παρακράτηση του φόρου εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση φόρου εισοδήματος όταν πρόκειται για φυσικά πρόσωπα ή για νομικά πρόσωπα ή οντότητες που δεν έχουν φορολογική κατοικία ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα (άρθρο 64 παρ. 3 ΚΦΕ). Για τα εισοδήματα από μερίσματα που αποκτούν νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες κερδοσκοπικού ή μη χαρακτήρα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος ή λαμβάνουν το μερίσμα διά μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα, ενεργείται η παραπάνω παρακράτηση φόρου με την οποία δεν επέρχεται εξάντληση της φορολογικής τους υποχρέωσης, αλλά τα μερίσματα αυτά φορολογούνται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (με συντελεστή 24% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019) με βάση τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 47 του ΚΦΕ και ο παρακρατηθείς φόρος συμψηφίζεται με τον φόρο εισοδήματος εφαρμοζόμενων των διατάξεων της παρ.4 του άρθρου 64 του ΚΦΕ. Η φορολόγηση κατά τα ανωτέρω τελεί υπό την επιφύλαξη των τυχόν ευνοϊκότερων εφαρμοστέων διατάξεων συμβάσης αποφυγής διπλής φορολογίας (ΣΑΔΦ).

Σημειώνεται επιπλέον ότι στον ελληνικό ΚΦΕ έχουν μεταφερθεί οι διατάξεις της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ περί απαλλαγής από το φόρο ενδοομιλικών μερισμάτων, οι οποίες, εφόσον ικανοποιούνται τα λοιπά κριτήρια, εφαρμόζονται είτε ο λήπτης του μερίσματος είναι ημεδαπό είτε αλλοδαπό νομικό πρόσωπο, κατά τις ειδικότερες προϋποθέσεις του ΚΦΕ και κατά παρέκκλιση των προαναφερθέντων.

Ειδικότερα, με το άρθρο 63 του ΚΦΕ εισάγεται απαλλαγή από την παρακράτηση φόρου επί των ενδοομιλικών μερισμάτων υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α) το νομικό πρόσωπο που εισπράττει, κατέχει μετοχές, μερίδια ή συμμετοχή τουλάχιστον 10% βάσει αξίας ή αριθμού, στο μετοχικό κεφάλαιο ή δικαιώματα σε κέρδη ή δικαιώματα ψήφου του φορολογούμενου που προβαίνει στη διανομή, β) το ελάχιστο ποσοστό κατοχής μετοχών ή μεριδίων ή συμμετοχής διακρατείται για τουλάχιστον 24 μήνες (σε περίπτωση που το νομικό πρόσωπο δεν έχει συμπληρώσει 24 μήνες διακράτησης αλλά κατά τα λοιπά πληροί τις υπόλοιπες προϋποθέσεις ο υπόχρεος σε παρακράτηση που έχει τη φορολογική κατοικία του στην Ελλάδα μπορεί προσωρινά να μην προβεί σε παρακράτηση εφόσον καταθέσει τραπεζική εγγύηση στη Φορολογική Διοίκηση ποσού ίσου με το ποσό του φόρου που θα οφειλόταν σε περίπτωση μη φορολογικής απαλλαγής, η οποία εγγύηση λήγει κατά την ημερομηνία που συμπληρώνονται 24 μήνες διακράτησης), γ) το νομικό πρόσωπο που εισπράττει μερίσματα περιλαμβάνεται στους τύπους που απαριθμούνται στο Παράρτημα Ι Μέρος Α της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ (Οδηγία για το κοινό φορολογικό καθεστώς που ισχύει για τις μητρικές – θυγατρικές εταιρείες διαφορετικών κρατών – μελών), είναι φορολογικός κάτοικος κράτους – μέλους της Ε.Ε. σύμφωνα με τη νομοθεσία του κράτους αυτού και δεν θεωρείται φορολογικός κάτοικος τρίτου κράτους εκτός Ε.Ε. κατ' 81 εφαρμογή όρων σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας που έχει συναφθεί με αυτό το τρίτο κράτος, και δ) υπόκειται χωρίς τη δυνατότητα επιλογής ή απαλλαγής σε έναν από τους φόρους που αναφέρονται στο Παράρτημα Ι Μέρος Β της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο ενδεχομένως στο μέλλον αντικαταστήσει έναν από τους φόρους αυτούς.

Απαλλαγή από την παρακράτηση φόρου μπορεί να υπάρξει και επί ενδοομιλικών μερισμάτων που καταβάλλονται σε νομικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας υπό προϋποθέσεις όμοιες με τις προαναφερόμενες. Ειδικότερα, με τις διατάξεις παρ.1 του άρθρου 48 του ΚΦΕ παρέχεται απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για τα μερίσματα που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο φορολογικός κάτοικος Ελλάδας εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) το νομικό πρόσωπο που προβαίνει σε διανομή μερισμάτων i) περιλαμβάνεται στους τύπους που απαριθμούνται στο Παράρτημα Ι Μέρος Α της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ (Οδηγία για το κοινό φορολογικό καθεστώς που ισχύει για τις μητρικές – θυγατρικές εταιρείες διαφορετικών κρατών – μελών), ii) είναι φορολογικός κάτοικος κράτους – μέλους της Ε.Ε. σύμφωνα με τη νομοθεσία του κράτους αυτού και δεν θεωρείται φορολογικός κάτοικος τρίτου κράτους εκτός Ε.Ε. κατ' εφαρμογή όρων σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας που έχει συναφθεί με αυτό το τρίτο κράτος, iii) υπόκειται χωρίς τη δυνατότητα επιλογής ή απαλλαγής σε έναν από τους φόρους που

αναφέρονται στο Παράρτημα Ι Μέρος Β της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο ενδεχομένως στο μέλλον αντικαταστήσει έναν από τους φόρους αυτούς.

β) το νομικό πρόσωπο που εισπράττει τα μερίσματα i) κατέχει ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον 10% της αξίας ή του αριθμού, του μετοχικού ή βασικού κεφαλαίου ή των δικαιωμάτων ψήφου του νομικού προσώπου που προβαίνει στη διανομή, ii) διακρατεί το ως άνω ελάχιστο ποσοστό τουλάχιστον 24 μήνες. Στην περίπτωση που το νομικό πρόσωπο που εισπράττει το μερίσμα δεν έχει συμπληρώσει 24 μήνες διακράτησης από τον χρόνο λήψης της απόφασης διανομής μερισμάτων από τα αρμόδια όργανα του καταβάλλοντος νομικού προσώπου μπορεί προσωρινά να ζητήσει την απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για τα εισπραττόμενα μερίσματα εφόσον καταθέσει τραπεζική εγγύηση στη Φορολογική Διοίκηση ποσού ίσου με το ποσό του φόρου που θα οφειλόταν σε περίπτωση μη φορολογικής απαλλαγής, η απαλλαγή καθίσταται οριστική και η εγγύηση λήγει κατά την ημερομηνία που συμπληρώνονται 24 μήνες διακράτησης εάν ο φορολογούμενος δεν διακρατήσει το ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής για 24 μήνες η εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου.

Ειδικά για τα μερίσματα που εισπράττει ο μέτοχος, ημεδαπό νομικό πρόσωπο, όταν δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 48 του Ν. 4172/2013 περί απαλλαγής από το φόρο των ενδοομιλικών μερισμάτων, από το ποσό του φόρου φόρου εισοδήματος του μετόχου εκπίπτει το ποσό του φόρου που καταβλήθηκε ως φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων για λογαριασμό της ημεδαπής ή της αλλοδαπής θυγατρικής της εταιρείας αντίστοιχα, για τα εν λόγω μερίσματα, καθώς και το ποσό του φόρου που παρακρατήθηκε ως φόρος επί του μερίσματος. για λογαριασμό του μετόχου. Για την εφαρμογή των ανωτέρω το ποσό των εισπραττόμενων μερισμάτων καταχωρείται μικτό στα βιβλία του νομικού προσώπου με την προσθήκη του φόρου που καταβλήθηκε και του φόρου που παρακρατήθηκε, προκειμένου στη συνέχεια να γίνει η σχετική έκπτωση.

- **Ειδική Εισφορά Αλληλεγγύης**

Σύμφωνα με το άρθρο 43Α του ΚΦΕ επιβάλλεται ειδική εισφορά αλληλεγγύης στα εισοδήματα άνω των 12.000 ευρώ των φυσικών προσώπων. Για την επιβολή της εισφοράς λαμβάνεται υπόψη το σύνολο του εισοδήματος, όπως αυτό προκύπτει από την άθροιση των εισοδημάτων από μισθωτή εργασία και συντάξεις, από επιχειρηματική δραστηριότητα, από κεφάλαιο, από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου, φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο, πραγματικό ή τεκμαρτό. Η ειδική εισφορά αλληλεγγύης, υπολογίζεται με συντελεστή που αυξάνεται προοδευτικά από 2,2% έως 10% για τα εισοδήματα άνω των 220.000 ευρώ. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο Ε2009/2019 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων και την υπ' αριθμ. 2465/2018 Απόφαση του ΣτΕ, η ειδική εισφορά αλληλεγγύης συνιστά φόρο εισοδήματος που εμπίπτει ως τέτοιος στο πεδίο εφαρμογής των σχετικών συμβάσεων αποφυγής διπλής φορολογίας, κατά ταύτα, επενδυτές που είναι φυσικά πρόσωπα, δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και στους οποίους τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις μίας σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας, ενδέχεται να απαλλάσσονται ολικά ή μερικά από την εισφορά αλληλεγγύης, στο βαθμό που η σχετική σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας περιορίζει ή αποκλείει την φορολόγηση του κέρδους από υπεραξία και υπό την προϋπόθεση ότι τα απαραίτητα έγγραφα προς το σκοπό αυτό υποβάλλονται στην φορολογική αρχή.

- **Φορολογία κερδών από υπεραξία κεφαλαίου από την πώληση μετοχών**

Για την υπεραξία που αποκτά φυσικό πρόσωπο από τη μεταβίβαση μετοχών εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά, εφόσον αυτή αφορά τίτλους που έχουν αποκτηθεί πριν την 1η Ιανουαρίου 2009, απαλλάσσεται της φορολογίας εισοδήματος, ανεξάρτητα του ποσοστού συμμετοχής του μεταβιβάζοντος στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας.

Αντίθετα, η υπεραξία που προκύπτει από πωλήσεις εισηγμένων μετοχών που έχουν αποκτηθεί μετά την 1.1.2009, και εφόσον ο μεταβιβάζων συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον μισό τοις εκατό (0,5%), υπόκειται σε φόρο με συντελεστή 15% (άρθρα 42 και 43 ΚΦΕ).

Η υπεραξία (κέρδος) που αποκτά φυσικό πρόσωπο από την μεταβίβαση μετοχών προκύπτει ως διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης που εισέπραξε & της τιμής κτήσης που κατέβαλε το φυσικό πρόσωπο πλέον των δαπανών που συνδέονται άμεσα με την αγορά & πώληση των μετοχών, οι οποίες καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα συναλλαγών, τα οποία εκδίδει η χρηματιστηριακή εταιρεία ή το πιστωτικό ίδρυμα ή οιοσδήποτε φορέας που διενεργεί συναλλαγές.

Σε περίπτωση κατά την οποία ο προσδιορισμός της υπεραξίας καταλήγει σε αρνητικό ποσό, η εν λόγω ζημία μεταφέρεται για τα επόμενα πέντε (5) έτη και συμψηφίζεται μόνο με μελλοντικά κέρδη υπεραξίας που προκύπτουν από την μεταβίβαση τίτλων γενικώς.

Η υπεραξία από την μεταβίβαση μετοχών, προκειμένου να φορολογηθεί με συντελεστή 15%, συμπεριλαμβάνεται στην ετήσια δήλωση του φυσικού προσώπου & προσμετράται στα εισοδήματα επί των οποίων επιβάλλεται εισφορά αλληλεγγύης.

Όσον αφορά την υπεραξία που προκύπτει από φυσικό πρόσωπο που δεν έχει την φορολογική του κατοικία στην Ελλάδα έχουν εφαρμογή τα ακόλουθα:

Όταν ο δικαιούχος φυσικό πρόσωπο είναι φορολογικός κάτοικος σε κράτος με το οποίο η Ελλάδα έχει συνάψει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης των τίτλων αυτών απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 42 του Ν. 4172/2013, με την προϋπόθεση ότι υποβάλλονται τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη φορολογική του κατοικία. Η φορολογική κατοικία στην περίπτωση αυτή αποδεικνύεται με πιστοποιητικό φορολογικής κατοικίας με βάση τα οριζόμενα στην οικεία ΣΑΔΦ. Τα εν λόγω πρόσωπα δεν υποχρεούνται σε απόκτηση ελληνικού Α.Φ.Μ. και δεν απαιτείται να υποβάλλουν μηδενική δήλωση από την αιτία αυτή. Περαιτέρω, το πιστοποιητικό φορολογικής κατοικίας το οποίο τεκμηριώνει την απαλλαγή τους, απαιτείται να έχει κατατεθεί στο θεματοφύλακα του εν λόγω προσώπου, καθόσον ο τελευταίος θα είναι υπόχρεος για την απόδειξη της φορολογικής απαλλαγής έναντι της φορολογικής αρχής.

Όσον αφορά την υπεραξία από μεταβίβαση μετοχών που αποκτούν τα ημεδαπά νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες ή αλλοδαπά νομικά πρόσωπα & νομικές οντότητες που διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα αυτή προκύπτει με βάση τα τηρούμενα βιβλία & η εν λόγω υπεραξία φορολογείται ως έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα με συντελεστή 24% για το φορολογικό έτος 2019.

Το εισόδημα (υπεραξία) από την πώληση μετοχών, που αποκτούν νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και δεν έχουν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, δεν υπόκειται σε φορολόγηση στην Ελλάδα.

Τέλος, με τον προσφάτως ψηφισθέντα Ν.4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12.12.2019) προστέθηκε στον ΚΦΕ η νέα διάταξη του άρθρου 48^Α δυνάμει του οποίου το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, απαλλάσσεται από το φόρο, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) περιλαμβάνεται στους τύπους που απαριθμούνται στο Παράρτημα Ι Μέρος Α' της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ, όπως ισχύει, και

β) είναι φορολογικός κάτοικος κράτους-μέλους της ΕΕ, σύμφωνα με τη νομοθεσία του κράτους αυτού και δεν θεωρείται κάτοικος τρίτου κράτους εκτός ΕΕ κατ' εφαρμογήν όρων σύμβασης περί αποφυγής διπλής φορολογίας που έχει συναφθεί με αυτό το τρίτο κράτος, και

γ) υπόκειται, χωρίς τη δυνατότητα επιλογής ή απαλλαγής σε έναν από τους φόρους που αναφέρονται στο Παράρτημα Ι Μέρος Β' της οδηγίας 2011/96/ΕΕ ή σε οποιονδήποτε άλλον φόρο αντικαταστήσει έναν από τους φόρους αυτούς, και

δ) το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο κατέχει ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας ή του πλήθους του μετοχικού κεφαλαίου ή βασικού κεφαλαίου ή των δικαιωμάτων ψήφου του νομικού προσώπου του οποίου οι τίτλοι συμμετοχής μεταβιβάζονται, και

ε) το ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής διακρατείται τουλάχιστον εικοσιτέσσερις (24) μήνες.

Τα εισοδήματα αυτά δεν φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών κατά τις διατάξεις περί φορολογίας κέρδους από επιχειρηματική δραστηριότητα. Σε περίπτωση μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής κατά τα ανωτέρω, ο φορολογούμενος δεν μπορεί να εκπέσει τις επιχειρηματικές δαπάνες που συνδέονται με τη συμμετοχή αυτή.

Επειδή η νομοθεσία για τη φορολόγηση των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση των μετοχών υφίσταται συνεχείς τροποποιήσεις, οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους δικούς τους συμβούλους για τη φορολόγηση της μεταβίβασης μετοχών σε κάθε περίπτωση.

- **Φόρος συναλλαγής για πωλήσεις μετοχών στο Χ.Α.**

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν. 2579/1998, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2‰) στις πωλήσεις μετοχών εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης που λειτουργεί στην Ελλάδα σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, ανεξάρτητα από το αν οι σχετικές συναλλαγές διενεργούνται εντός ή εκτός των τόπων διαπραγμάτευσης. Ο φόρος υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης των μετοχών, η οποία αναγράφεται στα εκδιδόμενα αποδεικτικά στοιχεία, και βαρύνει τον πωλητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους. Αν δεν καταχωρίζεται τιμή, ο φόρος υπολογίζεται επί της τιμής κλεισίματος του τίτλου, την ημέρα που διενεργήθηκε η συναλλαγή.

- **Έμμεση φορολογία και τέλη χαρτοσήμου**

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών και η πληρωμή μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) και τέλος χαρτοσήμου.

- **Φόρος μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή κληρονομιάς**

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2961/2001, όπως ισχύει κατόπιν της τροποποίησής του από το Ν. 3842/2010, η απόκτηση εισηγμένων μετοχών στο Χ.Α. αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται ανάλογα με τη συγγενική σχέση του δικαιούχου με το δωρητή/κληρονομούμενο, την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας, τις τυχόν προηγούμενες δωρεές από τον δωρητή ή τον κληρονομούμενο και με βάση ανά κατηγορία δικαιούχου κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 12, 29 και 44 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προϊκών και Κερδών από Λαχεία, όπως ισχύουν μετά την τροποποίηση τους με το άρθρο 35 παρ. 3 του Ν. 3220/2004 και με το άρθρο 25 του Ν. 3842/2010, σε περιπτώσεις γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς μετοχών όταν δωρίζονται ή κληρονομούνται μετοχές που είναι εισηγμένες στο Χ.Α., η αξία που έχουν αυτές την προηγούμενη ημέρα του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης

υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με την προβλεπόμενη κλίμακα του άρθρου 29 του Κώδικα αυτού ανάλογα με τη συγγενική σχέση των συμβαλλομένων.

- **Φορολόγηση δανεισμού μετοχών**

Το άρθρο 4 του Ν.4038/2012 επέβαλε φόρο συναλλαγής με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2%) στο δανεισμό μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών που πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά, μη επαγομένης της σχετικής σύμβασης και κάθε συναφούς πράξης σε τέλος χαρτοσήμου. Ο ανωτέρω φόρος υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών που δανείζονται και βαρύνει τον δανειστή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων.

4.5 Διαδικασία Άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης

4.5.1 Αποκοπή Δικαιώματος

Η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος θα ανακοινωθεί από την Εταιρεία στο επενδυτικό κοινό σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α.

4.5.2 Διαδικασία άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης

Με την από 25.05.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 παρ. 2 του Ν.4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας, για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης επί των κοινών μετοχών, ορίζεται προθεσμία δεκατεσσάρων (14) ημερών.

Σε κάθε περίπτωση, η προθεσμία για την καταβολή του ποσού της Αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου δεν θα υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες, αρχόμενη από την ημερομηνία καθορισμού της τιμής διάθεσης από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το σύνολο των Νέων Μετοχών θα διατεθεί με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων. Δικαιούχοι των δικαιωμάτων προτίμησης είναι οι μέτοχοι της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο Σύστημα Άυλων Τίτλων της εταιρείας ΕΛ.Κ.Α.Τ. μία (1) εργάσιμη ημέρα μετά την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης (κατ' άρθρο 5.2. του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών), εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησής τους και όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσης των εν λόγω δικαιωμάτων στο Χ.Α..

Σύμφωνα με την απόφαση της από 02.12.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, κλασματικές μετοχές δεν θα εκδοθούν.

Ο μέγιστος αριθμός Νέων Μετοχών για τις οποίες μπορεί να εγγραφεί ένας κάτοχος δικαιωμάτων προτίμησης είναι άμεση συνάρτηση του αριθμού των δικαιωμάτων προτίμησης που κατέχει.

Η έναρξη διαπραγμάτευσης και άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα πραγματοποιηθεί κατά τα προβλεπόμενα από τον Κανονισμό του Χ.Α. μέσα σε οκτώ (8) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date). Η ακριβής ημερομηνία έναρξης και λήξης της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα προσδιοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, θα δημοσιευτεί στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α., στις ιστοσελίδες του Χ.Α. και της Εταιρείας. Τα δικαιώματα προτίμησης είναι μεταβιβάσιμα και θα διαπραγματεύονται στο Χ.Α. από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου άσκησης μέχρι και τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη άσκησής τους.

Τα δικαιώματα προτίμησης θα ασκούνται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, καθόλη τη διάρκεια της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, είτε μέσω των χειριστών των λογαριασμών αξιών των

Μετόχων (Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή Θεματοφυλακή Τραπέζης), είτε απευθείας στα καταστήματα της Alpha Bank (για τους Μετόχους που δεν επιθυμούν να τα ασκήσουν μέσω των χειριστών τους).

Οι Μέτοχοι που επιθυμούν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους μέσω των χειριστών τους θα αιτούνται την άσκηση των δικαιωμάτων τους από το χειριστή τους.

Για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης μέσω της Alpha Bank, οι κάτοχοι δικαιωμάτων προτίμησης θα τα ασκούν, με την προσκόμιση της σχετικής «Βεβαίωσης Δέσμευσης Δικαιωμάτων» της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την ταυτόχρονη καταβολή του αντιτίμου των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης.

Ειδικότερα, για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης στα καταστήματα της Alpha Bank οι κάτοχοί τους θα πρέπει να ακολουθήσουν την εξής διαδικασία:

α) Να προσκομίσουν την αστυνομική τους ταυτότητα, τον αριθμό του φορολογικού τους μητρώου, την εκτύπωση των στοιχείων μερίδας επενδυτή και αριθμό λογαριασμού αξιών στο Σ.Α.Τ. καθώς και τη σχετική «Βεβαίωση Δέσμευσης Δικαιωμάτων» για άσκηση δικαιώματος προτίμησης, την οποία θα πρέπει να αναζητήσουν από το χειριστή του λογαριασμού τους.

β) Να δηλώσουν κατά την άσκηση των δικαιωμάτων τους τον αριθμό μερίδας επενδυτή Σ.Α.Τ., τον αριθμό λογαριασμού αξιών στο Σ.Α.Τ. και τον εξουσιοδοτημένο χειριστή του λογαριασμού αξιών τους στον οποίο επιθυμούν να καταχωρηθούν οι Νέες Μετοχές που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης.

γ) Να καταβάλουν, σε ειδικό τραπεζικό λογαριασμό που έχει ανοιχτεί για την Αύξηση, το συνολικό αντίτιμο των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης τους.

Η καταβολή του ως άνω ποσού θα γίνεται, είτε με κατάθεση μετρητών στον ειδικό τραπεζικό λογαριασμό που έχει ανοιχτεί ειδικά για την Αύξηση αυτή είτε με χρέωση λογαριασμού καταθέσεων που τυχόν τηρεί ο Μέτοχος στην Alpha Bank κατά ποσό ίσο με το συνολικό αντίτιμο των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης και εν συνεχεία ισόποση πίστωση του ανωτέρω ειδικού λογαριασμού της Αύξησης.

Μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης τους, οι εγγραφόμενοι θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν είναι διαπραγματεύσιμη ή μεταβιβάσιμη.

Τα δικαιώματα προτίμησης, τα οποία δεν θα ασκηθούν μέχρι τη λήξη της σχετικής προθεσμίας για την άσκησή τους αποσβένονται και παύουν να ισχύουν αυτοδικαίως.

Οι επενδυτές που ασκούν δικαιώματα προτίμησης δεν επιβαρύνονται με κόστη εκκαθάρισης και πίστωσης των Νέων Μετοχών τους και με οποιοδήποτε άλλο κόστος. Για την αγορά δικαιωμάτων προτίμησης ο αγοραστής επιβαρύνεται με τα προβλεπόμενα έξοδα που έχει συμφωνήσει με την Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή την τράπεζα που συνεργάζεται για την ως άνω αγορά καθώς και με τις χρεώσεις (μεταβιβαστικά) που ισχύουν από την ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Οι Νέες Μετοχές, θα αποδοθούν στους δικαιούχους σε άυλη μορφή με πίστωση στη Μερίδα και στο Λογαριασμό Αξιών Σ.Α.Τ., που έχει δηλωθεί από τους δικαιούχους.

Εάν, παρά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, εξακολουθούν να παραμένουν αδιάθετες μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσιοδοτηθεί από την από 02.12.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας να διαθέσει τις μετοχές αυτές κατά την κρίση του, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μόνον κατά το ποσό της μερικής κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει (δυνατότητα μερικής κάλυψης).

4.5.3 Δυνατότητα Υπαναχώρησης

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και το άρθρο 16 του ν.3401/2005 (κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129), επενδυτές που έχουν εγγραφεί για την απόκτηση Νέων Μετοχών δύνανται να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους το αργότερο εντός δύο (2) εργασίμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

Σημειώνεται ότι μετά την πιστοποίηση καταβολής του ποσού της Αύξησης από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018) με μέριμνα του Δ.Σ. της Εταιρείας και της σχετική καταχώρηση στο Γ.Ε.ΜΗ. δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιοδήποτε λόγο.

4.6 Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων

4.6.1 Σενάρια Διασποράς

Η παρούσα Αύξηση η οποία δεν έχει εγγύηση κάλυψης πραγματοποιείται με έκδοση νέων μετοχών και, ως εκ τούτου, δύνανται να προκαλέσει αραίωση (dilution) της συμμετοχής των μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Στους ακόλουθους πίνακες παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, πριν και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, υπό τις ακόλουθες παραδοχές:

Σενάριο 1

Σύμφωνα με το πρώτο σενάριο, στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, με τις εξής παραδοχές:

(α) οι Κύριοι Μέτοχοι δεν θα ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης ούτε θα τα μεταβιβάσουν, σύμφωνα με τις από 18.05.2020 έγγραφες δηλώσεις τους (βλ. Ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»),

(β) η Εθνική Τράπεζα, η οποία έχει συστήσει ενέχυρο επί συνολικά 837.500 μετοχών της Εταιρείας, δεν θα ασκήσει και δε θα μεταβιβάσει τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις ενεχυριασμένες, δυνάμει των από 30.12.2008 συμβάσεων παροχής ενέχυρου, υπέρ αυτής από τους κκ. Γεώργιο Θεοδωρίδη και Σωτήριο Θεοδωρίδη, μετοχές έκδοσης της Εταιρείας (βλ. Ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»),

(γ) οι Λοιποί Μέτοχοι (<5%) δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση, και

(δ) ο επενδυτής STERNER STENHUS GREECE AB, εφόσον λαμβάνει ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που αντιστοιχεί σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86%, όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης, θα καλύψει τις μετοχές που θα παραμείνουν αδιάθετες έως του ποσού των € 10.000 χιλ., σύμφωνα με την από 26.05.2020 Επιστολή Επενδυτή (βλ. Ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»).

Μέτοχος	Πριν την Αύξηση (Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου)		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Γεώργιος Θεοδωρίδης ⁽¹⁾	623.423	33,32	623.423	3,71

Σωτήρης Θεοδωρίδης ⁽²⁾	552.380	29,52	552.380	3,29
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	695.189	37,16	695.189	4,14
STERNER STENHUS GREECE AB	-	-	14.925.373	88,86
Σύνολο	1.870.992	100,00	16.796.365	100,00

⁽¹⁾ Υφίσταται ενέχυρο υπέρ της Εθνικής Τράπεζας επί 400.000 μετοχών της Εταιρείας που κατέχει ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης.

⁽²⁾ Υφίσταται ενέχυρο υπέρ της Εθνικής Τράπεζας επί 437.500 μετοχών της Εταιρείας που κατέχει ο κ. Γεώργιος Θεοδωρίδης.

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

Σενάριο 2

Σύμφωνα με το δεύτερο σενάριο, στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου καθώς και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, με τις εξής παραδοχές:

(α) οι Κύριοι Μέτοχοι δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση (βλ. Ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»),

(β) η Εθνική Τράπεζα, η οποία έχει συστήσει ενέχυρο επί συνολικά 837.500 μετοχών της Εταιρείας, δεν θα ασκήσει τα Δικαιώματα Προτίμησης που αντιστοιχούν στις μετοχές αυτές (βλ. Ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»),

(γ) οι Λοιποί Μέτοχοι (<5%) θα συμμετάσχουν στο σύνολό τους στην Αύξηση, και

(δ) ο επενδυτής STERNER STENHUS GREECE AB, εφόσον λαμβάνει ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που αντιστοιχεί σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86%, όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης, θα καλύψει τις μετοχές που θα παραμείνουν αδιάθετες (έως του ποσού των €10.000 χιλ.), σύμφωνα με την από 26.05.2020 Επιστολή Επενδυτή (βλ. Ενότητα 4.3 «Δηλώσεις πρόθεσης συμμετοχής στην Αύξηση»).

Μέτοχος	Πριν την Αύξηση (Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου)		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Γεώργιος Θεοδωρίδης ⁽¹⁾	623.423	33,32	623.423	3,70
Σωτήρης Θεοδωρίδης ⁽²⁾	552.380	29,52	552.380	3,28
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	695.189	37,16	6.256.697	37,16
STERNER STENHUS GREECE AB	-	-	9.406.428	55,86
Σύνολο	1.870.992	100,00	16.838.928	100,00

⁽¹⁾ Υφίσταται ενέχυρο υπέρ της Εθνικής Τράπεζας επί 400.000 μετοχών της Εταιρείας που κατέχει ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης.

⁽²⁾ Υφίσταται ενέχυρο υπέρ της Εθνικής Τράπεζας επί 437.500 μετοχών της Εταιρείας που κατέχει ο κ. Γεώργιος Θεοδωρίδης.

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

Σημειώνεται ότι ένα (1) δικαίωμα ψήφου αντιστοιχεί σε μία (1) μετοχή της Εταιρείας. Σημειώνεται επίσης, ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

Σύμφωνα με τα σενάρια 1 και 2 της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας μετά την Αύξηση που παρουσιάζονται ανωτέρω, η εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης θα κατέχει άνω του 1/3 του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, η STERNER STENHUS GREECE AB, όπως έχει δηλώσει και στην από 26.05.2020 επιστολή της, θα απευθύνει υποχρεωτική δημόσια πρόταση για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας που δεν θα κατέχει, σύμφωνα με τις υποχρεώσεις και υπό τις προϋποθέσεις του Ν.3461/2006, όπως ισχύει.

4.6.2 Καθαρή αξία ενεργητικού ανά μετοχή προς Τιμή Διάθεσης

Κατά την 31.12.2019, η Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή ανερχόταν σε € (10,3), ενώ η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών ανέρχεται σε € 0,67 ανά νέα μετοχή.

Ο υπολογισμός της Καθαρής αξίας ενεργητικού ανά μετοχή παρατίθεται κατωτέρω:

Καθαρή αξία ενεργητικού	31.12.2019
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α) - ποσά σε € χιλ.	(19.275,62)
Αριθμός μετοχών (τεμάχια) (β)	1.870.992
Καθαρή αξία ενεργητικού ανά Μετοχή (€ ανά μετοχή) (α/β)	(10,3)

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

4.7 Δαπάνες έκδοσης

Οι συνολικές δαπάνες για την Αύξηση (δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε., τέλος και πόρος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου αμοιβές και δαπάνες δικτύου, ανακοινώσεις στον Τύπο κ.λ.π), οι οποίες θα βαρύνουν την Εταιρεία δεν θα αφαιρεθούν από τα αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης, εκτιμώνται ότι θα ανέλθουν σε περίπου € 249 χιλ. (με την παραδοχή ότι η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως) και αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή Εκτιμώμενων Δαπανών ΑΜΚ	(σε χιλ. €)*
Πόρος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς & Τέλη για το Ενημερωτικό Δελτίο	12
Δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε και δικαιώματα ΕΛ.Κ.Α.Τ.	27
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	75
Εισφορά Επιτροπής Ανταγωνισμού	7
Διάφορα Έξοδα	127
Σύνολο	249

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Σημειώνεται ότι το ανωτέρω ποσό έχει υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελεί εκτίμηση σχετικά με το ύψος που δύνανται να ανέλθουν οι δαπάνες της Αύξησης, οι οποίες ενδέχεται να διαφέρουν από την ως άνω εκτίμηση. Σημειώνεται ότι οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς.

4.8 Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το εκτιμώμενο χρονοδιάγραμμα για την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών της Εταιρείας που προέκυψαν από την Αύξηση:

Γεγονός	Ημερομηνία
Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	Τετάρτη 17.06.2020
Έγκριση από την Επιτροπή Εταιρικών πράξεων του Χ.Α. για την έναρξη άσκησης και διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης *	Τετάρτη 17.06.2020
Δημοσίευση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. της ανακοίνωσης για την ημερομηνία αποκοπής των δικαιωμάτων προτίμησης και την περίοδο άσκησης και διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης	Τετάρτη 17.06.2020
Δημοσίευση της ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας	Πέμπτη 18.06.2020
Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χ.Α.)	Πέμπτη 18.06.2020
Τελευταία ημέρα διαπραγμάτευσης της τιμής της μετοχής της Εταιρείας με το δικαίωμα προτίμησης	Πέμπτη 18.06.2020
Αποκοπή δικαιώματος προτίμησης – Προσαρμογή τιμής	Παρασκευή 19.06.2020
Ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων στην Αύξηση (record date)	Δευτέρα 22.06.2020
Πίστωση από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. των δικαιωμάτων προτίμησης στους λογαριασμούς δικαιούχων στο Σ.Α.Τ.	Τρίτη 23.06.2020
Έναρξη διαπραγμάτευσης και άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης	Τετάρτη 24.06.2020
Λήξη διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης	Πέμπτη 02.07.2020
Λήξη περιόδου άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης	Τρίτη 07.07.2020
Απόφαση Δ.Σ. της Εταιρείας για την πιστοποίηση της Αύξησης	Πέμπτη 09.07.2020
Δημοσίευση ανακοίνωσης για το ποσοστό κάλυψης της Αύξησης που προήλθε από την άσκηση των δικαιωμάτων και την ύπαρξη και τον τρόπο διάθεσης τυχόν αδιάθετων μετοχών στο Η.Δ.Τ., στην ιστοσελίδα του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας	Πέμπτη 09.07.2020
Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α.*	Δευτέρα 13.07.2020
Δημοσίευση στο Η.Δ.Τ., στην ιστοσελίδα του Χ.Α. και της Εταιρείας της ανακοίνωσης για την έγκριση της εισαγωγής των Νέων Μετοχών και την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών	Δευτέρα 13.07.2020
Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών από την Αύξηση *	Τετάρτη 15.07.2020

* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των Επιτροπών του Χ.Α. κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες.

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών.