

# PREMIA

*Properties*

## ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΤΩΝ 18.204.903 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» ΠΟΥ ΠΡΟΗΛΘΑΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 20.11.2020 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ, Η ΠΛΗΡΗΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΟΠΟΙΑΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΤΗΣ 07.01.2021 ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΑΥΞΗΘΗΚΕ ΚΑΤΑ €9.102.451,50, ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ 18.204.903 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €0,50 Η ΚΑΘΕ ΜΙΑ ΚΑΙ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ €1,10, ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΔΙΑΤΕΘΗΚΑΝ ΩΣ ΕΞΗΣ:

(i) 6.846.505 ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΣΟΣΤΟΥ 22,10102% ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΔΥΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΚΑΙ

(ii) 11.358.398 ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ «STERNER STENHUS GREECE AB» ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ (α) 947.269 ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥΝ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ 100% ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ (β) 4.842.558 ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ,

ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ Ν. 4548/2018.

Η ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΙΑΦΟΡΑ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΚΑΛΥΦΘΕΝΤΟΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΟΣΟΥ €10.922.942,50 ΕΧΕΙ ΑΧΘΕΙ ΣΕ ΠΙΣΤΩΣΗ ΤΟΥ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 26 ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ Ν. 4548/2018, ΚΑΙ ΕΛΛΕΙΨΕΙ ΑΝΤΙΘΕΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΒΛΕΨΗΣ ΣΤΟ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ, ΔΕΝ ΠΑΡΑΣΧΕΘΗΚΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ.

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, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, και του Ν. 4706/2020, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν. 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 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 03.03.2021**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ - ΟΡΟΛΟΓΙΑ	6
B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	11
Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία	11
Έγκριση Αρμόδιας Αρχής	12
Υπεύθυνα Πρόσωπα	12
Πληροφορίες από τρίτους	13
Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων – Δηλώσεις Συμφερόντων	13
Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου	14
1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	15
Ενότητα Α — Εισαγωγή	15
Ενότητα Β — Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη	15
Ενότητα Γ — Βασικές πληροφορίες για τις Κινητές Αξίες	19
Ενότητα Δ — Βασικές πληροφορίες για την Εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών	19
2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	21
2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον Εκδότη	21
2.1.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα	21
2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου	23
2.1.3 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA	27
2.1.4 Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου	28
2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Μετοχές	30
3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	32
3.1 Πληροφορίες για τη PREMIA PROPERTIES και τον Όμιλο	32
3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές	33
3.2.1 Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή για τη Χρήση 2019	33
3.2.2 Έκθεση Επισκόπησης Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή για την 9-μηνη περίοδο 01.01-30.09.2020	39
3.2.3 Φορολογικός έλεγχος	40
3.3 Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας	41
3.3.1 Βασικές δραστηριότητες Ομίλου	41
3.3.2 Οργανωτική Διάρθρωση του Ομίλου	44
3.3.3 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου	45

3.3.3.1	Επενδυτικά Ακίνητα Ομίλου 30.09.2020	45
3.3.3.2	Νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020	47
3.3.4	Τρέχουσες Επενδύσεις	49
3.3.5	Σκοπούμενες Επενδύσεις	49
3.3.6	Εκτίμηση αξίας ακινήτων	49
3.3.6.1	Επενδυτικά Ακίνητα Ομίλου 30.09.2020	49
3.3.6.2	Εκτιμήσεις νέων ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020	54
3.3.7	Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις	55
3.3.7.1	Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου την 30.09.2020	55
3.3.7.2	Νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020	56
3.3.7.3	Μετοχές JPA και Ομολογίες JPA	57
3.3.8	Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα	58
3.3.9	Ασφαλιστική πολιτική	58
3.4	Πληροφορίες για την εταιρία JPA	58
3.5	Πληροφορίες για τις τάσεις	61
3.6	Προβλέψεις ή Εκτιμήσεις Κερδών	62
3.7	Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	62
3.7.1	Διοικητικό Συμβούλιο	62
3.7.2	Επιτροπές της Εταιρίας	63
3.7.3	Εσωτερικός Ελεγκτής	65
3.7.4	Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	65
3.8	Κύριοι Μέτοχοι	69
3.9	Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών	71
3.10	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του Ομίλου, τη Χρηματοοικονομική του Θέση και τα Αποτελέσματα του	72
3.10.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων Χρήσεων 2018 -2019	72
3.10.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης Χρήσεων 2018-2019	73
3.10.3	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου Χρήσεων 2018-2019	75
3.10.4	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου Χρήσεων 2018-2019	77

3.10.5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων & Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων 9-μηνων περιόδων 01.01-30.09.2019 και 01.01-30.09.2020	79
3.10.6 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30.09.2020 και 31.12.2019	80
3.10.7 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Εταιρίας 9-μηνων περιόδων 01.01-30.09.2019 και 01.01-30.09.2020	81
3.10.8 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρίας 9-μηνων περιόδων 01.01-30.09.2019 και 01.01-30.09.2020	83
3.10.9 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπείσες δραστηριότητες (DORECO και SIBO A.E.) για τη Χρήση 2019	84
3.10.10 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης	87
3.11 Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες	88
3.11.1 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο	104
3.11.2 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων για την περίοδο που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2020 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο	107
3.12 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες	110
3.13 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρίας	110
3.14 Μερισματική Πολιτική	110
3.15 Μετοχικό Κεφάλαιο	112
3.16 Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις	113
3.17 Σημαντικές Συμβάσεις	116
3.17.1 Δανειακές Συμβάσεις	116
3.17.2 Λοιπές Συμβάσεις	118
3.17.3 Συμβάσεις JPA	120
3.18 Διαθέσιμα έγγραφα	124
3.18.1 Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινού	124
3.18.2 Έγγραφα μέσω παραπομπής	125
4. ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	126
4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες	126
4.1.1 Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Αύξηση	126
4.1.2 Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης	126

4.1.3	Κεφαλαιοποίηση και χρέος	126
4.2	Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με Εισφορές σε Είδος	130
4.2.1	Λόγοι της εισαγωγής των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση	130
4.2.2	Περιγραφή Αύξησης με Εισφορές σε Είδος και της έκδοσης Νέων Μετοχών	131
4.2.2.1	Αποτίμηση αξίας Εισφερόμενων Ακινήτων	131
4.2.2.2	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	136
4.3	Πληροφορίες σχετικά με τις Μετοχές της Εταιρίας	138
4.3.1	Γενικές Πληροφορίες	138
4.3.2	Δικαιώματα Μετόχων	139
4.3.3	Φορολογία	143
4.4	Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων	147
4.4.1	Καθαρή αξία ενεργητικού ανά μετοχή προς Τιμή Διάθεσης	148
4.5	Δαπάνες έκδοσης	148
4.6	Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα	149

## Α. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ - ΟΡΟΛΟΓΙΑ

**Α' εξάμηνο 2020:** Νοείται η περίοδος από 01.01.2020 έως 30.06.2020 ή εναλλακτικά, η 6-μηνη περίοδος που έληξε την 30.06.2020.

**Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος:** Νοείται το αγροτεμάχιο που βρίσκεται στη θέση «ΚΥΡΙΛΛΟΣ» ή «ΚΥΡΙΛΛΟ» ή «ΓΡΟΠΑ ΚΥΡΙΛΛΟ», εκτός σχεδίου πόλεως της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής (τέως Δήμου Φυλής) της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, με ΚΑΕΚ 050258502082/0/0, επιφάνειας 129.599,55 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 128.806,00 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, εντός του οποίου υφίστανται κτίσματα συνολικής επιφάνειας 47.573,60 τ.μ., ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας του οποίου εισφέρθηκε στην Εταιρία από την εταιρία NOE Α.Ε., στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό 77,89898% εξ αδιαιρέτου αποκτήθηκε από την Εταιρία με αγορά από την NOE Α.Ε..

**Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι:** Νοείται το αγροτεμάχιο που βρίσκεται στη θέση «ΨΑΡΙ» εκτός σχεδίου πόλεως της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής (τέως Δήμου Φυλής) της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, με ΚΑΕΚ 050257901005/0/0, επιφάνειας 11.096,00 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 11.143,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, εντός του οποίου υφίστανται κτίσματα συνολικής επιφάνειας 4.429,15 τ.μ., ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας του οποίου εισφέρθηκε στην Εταιρία από την εταιρία NOE Α.Ε., στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό 77,89898% εξ αδιαιρέτου αποκτήθηκε από την Εταιρία με αγορά από τη NOE Α.Ε..

**Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος:** Νοείται το ενιαίο αγροτεμάχιο, που βρίσκεται στη θέση «ΗΜΕΡΟΣ ΤΟΠΟΣ» («ΛΑΚΚΑ ΚΑΜΑΤΕΡΟΥ» ή «ΑΓΡΙΟΤΟΠΟΣ» κατά τους τίτλους κτήσης) της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής (τέως Δήμου Φυλής) της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, συνολικής επιφάνειας 24.000,00 τ.μ., μετά του επ' αυτού υφιστάμενου κτίσματος, επιφάνειας 8.950,64 τ.μ., το οποίο έχει προέλθει από την φυσική συνένωση των ακόλουθων όμορων αγροτεμαχίων: (α) αγροτεμαχίου με ΚΑΕΚ 050257810072/0/0, με επιφάνεια 22.186,00 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 21.652,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, (β) αγροτεμαχίου με ΚΑΕΚ 050257810081/0/0, με επιφάνεια 354,00 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 389,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, (γ) αγροτεμαχίου με ΚΑΕΚ 050257810393/0/0, με επιφάνεια 396,00 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 343,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, (δ) αγροτεμαχίου με ΚΑΕΚ 050257810394/0/0, με επιφάνεια 673,00 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 643,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, και (ε) αγροτεμαχίου με ΚΑΕΚ 050257810395/0/0, με επιφάνεια 392,00 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 402,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, και το οποίο έχει συμφωνηθεί να αποκτηθεί από την Εταιρία με αγορά από τη NOE Α.Ε..

**Αύξηση με Εισφορές σε Είδος:** Νοείται η αύξηση του κοινού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό €9.102.451,50 με εισφορά ιδανικών μεριδίων επί δύο ακινήτων, και μετοχών και ομολογιών εκδόσεως της εταιρίας με την επωνυμία JPA, με την έκδοση και διάθεση στην Sterner Stenhus Greece και στη NOE Α.Ε. συνολικά 18.204.903 νέων κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και τιμή διάθεσης €1,10 ανά μετοχή, η οποία πραγματοποιήθηκε δυνάμει της από 20.11.2020 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας και όπως πιστοποιήθηκε κατά τη συνεδρίαση της 07.01.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

**Αύξηση με Μετρητά:** Νοείται η αύξηση του κοινού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά €7.483.968 με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρίας, 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, η οποία πραγματοποιήθηκε δυνάμει της από 02.12.2019 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας και της από 25.05.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, μέσω της οποίας αντλήθηκαν

κεφάλαια ποσού €10.028.517, όπως πιστοποιήθηκε κατά τη συνεδρίαση της 09.07.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

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

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

**Δημόσια Πρόταση:** Νοείται η υποχρεωτική δημόσια πρόταση, την οποία υπέβαλε στις 31.07.2020 η Sterner Stenhus Greece, σύμφωνα με το Ν.3461/2006 (ΦΕΚ 106/30.5.2006) «Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ σχετικά με τις Δημόσιες Προτάσεις», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, για την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών, τις οποίες δεν κατείχε η Sterner Stenhus Greece και τα συντονισμένα πρόσωπα με αυτήν, κατά την 31.07.2020, με τιμή απόκτησης €0,71 ανά Μετοχή τοις μετρητοίς. Η περίοδος αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης έληξε την 2.11.2020, στο πλαίσιο της οποίας η Sterner Stenhus Greece απέκτησε 45.165 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό 0,27% του κατά τον χρόνο εκείνο συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της.

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

**Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.:** Νοείται το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρίας 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.».

**Εισφερόμενα Ακίνητα:** Νοούνται από κοινού το Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος και το Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι.

**Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων:** Νοείται από 30.10.2020 έκθεση αποτίμησης με τίτλο «Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων για την ΑΜΚ της PASAL Development» των πιστοποιημένων εκτιμητών ακίνητης περιουσίας MRICS, κκ. Μαρίας Αφτιά και Δημήτρη Παπαχρήστου της εταιρίας Real Estate Advisory-REA Ε.Ε..

**Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA:** Νοείται η από 30.10.2020 έκθεση αποτίμησης με τίτλο «Έκθεση Γνωμοδότησης για τους σκοπούς του Άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με την επικείμενη Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Pasal Development Α.Ε. με μερική κάλυψη αυτής μέσω εισφοράς σε είδος από την Sterner Stenhus Greece ΑΒ» των ορκωτών ελεγκτών λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεωργίου Μπουρνή της εταιρίας Deloitte Business Solutions Α.Ε..

**ΕΛ.Κ.Α.Τ:** Νοείται η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρία», 100% θυγατρική της Ε.Χ.Α.Ε., η οποία διαχειρίζεται το Σ.Α.Τ.

**ΕΜΕΛ Α.Ε.:** Νοείται η εταιρία με επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία αποτελεί θυγατρική της Εταιρίας.

**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.

**Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020:** Η ενδιάμεση ενοποιημένη συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρίας για την ενδιάμεση 9-μηνη περίοδο 01.01-30.09.2020, που συντάχθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34), επισκοπήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρίας την 25.02.2021, και έχει δημοσιευθεί για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου.

**Ενημερωτικό Δελτίο ή ΕΔ:** Νοείται το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε από την Εταιρία, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και τον Ν. 4706/2020, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, αποκλειστικά προς το σκοπό της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά 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 03.03.2021], σύμφωνα με το άρθρο 12 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

**ΕΤ.ΕΚ.:** Νοείται η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Εταιρία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Ανώνυμη Εταιρία» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXCclear» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000, που διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α..

**Εταιρία ή PREMIA PROPERTIES ή Εκδότης:** Νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και τον διακριτικό τίτλο «PREMIA PROPERTIES», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 861301000.

**Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019:** Οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη Χρήση 2019, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελέγχθηκαν από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρίας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

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

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

**Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:** Νοείται η 03.03.2021 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», όπως έχει τροποποιηθεί και 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», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

**Κανονισμός 2019/980:** Νοείται ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14<sup>ης</sup> 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», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.



**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», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. .

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

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

**Μετοχές JPA:** Νοούνται οι 947.269 μετοχές έκδοσης της εταιρίας με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ», ονομαστικής αξίας €5,00 η καθεμία (ήτοι συνολικής ονομαστικής αξίας €4.736.345), οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της.

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

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

**N. 4706/2020:** Νοείται ο Ν. 4706/2020 «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις».

**Νέες Μετοχές:** Νοούνται οι 18.204.903 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη, και τιμή διάθεσης € 1,10 η κάθε μία, οι οποίες έχουν διατεθεί στη ΝΟΕ Α.Ε. και στη Sterner Stenhus Greece, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος.

**Νέο Δάνειο:** Νοείται το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους έως €41.100.000, που εκδόθηκε από την Εταιρία δυνάμει του από 11.12.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 11.12.2020 Σύμβασης Κάλυψης και Διορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και Πληρεξουσίου Καταβολών, υπογράφηκαν μεταξύ της Εταιρίας, ως εκδότριας, και της Alpha Bank, ως ομολογιούχου, εκπροσώπου των ομολογιούχων και πληρεξουσίου καταβολών, με σκοπό, μεταξύ άλλων, την μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά από την Εταιρία ποσοστού 77,89898% εξ αδιαρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων και του τιμήματος για την αγορά του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος και την προπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού που είχε χορηγηθεί στην Εταιρία από την Alpha Bank.

**ΝΟΕ Α.Ε. ή ΝΟΕ Μεταλλικές Κατασκευές Α.Ε.:** Νοείται η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΝΟΕ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 112574208000 και έδρα στο Δήμο Ασπροπύργου Αττικής, στη θέση «ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ» .

**Όμιλος PREMIA PROPERTIES ή Όμιλος:** Νοείται ο όμιλος εταιρειών στις οποίες συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα η Εταιρία και οι οποίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της όπως αυτό ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», και προς αποφυγή αμφιβολίας, συμπεριλαμβάνει και την ίδια την Εταιρία.

**Ομολογίες JPA:** Νοούνται οι 4.842.558 ομολογίες έκδοσης της εταιρίας με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ», ονομαστικής αξίας €1,00 η καθεμία, με σταθερό επιτόκιο 5,75%, εξάμηνη εκτοκιστική περίοδο και ημερομηνία λήξης την 08.11.2034.

**Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.:** σημαίνει την οργανωμένη αγορά αξιών του Χ.Α., ως και κάθε ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ. και με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες, ως αυτές ορίζονται στο Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει.

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

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

**Σύμβαση ΣΔΙΤ:** Η από 09.05.2014 σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική, μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), μεταξύ της JPA και της εταιρείας με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρίας με την επωνυμία «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.».

**Συμφωνία Εξυγίανσης:** Νοείται η από 29.03.2018 συμφωνία μεταξύ της Εταιρίας και των πιστωτών της (Alpha Bank και Εθνική Τράπεζα, ως ειδική διάδοχος του υπό ειδική εκκαθάριση πιστωτικού ιδρύματος με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ PROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 12/1/26.7.2013 απόφαση της Επιτροπής Μέτρων Εξυγίανσης της Τράπεζας της Ελλάδος), καθώς και των κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη, και των θυγατρικών εταιρειών «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ARVEN ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «PASAL CYPRUS LTD», ως εκ τρίτου συμβαλλομένων, βάσει των άρθρων 99 επ. του Ν.3588/2007, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 712/29-8-2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 106β του Ν.3588/2007, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

**Τιμή Διάθεσης:** Νοείται η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών ήτοι € 1,10 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 εταιρίας 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 Α.Ε.».

**JPA:** Νοείται η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ. Α.Ε.Ε.Σ», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 130075901000 και έδρα στο Δήμο Αθηναίων, επί της οδού Δορυλαίου αρ.10-12.

**Sterner Stenhus Greece:** Νοείται η σουηδική εταιρία με την επωνυμία «STERNER STENHUS GREECE AB» το διακριτικό τίτλο «STERNER STENHUS GREECE AB», με έδρα στην Στοκχόλμη της Σουηδίας, επί της οδού Årstaängsvägen 11, 117 43.

**Nequiter:** Νοείται η σουηδική εταιρία με την επωνυμία «Nequiter Invest AB» και έδρα στην Στοκχόλμη Σουηδίας.

## Β. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αφορά την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. των 18.204.903 νέων κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας, που προήλθαν από την αύξηση με εισφορές σε είδος με βάση την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας, όπως πιστοποιήθηκε κατά τη συνεδρίαση της 07.01.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Συγκεκριμένα, η αύξηση με εισφορές σε είδος αφορά στην έκδοση 18.204.903 νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία (οι «**Νέες Μετοχές**») και με τιμή διάθεσης €1,10 έκαστη (η «**Τιμή Διάθεσης**»), οι οποίες διατέθηκαν ως εξής:

(i) 6.846.505 Νέες Μετοχές διατέθηκαν στην ΝΟΕ Α.Ε. με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας δύο ακινήτων, ήτοι (α) ενός αγροτεμαχίου που βρίσκεται στη θέση «ΚΥΡΙΛΛΟΣ» ή «ΚΥΡΙΛΛΟ» ή «ΓΡΟΠΑ ΚΥΡΙΛΛΟ», εκτός σχεδίου πόλεως της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής (τέως Δήμου Φυλής) της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, με ΚΑΕΚ 050258502082/0/0, επιφάνειας 129.599,55 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 128.806,00 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, εντός του οποίου υφίστανται κτίσματα συνολικής επιφάνειας 47.573,60 τ.μ., και (β) ενός αγροτεμαχίου που βρίσκεται στη θέση «ΨΑΡΙ» εκτός σχεδίου πόλεως της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής (τέως Δήμου Φυλής) της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, με ΚΑΕΚ 050257901005/0/0, επιφάνειας 11.096,00 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 11.143,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, εντός του οποίου υφίστανται κτίσματα συνολικής επιφάνειας 4.429,15 τ.μ.. Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων, η αξία των εν λόγω ακινήτων αποτιμήθηκε σε €29.442.699 για το πρώτο ακίνητο (το ιδανικό μερίδιο ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου που εισφέρθηκε στην Εταιρία αποτιμήθηκε σε €6.507.137), και σε €4.633.357 για το δεύτερο ακίνητο (ενώ το ιδανικό μερίδιο ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου που εισφέρθηκε στην Εταιρία αποτιμήθηκε σε €1.024.019).

(ii) 11.358.398 Νέες Μετοχές στην μέτοχο της Εταιρίας, Sterner Stenhus Greece, με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία (α) των Μετοχών JPA, η αξία των οποίων αποτιμήθηκε σε €7.356.237, σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών, και (β) των Ομολογιών JPA, η αξία των οποίων αποτιμήθηκε σε €5.138.001, σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών.

(εφεξής η «**Αύξηση με Εισφορές σε Είδος**»).

Σημειώνεται ότι η συνολική διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των παραπάνω εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ποσού €10.922.942,50, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Κατόπιν της έκδοσης των Νέων Μετοχών από την Εταιρία σε αντάλλαγμα των εισφορών σε είδος, όπως αναλύονται ανωτέρω, οι Νέες Μετοχές αναμένεται να εισαχθούν στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., όπου διαπραγματεύονται ήδη 16.838.928 μετοχές της Εταιρίας (από κοινού με τις Νέες Μετοχές οι «**Μετοχές**»).

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 του Ομίλου, καθώς και τα δικαιώματα που απορρέουν από τις Νέες

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, τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979, καθώς και το Ν. 4706/2020, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν και η οποία αφορά στην Εταιρία, στον Όμιλο και στην Αύξηση με Εισφορές σε Είδος.

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.

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 Εταιρίας επί της οδού Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ.: 210 6967600 (αρμόδια η κα. Αναστασία Μαρία, τηλ.: 210 6967600).

### **Έγκριση Αρμόδιας Αρχής**

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 03.03.2021 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 έχει τροποποιηθεί και 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.

### **Υπεύθυνα Πρόσωπα**

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

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

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

Η Εταιρία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου και τα φυσικά πρόσωπα εκ μέρους της Εταιρίας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί σε αυτό και ενσωματώνονται μέσω παραπομπής (βλ. Ενότητα 3.18.2 «Έγγραφα μέσω παραπομπής»). Τα ανωτέρω φυσικά και νομικά πρόσωπα βεβαιώνουν ότι αυτό έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979 και του Ν. 4706/2020, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν και δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του.

## 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 Εταιρία, εξ όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από αυτό το τρίτο μέρος, ότι δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

## Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων – Δηλώσεις Συμφερόντων

### A. Real Estate Advisory-REA E.E

Κατόπιν ανάθεσης από την Εταιρία, οι πιστοποιημένοι εκτιμητές ακίνητης περιουσίας MRICS, κκ. Μαρία Αφτιά και Δημήτρης Παπαχρήστου της εταιρίας «Real Estate Advisory-REA E.E.», ανέλαβαν την αποτίμηση της αξίας των Εισφερόμενων Ακινήτων, ποσοστό 22,10102% εξ' αδιαίρετου της κυριότητας των οποίων, εισφέρθηκε στην Εταιρία στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χ.Α. και συνέταξαν την από 30.10.2020 έκθεση με τίτλο «Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων για την ΑΜΚ της PASAL Development» (εφεξής η «**Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων**»).

Επιπρόσθετα, οι ως άνω αναφερόμενοι εκτιμητές ακίνητης περιουσίας έχουν διενεργήσει εκτίμηση της αξίας του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος, στο πλαίσιο της αγοράς του ακινήτου από την Εταιρία.

Η εταιρία «Real Estate Advisory-REA E.E.» εδρεύει στην οδό Βησσαρίωνος 4, 10672, Κολωνάκι, Αθήνα, τηλ. 210 3390494, αποτελεί εταιρία εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Ακινήτων του Υπ. Οικονομικών (Α.Μ. 72). Η κα Μαρία Αφτιά είναι ανεξάρτητη πιστοποιημένη εκτιμήτρια, εγγεγραμμένη στο μητρώο του του Υπ. Οικονομικών (Α.Μ. 640) και ο κ. Δημήτρης Παπαχρήστου είναι επίσης, ανεξάρτητος πιστοποιημένος εκτιμητής, εγγεγραμμένος στο μητρώο του του Υπ. Οικονομικών (Α.Μ. 335).

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία «Real Estate Advisory-REA E.E.» συναινεί για την παράθεση αποσπασμάτων από την προαναφερθείσα μελέτη στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Η Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων αποτελεί έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά Ενότητα 3.18 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

### B. Deloitte Business Solutions A.E.

Κατόπιν ανάθεσης από την Εταιρία, οι ορκωτοί ελεγκτές λογιστές κ.κ. Αλέξης Χατζηπαύλου και Γεώργιος Μπουρνής της εταιρίας «Deloitte Business Solutions A.E.» ανέλαβαν την αποτίμηση της αξίας των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA, οι οποίες εισφέρθηκαν στην Εταιρία στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χ.Α. και συνέταξαν την από 30.10.2020 έκθεση με τίτλο «Έκθεση Γνωμοδότησης για τους σκοπούς του Άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με την επικείμενη Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Pasal Development A.E. με μερική κάλυψη αυτής μέσω εισφοράς σε είδος από την Sterner Stenhus Greece AB» (εφεξής η «**Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA**»).

Η εταιρία «Deloitte Business Solutions A.E.» εδρεύει στην οδό Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 15125, Μαρούσι, Αθήνα, τηλ. 210 6781100, φέρει αρ. ΓΕΜΗ 665201000 και Α.Φ.Μ. 094283081. Οι κ.κ. Αλέξης Χατζηπαύλου και Γεώργιος Μπουρνής είναι Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές με Α.Μ. ΣΟΕΛ 42351 και 25151, αντίστοιχα.

Η ανεξάρτητη εταιρία «Deloitte Business Solutions A.E.» συναινεί για την παράθεση αποσπασμάτων από την προαναφερθείσα μελέτη στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Η Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA αποτελεί έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά Ενότητα 3.18 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

## Γ. ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.

Η εταιρία «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.

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου των εκτιμήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2020 για τα επενδυτικά ακίνητα στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με το περιεχόμενο και τις εξαιρέσεις που διατυπώνονται στη σχετική επιστολή συναίνεσης.

### Δ. ΣΟΛ Α.Ε.

Η Εταιρία ανέθεσε στην εταιρία ΣΟΛ Α.Ε., της οποίας η επαγγελματική διεύθυνση είναι Φωκίωνος Νέγρη 3, Αθήνα, Τ.Κ. 11257, τη σύνταξη έκθεσης διασφάλισης επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών της Εταιρίας που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο (εφεξής η «Έκθεση Pro-forma»). Η Έκθεση Pro-forma διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο».

Η εν λόγω Έκθεση Pro-forma παρατίθεται αυτούσια στην ενότητα 3.11 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου με τη σύμφωνη γνώμη της ΣΟΛ Α.Ε.

## 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](http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia)), και
- της Εταιρίας (<http://www.premia.gr/enimerotika-deltia/>)

Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι δωρεάν διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα γραφεία της Εταιρίας (Διεύθυνση: Δορυλαίου 10 -12, Τ.Κ. 11521, Αρμόδια: κα Ελένη Κοπελούσου, τηλ.: 210 6967600), έως την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

# 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 εταιρία «PREMIA ANONYMOS ETAIPEIA», στην αγγλική γλώσσα η επωνυμία του είναι «PREMIA S.A.». Ο διακριτικός τίτλος της Εταιρίας είναι «PREMIA PROPERTIES» και ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) 213800MU91F1752AVM79. Τα στοιχεία επικοινωνίας της Εταιρίας είναι: Διεύθυνση – Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 11 521, Αθήνα, Τηλ. – 210 6967600, Ιστοσελίδα – <http://www.premia.gr>. Το σύμβολο διαπραγμάτευσης των μετοχών του Εκδότη είναι «ΠΑΣΑΛ» (σημειώνεται ότι η εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία αλλαγής του συμβόλου διαπραγμάτευσης της μετοχής σε «PREMIA») και το ISIN αυτού GRS497003004.

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως αρμόδια αρχή, στις 03.03.2021. 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

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

Η Εταιρία 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 Εταιρία είναι καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000, και ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της είναι 213800MU91F1752AVM79.

Η κύρια δραστηριότητα του Ομίλου περιλαμβάνει την αγορά και ανάπτυξη μέσω της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων στην Ελλάδα. Ο Όμιλος διαθέτει 5 επενδυτικά ακίνητα κατά την 30.09.2020 συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €31.770 χιλ. (ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2020). Επιπλέον, μετά την 30.09.2020, η Εταιρία απέκτησε (α) 2 επιπλέον επενδυτικά ακίνητα (Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος και Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι, μέσω αγοράς - χρηματοδοτούμενης με δανειακά κεφάλαια - σε συνδυασμό με την εισφορά ποσοστού της κυριότητας τους από την NOE A.E. μέσω της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος) συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €34.076 χιλ., (β) 1 επενδυτικό ακίνητο επί της Λεωφ. Λαυρίου έναντι τιμήματος €2.520 χιλ. τον Ιανουάριο 2021, και (γ) το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και 4.842.558 ομολογίες έκδοσης της εταιρίας JPA (από στην μέτοχο της Εταιρίας, Sterner Stenhus Greece, μέσω της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος), ενώ (δ) έχει συμφωνηθεί επίσης να αποκτηθεί από την Εταιρία με αγορά από την NOE A.E. το Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος (έχουν ήδη εκκινήσει οι διαδικασίες για τη μεταβίβασή του, πλην όμως η μεταβίβαση δεν έχει ολοκληρωθεί κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου). Η δραστηριότητα της εταιρίας JPA, η οποία θα ενοποιείται από την 07.12.2020 και έπειτα με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στον Όμιλο PREMIA PROPERTIES, αφορά στη μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής βάσει της Σύμβασης Σύμπραξης. Σημειώνεται ότι το έργο που έχει αναλάβει η JPA βρίσκεται στη φάση λειτουργίας και συντήρησης από το 2017.

Οι βασικοί Μέτοχοι του Εκδότη, ήτοι Μέτοχοι με ποσοστό >5%, είναι: (α) η εταιρία Sterner Stenhus (56,92% των Μετοχών), (β) η εταιρία Nequiter (17,74% των Μετοχών) και (γ) η εταιρία NOE A.E. (19,54% των Μετοχών). Σημειώνεται ότι ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει την Sterner Stenhus Holding AB, η οποία ελέγχει την Sterner Stenhus Greece.

Τα βασικά διευθυντικά στελέχη του Εκδότη αποτελούν ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης – Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρίας (εκτελεστικό μέλος), και ο κ. Κωνσταντίνος Μαρκάζος – Διευθύνων Σύμβουλος (εκτελεστικό μέλος).

Ο έλεγχος των ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη Χρήση 2019 διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γεώργιο Τσιώλη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17161) της ελεγκτικής εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση –

Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125). Η επισκόπηση των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2020 διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γρηγόριο Παππά (Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201) της ελεγκτικής εταιρίας 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	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2020
<b>A. Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες</b>				
Σύνολο Εσόδων <sup>(1)</sup>	1.698	1.641	1.187	1.166
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)	(1.154)	(6.022)	863	1.110
Κέρδη / (ζημίες) μετά φόρων <sup>(2)</sup>	(2.873)	41.710	(450)	2.024
Κέρδη / (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής	(2.744)	41.816	(449)	1.702
<b>B. Διακοπείσες Δραστηριότητες</b>				
Κέρδη / (ζημία) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες <sup>(3)</sup>	(3.749)	4.403	8.404	25.869
Κέρδη / (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής <sup>(4)</sup>	(3.749)	4.403	8.404	25.869

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή / Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

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

(2) Τα «Κέρδη / (ζημία) μετά φόρων» για τη Χρήση 2019 ανωτέρω, περιλαμβάνουν την επίδραση από το κονδύλι «Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης 2019, το οποίο αφορά σε λογιστικά έσοδα που προκύπτουν κατά τη διαγραφή των υποχρεώσεων της Εταιρίας, 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.

(4) Τα «Κέρδη / (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής» αφορούν κέρδη που προέκυψαν από την αποτίμηση κατά την 16.03.2020 των συμμετοχών στις εταιρίες DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO Α.Ε. στην εύλογη αξία τους, η οποία είναι μηδέν, όπως αναλύεται στη σημείωση 2 «Δομή του Ομίλου» των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων για την περίοδο 01.01.2020 - 30.09.2020.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020
Σύνολο Ενεργητικού	80.252	63.915	35.994
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(65.210)	(19.276)	18.247
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος <sup>(1)</sup>	<b>133.060</b>	<b>22.937</b>	<b>15.045</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Το εν λόγω ποσό υπολογίζεται ως εξής: Μακροπρόθεσμα δάνεια + Βραχυπρόθεσμα δάνεια - Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή / Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2020
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	617	451	854	344
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(15)	(27)	(23)	(1.614)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(502)	(1.096)	(9)	1.258

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή / Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 που έχουν επισκοπηθεί 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 Εταιρίας για τη Χρήση 2019 διατυπώνεται γνώμη χωρίς επιφύλαξη - με ουσιώδη αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας.

**Έκθεση Επισκόπησης:** Στην έκθεση επισκόπησης του Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή επί της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σημειώνεται ότι δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή τους οτιδήποτε που θα τους έκανε να πιστεύουν ότι η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34.

#### Άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Η άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση (α) της Αύξησης με Μετρητά και της εξόφλησης υποχρεώσεων σύμφωνα με τη Συμφωνία Εξυγίανσης, (β) της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος και (γ) της απόκτησης του υπολειπόμενου μέρους των Εισφερόμενων Ακινήτων και του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος με ανάληψη δανεισμού στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019 και της 9-μηνιαίας περιόδου 01.01-30.09.2020, ως εάν οι συναλλαγές αυτές είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της χρήσης 2019 ή της 9-μηνιαίας περιόδου 01.01-30.09.2020, κατά περίπτωση.

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	Αύξηση με Μετρητά	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό	Pro-forma 31.12.2019
Σύνολο Ενεργητικού	63.915	(450)	53.090	34.578	<b>151.133</b>
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	(19.276)	10.029	20.393	1.272	<b>12.418</b>
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος <sup>(1)</sup>	<b>22.938</b>	<b>(9.774)</b>	<b>26.765</b>	<b>31.465</b>	<b>71.394</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Το εν λόγω ποσό υπολογίζεται ως εξής: Μακροπρόθεσμα δάνεια + Βραχυπρόθεσμα δάνεια - Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις

Πηγή: Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρίας και του Ομίλου και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Ενοποιημένη Κατάσταση αποτελεσμάτων (ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2019	Αύξηση με Μετρητά	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό	Pro-forma 01.01-31.12.2019
Σύνολο Εσόδων <sup>(1)</sup>	1.642	-	3.005	2.519	<b>7.166</b>
Λειτουργικά κέρδη	(6.022)	-	646	2.204	<b>(3.172)</b>
Κέρδη μετά φόρων (από συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	41.710	-	865	1.272	<b>43.487</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

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

Πηγή: Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρίας και του Ομίλου και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (ποσά σε € χιλ.)*	30.09.2020	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	Αγορές ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό	Pro-forma 30.09.2020
Σύνολο Ενεργητικού	35.994	52.040	36.467	<b>124.501</b>
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	18.247	20.401	2.340	<b>40.988</b>
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος <sup>(1)</sup>	<b>15.045</b>	<b>25.862</b>	<b>32.199</b>	<b>73.106</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Το εν λόγω ποσό υπολογίζεται ως εξής: Μακροπρόθεσμα δάνεια + Βραχυπρόθεσμα δάνεια - Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις

Πηγή: Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρίας και του Ομίλου και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Ενοποιημένη Κατάσταση αποτελεσμάτων (ποσά σε € χιλ.)*	01.01-30.09.2020	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	Αγορές ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό	Pro-forma 01.01-30.09.2020
Σύνολο Εσόδων <sup>(1)</sup>	1.166	1.581	1.889	4.636
Λειτουργικά κέρδη	1.110	518	1.802	3.430
Κέρδη μετά φόρων (από συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	2.024	8	1.068	3.100

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

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

Πηγή: Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρίας και του Ομίλου και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

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

#### ***Κίνδυνοι που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα***

- Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών (συμπεριλαμβανομένων όσων προκαλούνται από την πανδημία Covid-19), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, την εύλογη αξία των ακινήτων, καθώς και τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

#### ***Κίνδυνοι που σχετίζονται με τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου***

- Τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, κατόπιν της ολοκλήρωσης της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος και της ολοκλήρωσης της απόκτησης των Εισφερόμενων Ακινήτων, του ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου και του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος, θα αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 65% των ετήσιων εισοδημάτων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της δραστηριότητας JPA), ενώ σημαντικό τμήμα αυτών προέρχεται από δύο μισθωτές. Επομένως ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

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

- Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που δύναται να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- Ο ενδελεχής έλεγχος (due diligence) που 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.

#### ***Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της εταιρίας JPA***

- Βάσει της Σύμβασης ΣΔΙΤ, προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρίας JPA, και συνακόλουθα τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- Ο βασικός πελάτης της JPA είναι η ΚΤΥΠ, η οποία αποτελεί εταιρία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία από πλευράς του Ελληνικού Δημοσίου, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της JPA και τα αποτελέσματά της, και κατ' επέκταση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της εταιρίας JPA, που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

### **Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου**

- Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση του Εκδότη και των εταιρειών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της JPA) με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων, η οποία θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρίας και των εταιρειών του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτέες τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσει αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.
- Η ικανότητα της Εταιρίας να διανείμει μερίσματα στους μετόχους της περιορίζεται από συγκεκριμένους όρους των δανειακών της συμβάσεων.

## **Ενότητα Γ — Βασικές πληροφορίες για τις Κινητές Αξίες**

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

Στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, έχουν εκδοθεί βάσει του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρίας, 18.204.903 νέες κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, μετοχές, οι οποίες είναι εκπεφρασμένες σε ευρώ (€) και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.. Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number/Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) των Μετοχών είναι GRS497003004 και το σύμβολο διαπραγμάτευσης είναι «ΠΑΣΑΛ» (σημειώνεται ότι η εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία αλλαγής του σύμβολο διαπραγμάτευσης της μετοχής σε «ΠΡΕΜΙΑ»). Η ονομαστική αξία κάθε Νέας Μετοχής είναι € 0,50 και η τιμή διάθεσης €1,1 ανά μετοχή.

Κάθε κοινή Μετοχή της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των Νέων Μετοχών, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρίας. Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρίας. 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 Εταιρίας. Για τη χρήση 2019, η Εταιρία δεν διένειμε μερίσμα στους Μετόχους της.

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

Η Εταιρία έχει αιτηθεί την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία» στην κατηγορία «Συμμετοχές & Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας» και η έναρξη διαπραγμάτευσης αυτών αναμένεται την 08.03.2021.

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

- Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της, αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων.
- Τα συμφέροντα της Sterner Stenhus Greece ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων μετόχων
- Πωλήσεις μετοχών της Εταιρίας από τη Sterner Stenhus Greece ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρίας.

## **Ενότητα Δ — Βασικές πληροφορίες για την Εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά 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 Εταιρίας κατά ποσό €9.102.451,50 έχει πραγματοποιηθεί με εισφορές σε είδος, με την έκδοση 18.204.903 νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαίωματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 έκαστη, δυνάμει της από 20.11.2020 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Ειδικότερα, η διάθεση των Νέων Μετοχών πραγματοποιήθηκε ως εξής: (α) 6.846.505 Νέες έχουν διατεθεί στην NOE Α.Ε. με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων, και (β) 11.358.398 Νέες Μετοχές έχουν διατεθεί στην Sterner Stenhus Greece με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA.

Μετά την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας προχώρησε την 07.01.2021 σε πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των €9.102.451,50 και την έκδοση 18.204.903 Νέων Μετοχών υπέρ των εταιριών NOE Α.Ε. (6.846.505 Νέες Μετοχές) και Sterner Stenhus Greece (11.358.398 Νέες Μετοχές) ως αντάλλαγμα για την εισφορά των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων.

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα για την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών της Εταιρίας που προέκυψαν από την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος διαμορφώνεται ως εξής:

Γεγονός	Ημερομηνία
Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χ.Α.)	04.03.2021
Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α.*	04.03.2021
Δημοσίευση της ανακοίνωσης για την έγκριση της εισαγωγής και την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην Εταιρεία	04.03.2021
Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών από την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος *	08.03.2021

\*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.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, και της από 22.01.2021 μεταβίβασης από τη Sterner Stenhus Greece στη Nequiter 1.787.541 Νέων Μετοχών, ως εξής:

Μέτοχος	Πριν την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος		Μετά την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	
	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Sterner Stenhus Greece	10.376.017	61,62%	19.946.874	56,92%
Nequiter	4.427.508	26,29%	6.215.049	17,74%
NOE A.E.	-	-	6.846.505	19,54%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.035.403	12,09%	2.035.403	5,81%
<b>Σύνολο</b>	<b>16.838.928</b>	<b>100,00</b>	<b>35.043.831</b>	<b>100,00</b>

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.

Οι συνολικές δαπάνες για την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος εκτιμώνται σε €298,4 χιλ.

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

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο καταρτίζεται για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. των 18.204.903 νέων κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, που προήλθαν από την αύξηση με εισφορές σε είδος με βάση την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, όπως πιστοποιήθηκε κατά τη συνεδρίαση της 07.01.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (της «Real Estate Advisory-REA E.E.», της «Deloitte Business Solutions A.E.», της «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» και της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε), με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εταιρείας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εταιρείας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην παρούσα έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της έκδοσης και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την έκδοση, πλην των κατωτέρω:

- Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «Real Estate Advisory-REA E.E.» έχει λάβει αμοιβή για την έκθεση αποτίμησης, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, για τη διαπίστωση της αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος.
- Η «Deloitte Business Solutions A.E.» έχει λάβει αμοιβή για την γνωμοδότηση αναφορικά με τις Μετοχές JPA και Ομολογίες JPA, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος.
- Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» έχει λάβει αμοιβή για την διενέργεια των εκτιμήσεων των επενδυτικών ακινήτων.
- Η ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ Α.Ε. έχει λάβει αμοιβή για τη σύνταξη της έκθεσης διασφάλισης επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

## 2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις μετοχές της Εταιρίας ενέχει κινδύνους. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις μετοχές της Εταιρίας, 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 Εταιρία κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά στην Εταιρία 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 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

1. **Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών (συμπεριλαμβανομένων όσων προκαλούνται από την πανδημία Covid-19), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, την εύλογη αξία των ακινήτων, καθώς και τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.**

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της μεταβίβασης των τριών (3) νέων ακινήτων από την NOE A.E. στην Εταιρία, ο Όμιλος θα διαθέτει συνολικά εννέα (9) επενδυτικά ακίνητα, εκ των οποίων πέντε (5) είναι πλήρως μισθωμένα. Όσον αφορά στα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα, αυτά είναι αποθήκες (logistics) στην ευρύτερη περιοχή του Ασπρόπυργου Αττικής, τα οποία μισθώνονται κυρίως σε μεγάλους ομίλους λιανεμπορίου (π.χ. «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ», «ΜΕΤΡΟ Ανώνυμος Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία Ειδών Διατροφής και Οικιακής Χρήσης», κλπ.), καθώς επίσης και ένα κτίριο σούπερ μάρκετ στην περιοχή της Παιανίας Αττικής, μισθωμένο στην εταιρία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Μ.Α.Ε», με συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα περίπου €4.806 χιλ. και σταθμισμένη απόδοση 7,8%.

Ως προς τα επενδυτικά ακίνητα τα οποία παραμένουν κενά, η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι αυτά δύναται να χρησιμοποιηθούν ή να διαμορφωθούν ώστε να χρησιμοποιηθούν (ανακαινίζοντας/διαμορφώνοντας τις υφιστάμενες ή αναγείροντας 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 αυτών, προσδοκώμενα έσοδα μέσω της εκμίσθωσης ή πώλησης αυτών.

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

1. στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, επηρεάζοντας τη δυνατότητα του Ομίλου να εκμισθώσει τα κενά επενδυτικά ακίνητα ή να τα εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους (ύψος και διάρκεια των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων μίσθωσης) και σε φερέγγυους μισθωτές ή να αυξήσει τις δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη μισθώσεων (π.χ. κόστη διαμόρφωσης), λόγω μειωμένης ζήτησης ή αυξημένης προσφοράς ακινήτων ή συρρίκνωσης της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας, ή/και να διαθέσει κάποιο ακίνητο του χαρτοφυλακίου του (είτε γιατί

δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας) σε ευνοϊκές συνθήκες αγοράς και με αναμενόμενο αντάλλαγμα (καθώς η εμπορευσιμότητα των ακινήτων επηρεάζεται εκτός από την τοποθεσία του ακινήτου, και από την προσφορά και τη ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας)

2. στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές
3. στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Η πανδημία Covid-19, η οποία ξέσπασε το Μάρτιο 2020, οδήγησε σε μέτρα αποστασιοποίησης, συμπεριλαμβανομένου του περιορισμού καθολικής απαγόρευσης κυκλοφορίας και αναστολής λειτουργίας κλάδων επιχειρήσεων (lockdown) για την αντιμετώπιση της εξάπλωσης της πανδημίας και σε υψηλές δαπάνες από το ελληνικό κράτος για την αντιμετώπιση της νόσου, τη στήριξη των επιχειρήσεων και τη διαφύλαξη της απασχόλησης, με αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης και στην εξέλιξη της ελληνικής οικονομίας. Καθώς βρίσκεται σε εξέλιξη το δεύτερο κύμα της πανδημίας Covid-19, η κυβέρνηση έχει λάβει μια σειρά από νέα μέτρα δημοσιονομικής στήριξης. Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Νοέμβριος 2020), ο ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ για 2021 αναμένεται ωστόσο, σε στο 4,1%<sup>2</sup>. Ωστόσο, τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της, ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν. Γενικότερα, οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

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

- οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2020 καθώς και των Εισφερόμενων Ακινήτων κατά την 25.09.2020 έχουν πραγματοποιηθεί σε περιβάλλον “Έντονης Εκτιμητικής Αβεβαιότητας” όπως ορίζεται από τις οδηγίες του The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Σε αυτό το περιβάλλον έντονης αβεβαιότητας, είναι ιδιαίτερα πιθανόν οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να βρίσκονται σε μία περίοδο έντονης μεταβλητότητας, ενώ παράλληλα η αγορά αντιδρά ανάλογα και σύμφωνα με τα ερεθίσματα που δέχεται. Όπως σημειώνουν οι εκτιμητές, για τους λόγους αυτούς συνιστάται τακτική ανασκόπηση της κατάστασης της κτηματαγοράς και των εκτιμήσεων.
- Τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής σημαντικά από τις πρόσφατες εξελίξεις με την πανδημία κορωνοϊού και τα μέτρα που έχουν ανακοινωθεί από την ελληνική κυβέρνηση. Σχετικά σημειώνεται ότι ορισμένοι εκ των μισθωτών των Εισφερόμενων Ακινήτων κατέβαλαν προς την δικαιούχο της Εταιρείας NOE A.E. μίσθωμα μειωμένο κατά 40% για τον μήνα Νοέμβριο 2020 (πριν από την απόκτηση των ακινήτων από την Εταιρεία), καθώς και τους μήνες Ιανουάριο-Φεβρουάριο 2021 αναφορικά με τα καταβαλλόμενα μισθώματα προς την Εταιρεία (κατόπιν της απόκτησης των ακινήτων από την Εταιρεία), βάσει σχετικού μέτρου που έχει ληφθεί στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19. Η μείωση αυτή αντιπροσωπεύει απώλεια μηνιαίων εσόδων ποσού περίπου €45 χιλ., η οποία δεν αξιολογείται ως σημαντική για τον Όμιλο. Σημειώνεται ότι κατά την παρούσα χρονική στιγμή, αναμένεται αντίστοιχη μείωση για το Μάρτιο 2021, ενώ δεν είναι γνωστό εάν τους επόμενους μήνες θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για ορισμένους μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτώ ή/και εάν θα διευρυνθούν οι κατηγορίες των πληττόμενων κλάδων που είναι δικαιούχοι του σχετικού μέτρου, συμπεριλαμβάνοντας περισσότερους μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου.

<sup>2</sup>[https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ecfin\\_forecast\\_autumn\\_2020\\_statistical-annex\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ecfin_forecast_autumn_2020_statistical-annex_en.pdf)

Στην περίπτωση λοιπόν που λάβει χώρα περαιτέρω επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα ή επέλθει συρρίκνωση του ΑΕΠ για το 2021, αντίθετα με τις προβλέψεις, λόγω επέλευσης νέου κύματος της πανδημίας, αλλά και αβεβαιότητας ως προς τη διάρκεια και την έκταση της πανδημίας, τα επίπεδα της ανεργίας, της καταναλωτικής δαπάνης και ζήτησης αναμένεται να επηρεαστούν ουσιαστικά αρνητικά, επηρεάζοντας συνακόλουθα τους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και ο Όμιλος και να οδηγήσουν στην παράταση της διάρκειας των μέτρων καταβολής μειωμένων μισθωμάτων ή/και στη διεύρυνση των δικαιούχων της μείωσης αυτής ή/και στη λήψη από το κράτος περαιτέρω μέτρων στήριξης των μισθωτών, και ως εκ τούτου, να υπάρξει ενδεχομένως σημαντική μείωση των ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

### **2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου**

- 1. Τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, κατόπιν της ολοκλήρωσης της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος και της ολοκλήρωσης της απόκτησης των Εισφερόμενων Ακινήτων, του ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου και του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος, θα αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 65% των ετήσιων εισοδημάτων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της δραστηριότητας JPA), ενώ σημαντικό τμήμα αυτών προέρχεται από δύο μισθωτές. Επομένως ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.**

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της μεταβίβασης των τριών (3) νέων ακινήτων από την NOE A.E. στην Εταιρία και της αγοράς ενός (1) επιπλέον ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου, τα συνολικά ετησιοποιημένα μισθώματα από τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα (συμπεριλαμβανομένου του υπό απόκτηση Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος) θα ανέρχονται σε περίπου €4.806 χιλ. και αντιπροσωπεύουν περίπου 65% των ετήσιων εισοδημάτων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της δραστηριότητας JPA). Σημαντικό τμήμα των εισπραττόμενων από τον Όμιλο μισθωμάτων καταβάλλεται από την εταιρεία «Ελληνικές υπεραγορές – Σκλαβενίτη Α.Ε.Ε.» (ακίνητο επί της οδού 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα) και το εποπτευόμενο από το Υπουργείο Παιδείας & Θρησκευμάτων νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα «ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ – ΔΙΟΦΑΝΤΟΣ», το οποίο δραστηριοποιείται στις εκδόσεις και διανομές σχολικών βιβλίων, τα μισθώματα από τους οποίους αντιστοιχούσαν στο 31,3% και 12,4%, αντίστοιχα, επί των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου. Ως εκ τούτου, κατά τον παρόντα χρόνο, τα εισοδήματα του Ομίλου από τα επενδυτικά ακίνητα εξαρτώνται σημαντικά από την οικονομική κατάσταση των δύο συγκεκριμένων μισθωτών (που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 43,6% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων) και τη δυνατότητά τους να εκπληρώνουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι αυτής.

Η Εταιρία έχει εκχωρήσει τις απαιτήσεις της από όλες τις συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει για ακίνητα της (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Ακινήτων) στην Alpha Bank, σε εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της από ομολογιακά δάνεια (βλ. Ενότητα 3.17 «Σημαντικές Συμβάσεις»). Η, δε, λύση, καταγγελία ή τροποποίηση των όρων οποιασδήποτε εκ των εκχωρημένων συμβάσεων μίσθωσης χωρίς την έγκριση της πλειοψηφίας των ομολογιούχων και η μη αντικατάστασή της εντός τριάντα (30) ημερών με νέα σύμβαση μίσθωσης της αποδοχής της πλειοψηφίας των ομολογιούχων, η οποία θα πρέπει να περιλαμβάνει αντίστοιχους όρους με την καταγγελθείσα ή λυθείσα σύμβαση, συνιστά γεγονός καταγγελίας του Νέου Δανείου.

Επομένως, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο αφερεγγυότητας των παραπάνω μισθωτών και, ως εκ τούτου, σε περίπτωση που τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση των εν λόγω μισθωτών επιδεινωθούν σημαντικά, ενδέχεται να επηρεασθεί η δυνατότητά τους να ανταποκριθούν στις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι του Ομίλου και να περιέλθουν σε αδυναμία καταβολής του

μισθώματος, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν αρνητικά τα αποτελέσματα, οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων και η χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

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

Για όσο χρόνο τα έσοδα του Ομίλου συνεχίζουν να εξαρτώνται σημαντικά από τους δύο παραπάνω μισθωτές (ήτοι δεν προστίθενται στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου άλλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία να αντιπροσωπεύουν μεγάλο ποσοστό των εσόδων του), τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δυνάμει νομοθετικών μέτρων ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ενδέχεται να οδηγήσει σε πιθανή μείωση εσόδων του Ομίλου, καθώς και σε πιθανή μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και περαιτέρω να προκαλέσει καταγγελία των δανείων της Εταιρείας από τις δανείστριες τράπεζες, και κατ' επέκταση να επηρεάσει ουσιωδώς αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Σχετικά σημειώνεται πως οι εταιρείες «Ελληνικές υπεραγορές – Σκλαβενίτη Α.Ε.Ε» και «ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ – ΔΙΟΦΑΝΤΟΣ», έχουν μηδενικό υπόλοιπο οφειλών κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου καθώς εξοφλούν τις υποχρεώσεις τους εγκαίρως, ενώ η διάρκεια μισθώσεων λήγει τον Οκτώβριο 2026 και τον Οκτώβριο 2024, αντιστοίχως. Επίσης, ο Όμιλος διευρύνοντας το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του και δεδομένης της δραστηριότητας της εταιρείας JPA, μειώνει την εξάρτησή του από τους εν λόγω μισθωτές. Παρόλα αυτά, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι οι παραπάνω παράγοντες δύνανται να αποτρέψουν την μείωση των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα ή/και την καταγγελία των δανείων του από τους δανειστές του.

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

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου, κατόπιν και της ολοκλήρωσης της απόκτησης των τριών (3) νέων ακινήτων από την NOE Α.Ε. και της αγοράς ενός (1) επιπλέον ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου, τα οποία βρίσκονται στον νομό Αττικής αναλογούν στο 95,5% της συνολικής αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων - στο 100% της συνολικής αξίας εάν ληφθούν υπόψιν μόνο τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα (βλέπε Ενότητα 3.3.1 «Βασικές δραστηριότητες Ομίλου»). Επιπλέον, το σύνολο των μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων είναι επαγγελματικά ακίνητα – αποθήκες logistics.

Σημειώνεται ότι, πλην ενός ακινήτου, κείμενου στην Παιανία Αττικής (επί της Λεωφ. Λαυρίου), όλα τα υπόλοιπα επενδυτικά ακίνητα βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του Ασπρόπυργου Αττικής, η οποία σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη που δημοσίευσε η εταιρεία «Arbitrage Real Estate Advisors» με τίτλο «Greek Logistics and Industrial Real Estate» (Μάιος 2020)<sup>3</sup> αποτελεί τη βιομηχανική περιοχή με την υψηλότερη εμπορική δραστηριότητα στην Αττική.

Σύμφωνα με τον επιχειρηματικό του σχεδιασμό, ο Όμιλος σκοπεύει να συνεχίσει να επενδύει σε ακίνητα στην Ελλάδα, και ειδικότερα στην Αττική, κυρίως σε επαγγελματικά ακίνητα με στόχο συγκεκριμένες

<sup>3</sup> <https://www.arbitrage->

[re.com/images/pdfs/ArbitrageRELogisticsandIndustrialRealEstateMarketSnapshotMay2020EN.pdf](https://www.arbitrage-re.com/images/pdfs/ArbitrageRELogisticsandIndustrialRealEstateMarketSnapshotMay2020EN.pdf)



μελλοντικές αποδόσεις βάσει εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται πριν την εκάστοτε επένδυση, οι οποίες, ωστόσο, ενδέχεται να μην επαληθευτούν, με αποτέλεσμα οι πραγματικές αποδόσεις των ακινήτων να είναι χαμηλότερες από τις προσδοκώμενες στις οποίες βασίστηκε η επενδυτική απόφαση. Επομένως, οι αποδόσεις του Ομίλου εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων της Αττικής και της συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτων και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος θα είναι εκτεθειμένος στους κινδύνους που απορρέουν τόσο από τη γεωγραφική συγκέντρωση των επενδύσεων του στην περιοχή της Αττικής, όσο και από την επένδυση στην ως άνω κατηγορία ακινήτων (επαγγελματικά ακίνητα – αποθήκες logistics), σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μία άλλη εταιρεία η οποία επενδύει σε ακίνητα από περισσότερα διαφορετικοποιημένες κατηγορίες ακινήτων και με μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά. Τυχόν πτωτική τάση της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων - αποθηκών logistics στο νομό Αττικής δύναται να επηρεάσει δυσμενώς τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του κατάσταση.

**3. Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που δύναται να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.**

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

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

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

Ο Όμιλος διαθέτει δύο (2) επενδυτικά ακίνητα με συνολική επιφάνεια κτιρίων 40.518 τ.μ., τα οποία παραμένουν κενά κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και για τα οποία δεν έχει προχωρήσει σε ασφάλιση. Η εύλογη αξία των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων ανέρχεται σε €5.580 κατά την 30.09.2020. Τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Ακινήτων, είναι ασφαλισμένα έναντι ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων. Ειδικότερα για τα Εισφερόμενα Ακίνητα και το ακίνητο επί της Λεωφ. Λαυρίου, η Εταιρία προχώρησε σε ασφάλιση των νέων ακινήτων κατόπιν της απόκτησής τους. Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από τις ασφαλιστικές συμβάσεις που έχουν συναφθεί για όλα τα ανωτέρω ακίνητα (πλην του ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου) θα εκχωρηθούν στην Alpha Bank σε εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας<sup>1</sup> (βλ. Ενότητα 3.17.1 «Δανειακές Συμβάσεις»). Σημειώνεται ότι το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για τα ακίνητα του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένου και του ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου) ανέρχεται στο ποσό των €47,25 εκατ. και στο ποσό των €4,47 εκατ. για απώλεια ενοικίων συνεπεία φωτιάς και καλύπτει το πλήρες κόστος

<sup>1</sup> Προς την Alpha Bank θα εκχωρηθούν και οι απαιτήσεις της Εταιρείας από το ασφαλιστήριο που θα συναφθεί από την Εταιρεία για το Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος, το οποίο έχει συμφωνηθεί να αποκτηθεί από την Εταιρία με αγορά από την NOE A.E., έναντι τιμήματος €4.998,6 χιλ., ενώ έχουν ήδη εκκινήσει οι διαδικασίες για τη μεταβίβαση του (έκδοση προβλεπόμενων εκ του νόμου πιστοποιητικών για τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης κ.λ.π.), πλην όμως η μεταβίβαση δεν έχει ολοκληρωθεί κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασής του ακινήτου (ανοικοδόμηση εκ νέου της οικοδομής). Σημειώνεται ότι, η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων στα μισθωμένα ακίνητα στην κυριότητα της Εταιρείας (δηλ. τα Εισφερόμενα Ακίνητα και το Ακίνητο Ελευσίνας) πλέον του κόστους αγοράς του ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου, ανέρχεται σε συνολικό ποσό €57,4 εκατ.).

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

Επίσης, η Εταιρεία έχει ασφαλίσει την απώλεια ενοικίου συνεπεία φωτιάς για κεφάλαιο που δεν είναι μικρότερο των μισθωμάτων που αντιστοιχούν σε τουλάχιστον δώδεκα μήνες. Παρόλα αυτά, η αποκατάσταση του ακινήτου ενδέχεται χρονικά να ξεπεράσει τους δώδεκα μήνες, για τους οποίους προβλέπεται ασφάλιση απώλειας ενοικίου ή ενδέχεται να υπάρξει απώλεια ενοικίων από άλλο κίνδυνο, πέραν φωτιάς, με αποτέλεσμα να υφίσταται κίνδυνος απώλειας εσόδων για το χρονικό διάστημα για το οποίο ενδεχομένως τα ακίνητα να μην είναι δυνατόν να μισθωθούν, σε περίπτωση επέλευσης οποιουδήποτε εκ των ανωτέρω κινδύνων.

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

**4. Ο ενδελεχής έλεγχος (due diligence) που 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 ή ενδέχεται να ευδοκίμησουν τυχόν διεκδικήσεις κατά των δικαιωπαρόχων των ακινήτων του Ομίλου, παρά την εκτίμηση των νομικών συμβούλων του Ομίλου για την μη ευδοκίμηση τους, ή/και να εγερθούν νέες διεκδικήσεις.

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.

### **2.1.3 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA**

- 1. Βάσει της Σύμβασης ΣΔΙΤ, προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA, και συνακόλουθα τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.**

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

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

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

Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ή έγκαιρη συμμόρφωση με τις συστάσεις της ΚΤΥΠ ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία της Σύμβασης ΣΔΙΤ, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA, και συνακόλουθα τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- 2. Ο βασικός πελάτης της JPA είναι η ΚΤΥΠ, η οποία αποτελεί εταιρεία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία από πλευράς ΚΤΥΠ, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της JPA και τα αποτελέσματά της, και κατ' επέκταση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.**

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

Σε περίπτωση επιδείνωσης των μακροοικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα (για της οποίες βλ. παραπάνω τον κίνδυνο υπό 2.1.1 «Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα»), δυνητικά πιστωτικός κίνδυνος θα μπορούσε να προκύψει αν το Ελληνικό Δημόσιο εκδηλώσει αδυναμία να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του, ήτοι καθυστερήσει τις πληρωμές στις οποίες προβαίνει κατά την περίοδο της λειτουργίας.

Τυχόν αδυναμία της ΚΤΥΠ να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις της έναντι της εταιρείας, ενδέχεται μακροπρόθεσμα να επηρεάσει τη ρευστότητα της JPA και τη δυνατότητά της να αποπληρώσει με τη σειρά της τον υπεργολάβο λειτουργίας και συντήρησης. Το γεγονός αυτό ενδέχεται να επηρεάσει τις προοπτικές της εταιρείας JPA, τη χρηματοοικονομική της κατάσταση και συνακόλουθα τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

**3. Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA, που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.**

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

#### **2.1.4 Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου**

**1. Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση του Εκδότη και των εταιρειών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της JPA) με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων, η οποία θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτέες τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσει αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.**

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

Οι συμβάσεις χρηματοδότησης παρέχουν συνήθως στις δανείστριες τράπεζες, μεταξύ άλλων, και σταυροειδή δικαιώματα καταγγελίας (cross default) σύμφωνα με τα οποία η αθέτηση όρων άλλων χρηματοδοτικών συμβάσεων ενεργοποιεί το δικαίωμα των δανειστών να καταγγείλουν τις συμβάσεις αυτές. Η πλειοψηφία των υφιστάμενων χρηματοδοτικών συμβάσεων περιλαμβάνουν περιοριστικές ρήτρες και ρήτρες σταυροειδούς αθέτησης των υποχρεώσεων (cross-default). Οι κίνδυνοι που περιγράφονται στην παρούσα ενότητα, συμπεριλαμβανομένων των μακροοικονομικών κινδύνων και γεγονότων εκτός ελέγχου του Ομίλου, θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα των εταιριών του Ομίλου να συμμορφώνονται με περιοριστικές ρήτρες που ενσωματώνονται στους όρους των συμβάσεων χρηματοδότησης. Ενδεικτικά σε υφιστάμενες συμβάσεις χρηματοδότησης περιλαμβάνονται ρήτρες (covenants) όπως: Συνολικός (Εταιρικός) Δανεισμός / Καθαρή Θέση και Συνολικός Καθαρός Δανεισμός / Αξία Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου.

Ειδικότερα, ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου ο οποίος ανέρχεται σε €77.663 χιλ. με βάση τις pro-forma οικονομικές καταστάσεις της 30.09.2020 (βλ. σχετικά Ενότητα 3.11 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες), δηλαδή λαμβάνοντας υπόψιν το δάνειο που έχει αναληφθεί για την απόκτηση τριών ακινήτων, περιλαμβάνει ρήτρες (covenants). Επιπλέον έχουν, για την εξασφάλιση των δανειστριών τραπεζών, έχουν παρασχεθεί εξασφαλίσεις επί ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου, όπως ενδεικτικά εκχώρηση μισθωμάτων και ασφαλιστηρίων, ενέχυρα επί λογαριασμών (βλ. σχετικά ενότητα 3.17 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου). Σημειώνεται ότι υφίστανται (ή έχει συμφωνηθεί και προγραμματίζεται να εγγραφούν) υποθήκες και προσημειώσεις υποθήκης εγγεγραμμένα επί του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (εκτός του ακινήτου που βρίσκεται στη Λεωφ. Λαυρίου), συμπεριλαμβανομένων των τριών Εισφερόμενων Ακινήτων και του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος, η συνολική εύλογη αξία των οποίων ανέρχεται σε €71.046 χιλ. σύμφωνα με τις pro-forma οικονομικές καταστάσεις της 30.09.2020.

Περαιτέρω, απαγορεύεται η μεταβολή ελέγχου της Εταιρίας, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί, η χορήγηση και λήψη δανείων από την Εταιρία (πέραν ορισμένων δανείων που χορηγούνται στην Εταιρία από την Sterner Stenhus Greece ή/και δανείων που δεν οδηγούν σε παραβίαση συγκεκριμένου χρηματοοικονομικού δείκτη της Εταιρίας), και η διανομή μερισμάτων (πέραν του ελάχιστου μερίσματος ή περαιτέρω μερίσματος, μόνο εφόσον υφίσταται σχετικό υπόλοιπο σε λογαριασμό της Εταιρίας ο οποίος δύναται να τροφοδοτείται με ποσά εφόσον και κατά την έκταση που έτερος, ενεχυρασμένος λογαριασμός της Εταιρίας στο πλαίσιο του Νέου Δανείου, έχει υπόλοιπο τουλάχιστον ίσο με συμφωνηθέντα όρια, καθώς επίσης εφόσον τηρούνται συγκεκριμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, υφίστανται υπόλοιπα σε λογαριασμούς της Εταιρίας ανώτερα ορισμένων συμφωνηθέντων ορίων, η Εταιρία δύναται να συνεχίσει μετά τη διανομή να καλύπτει κάθε φύσης τρέχουσες δαπάνες της, δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας και συναινέσει ο εκπρόσωπος των ομολογιούχων). Επιπλέον, στους όρους του Νέου Δανείου προβλέπεται υποχρέωση, καθ' όλη τη διάρκεια αυτού, η Sterner Stenhus Greece να κατέχει τουλάχιστον 60% του κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και να ελέγχει αυτήν, καθώς και λοιπές υποχρεώσεις για τη συμμετοχή του κ. Ηλία Γεωργιάδη στη Sterner Stenhus και στην Εταιρεία. (βλ. σχετικά ενότητα 3.17 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις, και τυχόν αδυναμία των εταιριών του Ομίλου να θεραπεύσουν τους όρους που παραβιάζονται, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) των εταιριών του Ομίλου με συνέπεια την αναστολή χρηματοδότησης από τους δανειστές ή και ακόμα την καταγγελία των συμβάσεων χρηματοδότησης. Σε μία τέτοια περίπτωση δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι οι εταιρίες του Ομίλου θα μπορέσουν να δημιουργήσουν επαρκείς ταμειακές ροές ή να εξασφαλίσουν με άλλους τρόπους, όπως ενδεικτικά ενίσχυση ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια προκειμένου να τηρήσουν τις ανωτέρω αναφερόμενες συμβατικές υποχρεώσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν ενδεχομένως να οδηγήσουν τους πιστωτές να απαιτήσουν την άμεση επιστροφή του συνόλου του δανεισμού τους, να λάβουν μέτρα για την είσπραξη των απαιτήσεων τους, καθώς και μέτρα για την ικανοποίησή τους από εξασφαλίσεις που έχουν στη διάθεσή τους, όπου συντρέχει κατά περίπτωση, επηρεάζοντας με αυτό τον τρόπο δυσμενώς τις δραστηριότητες του Ομίλου, τα έσοδα και τα αποτελέσματά του, και κατά συνέπεια τη χρηματοοικονομική του κατάσταση.

## **2. Η ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μερίσματα στους μετόχους της περιορίζεται από συγκεκριμένους όρους των δανειακών της συμβάσεων.**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα των αποτελεσμάτων της Χρήσης 2019, πρότεινε και η από 27.07.2020 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε τη μη διανομή μερίσματος για τη Χρήση 2019.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων χρηματοδότησης της Εταιρείας, (βλ. σχετικά Ενότητα 3.17 «Σημαντικές Συμβάσεις»), η Εταιρία έχει αναλάβει την υποχρέωση, καθόλη τη διάρκεια αυτών, να μην προβαίνει, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκπροσώπου των ομολογιούχων, σε διανομή μερισμάτων στους μετόχους της, εκτός από το ελάχιστο μέρισμα του άρθρου 161 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει. Επιπλέον μέρισμα δύναται κατ' εξαίρεση να διανεμηθεί, κατόπιν προηγούμενης έγγραφης συναίνεσης του εκπροσώπου των ομολογιούχων, μόνο εφόσον υφίσταται σχετικό υπόλοιπο σε λογαριασμό της Εταιρείας ο οποίος δύναται να τροφοδοτείται με ποσά εφόσον και κατά την έκταση που έτερος, ενεχυρασμένος λογαριασμός της Εταιρείας, έχει υπόλοιπο τουλάχιστον ίσο με συμφωνηθέντα όρια, καθώς επίσης εφόσον τηρούνται συγκεκριμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, υφίστανται υπόλοιπα σε λογαριασμούς της Εταιρείας ανώτερα ορισμένων συμφωνηθέντων ορίων, η Εταιρία δύναται να συνεχίσει μετά τη διανομή να καλύπτει κάθε φύσης τρέχουσες δαπάνες της, δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας.

## **2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Μετοχές**

### **1. 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.

Οι ως άνω ενδογενείς και εξωγενείς 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. Επίσης, δεν μπορεί να διασφαλιστεί ότι θα επιστραφεί στους μετόχους το ποσό της επένδυσής τους στις μετοχές της Εταιρείας.

### **2. Τα συμφέροντα της Sterner Stenhus Greece ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων μετόχων**

Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης, ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας μέσω της Sterner Stenhus Greece, έχει τη δυνατότητα να ασκεί σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων τα οποία, σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης (είτε με απλή είτε με αυξημένη πλειοψηφία), 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. Ο ανωτέρω ασκών τον έλεγχο στην Εταιρεία ενδέχεται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου από τις μετοχές που ελέγχει κατά τρόπο με τον οποίο δε θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι ή κατά τρόπο που δεν είναι προς το συμφέρον άλλων μετόχων.

**3. Πωλήσεις μετοχών της Εταιρίας από τη Sterner Stenhus Greece ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρίας.**

Η πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της Εταιρίας από τους βασικούς μετόχους στο μέλλον (υπό τους περιοριστικούς όρους που αναφέρονται στην ενότητα 2.1.4 «Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου») 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 Εταιρίας 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.

## 3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

### 3.1 Πληροφορίες για τη PREMIA PROPERTIES και τον Όμιλο

Η Εταιρία «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 Εταιρία Συμβούλων Επιχειρήσεων Α.Ε.») σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Σύμφωνα με την από 05.02.2021 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, η επωνυμία της Εταιρείας είναι «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και ο διακριτικός τίτλος αυτής «PREMIA PROPERTIES». Η αγγλική επωνυμία της Εταιρείας είναι «PREMIA S.A.». Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρία 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 των κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης, της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία / Συμμετοχές & Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας». Η Επιτροπή Εισαγωγών & Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, κατόπιν σχετικού αιτήματος της Εταιρείας, αποφάσισε την μεταφορά των μετοχών της Εταιρείας από την «Κατηγορία Επιτήρησης» στην «Κύρια Αγορά» του Χ.Α., από την Δευτέρα 19.10.2020, δεδομένου ότι δεν συντρέχουν πλέον οι λόγοι για την υπαγωγή της στην «Κατηγορία Επιτήρησης».

Η Εταιρία στις 29.03.2018 σύναψε τη Συμφωνία Εξυγίανσης για τη ρύθμιση των οφειλών προς τους πιστωτές της, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 712/29-8-2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και υλοποιείται σταδιακά έκτοτε. Επιπλέον, τον Ιούλιο 2020 ολοκληρώθηκε η Αύξηση με Μετρητά, μέσω της οποίας η Εταιρία άντλησε συνολικά κεφάλαια ποσού €10.028,5 χιλ., τα οποία χρησιμοποίησε για την αποπληρωμή ισόποσου μέρους δανειακών υποχρεώσεων της προς τον Όμιλο της Alpha Τράπεζα Α.Ε.. Στο πλαίσιο της Αύξησης με Μετρητά, από τις συνολικά 14.967.936 νέες Μετοχές της Εταιρείας που εκδόθηκαν, 14.758.360 Μετοχές αποκτήθηκαν από την εταιρία Sterner Stenhus Greece, καθιστώντας την βασικό μέτοχο της Εταιρείας. Στη συνέχεια, η εταιρία Sterner Stenhus Greece υπέβαλε στις 31.07.2020 την Δημόσια Πρόταση.

- **Ιστοσελίδα**

Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι <http://www.premia.gr/>. Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής (βλ. Ενότητα 3.18 «Διαθέσιμα έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

- **Θεσμικό πλαίσιο**

Η Εταιρία είναι ανώνυμη εταιρία, διεπόμενη 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 της Εταιρείας οι οποίες βρίσκονται στην Κύπρο, η λειτουργία τους διέπεται από το εκάστοτε ισχύον θεσμικό πλαίσιο και την εμπορική νομοθεσία της Κυπριακής Δημοκρατίας.



## 3.2 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 Εταιρία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γεώργιο Τσιώλη (ΑΜ ΣΟΕΛ 17161) της ελεγκτικής εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση: Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125). Επίσης, οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας στις 27.07.2020.

Επιπλέον, οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2020 έχουν συνταχθεί από την Εταιρία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Λ.Π. 34), και έχουν επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γρηγόριο Παππά (Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201) της ελεγκτικής εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση: Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125). Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 25.02.2021.

Ακολούθως, παρατίθενται αυτούσιες (α) η έκθεση ελέγχου επί των ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη Χρήση 2019 (με ημερομηνία 26.05.2020), καθώς και (β) η έκθεση επισκόπησης επί της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την 9-μηνη περίοδο 01.01-30.09.2020 (με ημερομηνία 25.02.2021).

---

### 3.2.1 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<sup>ης</sup> 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<sup>η</sup> 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 βάση για τη 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 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
<p><b>1. Εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων σε Όμιλο και Εταιρεία</b></p> <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 του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων (περίπου 48,5% και 81,9 % αντίστοιχα), καθιστούν την</p>	<p>Οι βασικές ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Αξιολόγηση του εύλογου των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων</li> </ul>

<p>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>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"> <li>• 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.</li> <li>• Έλεγχο των λογιστικών εγγραφών για την εξακρίβωση της ορθής καταχώρησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου.</li> <li>• Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στη σημείωση 2.3 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</li> </ul>
<p><b>2. Απεικόνιση της συμφωνίας Εξυγίανσης στις Οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας</b></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 ,</p>	<p>Οι βασικές ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Αποστολή απευθείας επιβεβαιωτικών επιστολών προς τις Τράπεζες και πιστωτές για επαληθεύσεις των υπολοίπων στην ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</li> <li>• 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.</li> <li>• Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων</li> </ul>

<p>2.11,6.11 και 6.29 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>στις σημειώσεις 2.2,2.11,6.11 και 6.29 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>
--	--

#### **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 Εταιρία 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»

---

### **3.2.2 Έκθεση Επισκόπησης Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή για την 9-μηνη περίοδο 01.01-30.09.2020**

#### **«Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

#### **Εισαγωγή**

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων» της 30ης Σεπτεμβρίου 2020 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ρών της εννεάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

#### **Εύρος Επισκόπησης**

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

#### **Συμπέρασμα**

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

**Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2021**

**ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΕΜ. ΠΑΠΠΑΣ**

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

A.M. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

A.M. ΣΟΕΛ 125»

---

Η Εταιρία 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 εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. για την Χρήση 2019 καθώς και η έκθεση επισκόπησης της ίδιας ελεγκτικής εταιρίας για την 9-μηνη περίοδο 01.01-30.09.2020, μαζί με τις αντίστοιχες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 και της 9-μηνιαίας περιόδου 01.01-30.09.2020, των οποίων αποτελούν αναπόσπαστο μέρος, θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει αυτών. Οι εν λόγω πληροφορίες αποτελούν μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Χρήσης 2019 και των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2020, οι οποίες βρίσκονται διαθέσιμες:

- στην Εταιρία, Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων (Αρμόδια: κα Ελένη Κοπελούσου, τηλ 210 6967600),
- στην ιστοσελίδα της PREMIA PROPERTIES (<http://www.premia.gr/oikonomika-apoteslesmata-omilou/>)
- και στην ιστοσελίδα του Χ.Α. (<https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/company-fin-statements/-/select-company/1171>).

### 3.2.3 Φορολογικός έλεγχος

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

Εταιρία	Εκκρεμείς χρήσεις
PASAL DEVELOPMENT A.E.	2014 – 2019
E.M.E.Λ Α.Ε.	2014 – 2019
PASAL CYPRUS LTD (με έδρα στην Κύπρο)	2016 - 2019
DORECO (*)	2014 – 2019
MFGVR LTD (με έδρα στην Κύπρο)	2012 – 2019
SIBO AE.. (*)	2014 – 2019
ARVEN A.E.	2014 – 2019

Πηγή: Στοιχεία Εταιρίας

(\*) Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PREMIA PROPERTIES, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής της εταιρίας με την επωνυμία DORECO, οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, με μηδενικό τίμημα.. Η συμφωνία με την Εθνική Τράπεζα υλοποιήθηκε Την



16.03.2020 υπεγράφη ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο από την PASAL CYPRUS LTD, με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση των μετοχών της έμμεσης θυγατρικής DORECO, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος (control) επί των εταιρειών DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO A.E. Κατά την εν λόγω ημερομηνία οι συμμετοχές αυτές αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους. Η εν λόγω συμμετοχή στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 είχε χαρακτηριστεί ως διακοπέισα δραστηριότητα δεδομένου ότι η συμφωνία εξυγίανσης από την οποία προβλεπόταν η υποχρεωτική διάθεσή της, υπογράφηκε το 2019.

Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για τον Όμιλο, συνολικού ύψους περίπου € 145 χιλ. την 30.09.2020, σύμφωνα με τις Ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2020. 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 Εταιρίας 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 2014 και 2015, οι εταιρείες DORECO, EMEΛ, SIBO A.E., ARVEN και η Εταιρία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της ελεγκτικής εταιρίας 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 εταιρείες DORECO και SIBO A.E. καθώς και η Εταιρία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της ελεγκτικής εταιρίας 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 εταιρία DORECO και η Εταιρία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της ελεγκτικής εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 (ΚΦΔ), χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις. Για τη χρήση 2019, οι εταιρείες EMEΛ Α.Ε, και ARVEN Α.Ε. καθώς και η εταιρία DORECO (η οποία κατά την χρήση 2019 χαρακτηρίστηκε σαν διακοπέισα δραστηριότητα), και η Εταιρία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 (ΚΦΔ), χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις. Ως προς τα συμπεράσματα των φορολογικών πιστοποιητικών που εκδόθηκαν, σημειώνεται ότι για τις χρήσεις 2014 – 2019 τα φορολογικά πιστοποιητικά των εταιρειών που ελέγχθηκαν εκδόθηκαν με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη. Οι εταιρείες EMEΛ (χρήσεις 2016-2018), ARVEN (χρήσεις 2016-2018) και SIBO A.E. (χρήση 2018 - 2019) 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, όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2013. Η χρήση 2014 παραγράφηκε την 31.12.2020, καθώς οι φορολογικές αρχές δεν κοινοποιήσουν στην εκάστοτε εταιρία σημείωμα ελέγχου.

Για την χρήση 2020, οι ελληνικές εταιρείες του Ομίλου, EMEΛ Α.Ε. και ARVEN Α.Ε., και η Εταιρία θα ελεγχθούν, από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 (ΚΦΔ).

## **3.3 Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας**

### **3.3.1 Βασικές δραστηριότητες Ομίλου**

Η Εταιρία είναι η μητρική εταιρία του Ομίλου PREMIA PROPERTIES, 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 τους, η Εταιρία και ο Όμιλος αγοράζουν, κατασκευάζουν/ανακαινίζουν, ακίνητα τα οποία εν συνεχεία εκμισθώνουν και πωλούν την κατάλληλη χρονική στιγμή. Η ανάπτυξη των ακινήτων γίνεται είτε από την ίδια την Εταιρία ή τον Όμιλο 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.

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 Εταιρίας και των μετόχων της.

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

Την 30.09.2020 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αποτελείται από πέντε (5) επενδυτικά ακίνητα συνολικής αξίας €31.770 χιλ., ως εξής:

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Αξία 30.09.2020** (ποσά σε € χιλ.)
1	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	20.800
2	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	Εμπορική/Βιομηχανική	1.610
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	Εμπορική	3.970
4	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	3.740
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	1.650
<b>Σύνολο</b>			<b>31.770</b>

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

\*\* Οι εύλογες αξίες των ακινήτων έχουν προσδιοριστεί με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2020 από ανεξάρτητο (βλ. Σχετικά Ενότητα 3.3.6 «Εκτίμηση αξίας ακινήτων»).

Πηγή: Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020, που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Ειδικότερα, τα σχέδια του Ομίλου για την αξιοποίηση και την ανάπτυξη των συγκεκριμένων επενδυτικών ακινήτων, με εξαίρεση το ακίνητο αποθηκών στην Ελευσίνα που ήδη μισθώνεται στην εταιρία «Ελληνικές υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.», είναι τα εξής:

- 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, η Εταιρία 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 10.857 τ.μ. 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).

Ο στόχος της Εταιρίας 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 εμπορικών αλυσίδων (big boxes), και (γ) σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης και της υγειονομικής περίθαλψης (όπως σχολεία, νοσοκομεία, διαγνωστικά κέντρα, χώρους περίθαλψης τρίτης ηλικίας).

Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η ένταξη στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας των τριών (3) επαγγελματικών ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρίας NOE A.E. και συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €39.276,1 χιλ., η οποία πραγματοποιείται με απόκτηση από την Εταιρία μέσω αγοράς (χρηματοδοτούμενη με δανειακά κεφάλαια) σε συνδυασμό με την εισφορά ποσοστού της κυριότητας δύο εξ' αυτών από την NOE A.E. μέσω της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος. Πρόκειται για ακίνητα πλήρως μισθωμένα σε διάφορους μισθωτές συνολικής επιφάνειας κτισμάτων 62.500 τ.μ., και συγκεκριμένα:

- **Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος**, η αξία του οποίου, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων, ανέρχεται σε €29.442,7 χιλ. Ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας του ακινήτου εισφέρθηκε από την εταιρία NOE A.E. στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, δυνάμει του υπ' αρ. 21.221/29.12.2020 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, και το υπόλοιπο ποσοστό 77,89898% εξ αδιαιρέτου αγοράστηκε από την Εταιρία δυνάμει του υπ' αρ. 21.220/29.12.2020 συμβολαίου της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου. Για περισσότερες λεπτομέρειες, βλ. Ενότητα 3.17.2 «Λοιπές Συμβάσεις», «Αγοραπωλητήριο Συμβόλαιο για την αγορά από την Εταιρία ποσοστού 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων» και «Συμβολαιογραφική πράξη εισφοράς από την NOE A.E. στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων».
- **Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι**, η αξία του οποίου, βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων, ανέρχεται €4.633,4 χιλ. Ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας του ακινήτου εισφέρθηκε από την εταιρία NOE A.E. στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, δυνάμει του υπ' αρ. 21.221/29.12.2020 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, και το υπόλοιπο ποσοστό 77,89898% εξ αδιαιρέτου αγοράστηκε από την Εταιρία δυνάμει του υπ' αρ. 21.220/29.12.2020 συμβολαίου της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου. Για περισσότερες λεπτομέρειες, βλ. Ενότητα 3.17.2 «Λοιπές Συμβάσεις», «Αγοραπωλητήριο Συμβόλαιο για την αγορά από την Εταιρία ποσοστού 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων» και «Συμβολαιογραφική πράξη εισφοράς από την NOE A.E. στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων».
- **Ακίνητο στη θέση Ήμερος Τόπος**, η αξία του οποίου έχει αποτιμηθεί σε €5.200,0 χιλ. Το Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος έχει συμφωνηθεί να αποκτηθεί από την Εταιρία με αγορά από την NOE A.E., έναντι τιμήματος €4.998,6 χιλ., ενώ έχουν ήδη εκκινήσει οι διαδικασίες για τη μεταβίβασή του (έκδοση προβλεπόμενων εκ του νόμου πιστοποιητικών για τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης κ.λ.π.), πλην όμως η μεταβίβαση δεν έχει ολοκληρωθεί κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Εταιρεία επίσης προχώρησε τον Ιανουάριο 2021 σε αγορά ενός επιπλέον ακινήτου (κτίριο σούπερ μάρκετ) επί της Λεωφόρου Λαυρίου στην Παιανία, Αττικής έναντι τιμήματος €2.520 χιλ., δυνάμει του υπ' αρ. 21.257/28.01.2021 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη. Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε εταιρεία δικτύου λιανικής εμπορίας τροφίμων.

Επιπλέον, η ενίσχυση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου επιτυγχάνεται περαιτέρω μέσω της εισφοράς των Μετοχών JPA από τη μέτοχο Sterner Stenhus Greece, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος. Για περισσότερες λεπτομέρειες, βλ. Ενότητα 3.4 «Πληροφορίες για την εταιρία JPA».

### 3.3.2 Οργανωτική Διάρθρωση του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρίας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.09.2020 και την 31.12.2019:

Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	Συμμετοχή	%	%	Μέθοδος ενοποίησης
				Συμμετοχής 30.09.2020	Συμμετοχής 31.12.2019	
E.ME.Λ. 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. <sup>(1)</sup>	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
DORECO <sup>(2)</sup>	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Εύλογη Αξία / Ολική ενοποίηση
SIBO A.E. <sup>(2)</sup>	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Εύλογη Αξία / Ολική ενοποίηση

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή / Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

<sup>(1)</sup> Έχει συσταθεί ενέχυρο επί 90.000 μετοχών της θυγατρικής εταιρίας Arven (ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου) υπέρ της Eurobank ως εξασφάλιση μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρίας.

<sup>(2)</sup> Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PREMIA PROPERTIES, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής της εταιρίας με την επωνυμία DORECO (ήτοι 70.000 μετοχές), οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, με μηδενικό τίμημα. Την 16.03.2020 υπεγράφη ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο από την PASAL CYPRUS LTD, με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση των μετοχών της έμμεσης θυγατρικής DORECO, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος (control) επί των εταιρειών DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO AE. Κατά την εν λόγω ημερομηνία οι συμμετοχές αυτές αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους. Η εν λόγω συμμετοχή στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 είχε χαρακτηριστεί ως διακοπείσα δραστηριότητα δεδομένου ότι η συμφωνία εξυγίανσης από την οποία προβλεπόταν η υποχρεωτική διάθεσή της, υπογράφηκε το 2019.

Σημειώνεται πως το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει η Εταιρία στις θυγατρικές που αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα, είναι ίσο με το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο. Επιπλέον, αναφέρεται ότι κατόπιν της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, η Εταιρία συμμετέχει κατά ποσοστό 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας JPA, ενώ παράλληλα ασκεί και τον έλεγχο αυτής. Ως εκ τούτου, τα οικονομικά στοιχεία της JPA θα ενοποιούνται από την 07.12.2020 (ημερομηνία υπογραφής σύμβασης μεταβίβασης) και έπειτα με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στον Όμιλο PREMIA PROPERTIES.

### 3.3.3 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου

#### 3.3.3.1 Επενδυτικά Ακίνητα Ομίλου 30.09.2020

Την 30.09.2020 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αποτελείται από πέντε (5) ακίνητα συνολικής αξίας € 31.770 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 30.09.2020** (ποσά σε € χιλ.)
1	27 χλμ ΠΕΟ Αθηνών Κορίνθου, Ελευσίνα	- 22.12.2005	Αποθήκη Logistics	56.202	35.237	PREMIA PROPERTIES	Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτη Α.Ε.	100%	125	20.800
2	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	28.03.2008	Εμπορική/Βιομηχανική	39.609	29.661	PREMIA PROPERTIES	Κενό	-	-	1.610
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	25.07.2007	Εμπορική	10.799	10.857	PREMIA PROPERTIES	Κενό	-	-	3.970
4	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	17.06.1999	Οικιστική (Οικόπεδο)	33.124	-	EMEL	Κενό	-	-	3.740
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	27.11.2008	Εμπορική (Οικόπεδο)	81.292	-	ARVEN	Κενό	-	-	1.650
<b>Σύνολο</b>				<b>221.026</b>	<b>75.755</b>				<b>125</b>	<b>31.770</b>

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

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

\*\* Οι εύλογες αξίες των ακινήτων έχουν προσδιοριστεί με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2020 από ανεξάρτητο εκτιμητή (βλ. Σχετικά Ενότητα 3.3.6 «Εκτίμηση αξίας ακινήτων»).

Ακολούθως παρατίθεται συνοπτική περιγραφή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου:

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

Το ακίνητο αφορά κτιριακό συγκρότημα αποθηκών και 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.

Τμήμα επιφάνειας κτιριακών εγκαταστάσεων 35.237 τ.μ. του ακινήτου μετά των επ' αυτού κτισμάτων είναι εκμισθωμένο από την Εταιρία στην εταιρία με την επωνυμία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ», δυνάμει του από 04.06.2015 ιδιωτικού συμφωνητικού εκχώρησης μισθωτικού δικαιώματος από την εταιρία «SATO Α.Ε.» στην Εταιρία. Η διάρκεια της εν λόγω μίσθωσης λήγει στις 31.10.2026.

Τα έσοδα από τα μισθώματα ανήλθαν σε €1.487,4 χιλ. το 2019 και €1.124,9 χιλ. για την 9-μηνια περίοδο 01.01-30.09.2020. Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του εκάστοτε προηγούμενου δωδεκαμήνου.

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την εν λόγω μισθωτική σύμβαση έχουν εκχωρηθεί υπέρ της Alpha Bank (βλ. σχετικά Ενότητα 3.17.1 «Σημαντικές Συμβάσεις» / «Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρίας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2020 (Νέο Δάνειο)», του Ενημερωτικού Δελτίου).

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

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

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

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 81.292 τ.μ. ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρίας ARVEN, 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).

### 3.3.3.2 Νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020

Ακολούθως περιγράφονται βασικές πληροφορίες αναφορικά με τα νέα ακίνητα που απέκτησε η Εταιρία μετά την 30.09.2020, έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

#### A. Εισφερόμενα Ακίνητα

- **Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος**

Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία κατά ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου μέσω της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.221/29.12.2020 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, και κατά το υπόλοιπο ποσοστό εξ αδιαιρέτου με αγορά από την NOE Α.Ε. δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.220/29.12.2020 συμβολαίου της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου (βλ. σχετικά Ενότητα 3.17.2 «Λοιπές Συμβάσεις» / «Αγοραπωλητήριο Συμβόλαιο για την αγορά από την Εταιρία ποσοστού 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων» και «Συμβολαιογραφική πράξη εισφοράς από την NOE Α.Ε. στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων»). Το συνολικό αντάλλαγμα για το εν λόγω ακίνητο (μετοχές και μετρητά) ανέρχεται σε €28.774.908,29.

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 129.599,55 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 128.806,00 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί τρεις (3) κτιριακοί όγκοι βιομηχανικών κτιρίων, οι οποίοι χωρίζονται με την σειρά τους σε πέντε (5) κτίρια αποθηκών με γραφεία, συνολικής επιφάνειας, συνολικής επιφάνειας 47.573,60 τ.μ.

<b>Εκτιμηθείσα Αξία βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων</b>	€ 29.442.699
<b>Έτος Κατασκευής</b>	2009
<b>Έτος Κτήσης</b>	2020
<b>Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)</b>	48.938 τ.μ.
<b>Αριθμός Μισθωτών</b>	7
<b>Ποσοστό Πληρότητας</b>	100,0%
<b>Μικτή Απόδοση (%)*</b>	8%

Πηγή: Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων / Στοιχεία Εταιρείας

\* Η Μικτή Απόδοση υπολογίζεται ως το συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα (μηνιαίο μίσθωμα x 12) προς την εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου.

Για το ακίνητο αυτό έχουν συναφθεί από την NOE Α.Ε. (στη θέση της οποίας υπεισήλθε η Εταιρία ως εκμισθώτρια) οι συμβάσεις μίσθωσης με 7 μισθωτές, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οι εξής: «ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ – ΔΙΟΦΑΝΤΟΣ», «ΓΕΝΙΚΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΑΘΗΝΑΙΚΗ Α.Ε.», «SCHENKER Α.Ε.Ε.» και «ΜΟΤΟΔΥΝΑΜΙΚΗ Α.Ε.Ε.».

Το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα από τις παραπάνω μισθώσεις ανέρχεται σε €196.628,54. Σημειώνεται ότι το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ετησίως βάσει σχετικών συμφερόντων όρων κατά περίπτωση. Η σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («Weighted Average Unexpired Lease Term - WAULT») το ακινήτου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι περίπου 4,8 έτη. Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από όλες τις παραπάνω μισθώσεις έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Νέου Δανείου.

- **Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι**

Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία κατά ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου μέσω της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.221/29.12.2020 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, και κατά το υπόλοιπο ποσοστό εξ αδιαιρέτου με αγορά από την NOE Α.Ε. δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.220/29.12.2020 συμβολαίου της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου (βλ. σχετικά Ενότητα 3.17.2 «Λοιπές Συμβάσεις»/ «Αγοραπωλητήριο Συμβόλαιο για την αγορά από την Εταιρία ποσοστού 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων» και

«Συμβολαιογραφική πράξη εισφοράς από την NOE Α.Ε. στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων»). Το συνολικό αντάλλαγμα για το εν λόγω ακίνητο (μετοχές και μετρητά) ανέρχεται σε €4.243.902,44.

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 11.096,00 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 11.143,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, επί του οποίου έχει ανεγερθεί εμπορική αποθήκη, η οποία λειτουργεί ως χώρος αποθήκευσης – ψυγείο με ειδικό χώρο κατάψυξης και γραφεία, συνολικής δομημένης επιφάνειας εμβαδού 4.429,15τ.μ..

<b>Εκτιμηθείσα Αξία βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων</b>	€4.633.357
<b>Έτος Κατασκευής</b>	2008
<b>Έτος Κτήσης</b>	2020
<b>Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)</b>	4.774 τ.μ.
<b>Αριθμός Μισθωτών</b>	1
<b>Ποσοστό Πληρότητας</b>	100,0%
<b>Μικτή Απόδοση (%)</b>	7,5 %

Πηγή: Έκθεσης Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων / Στοιχεία Εταιρείας

\* Η Μικτή Απόδοση υπολογίζεται ως το συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα (μηνιαίο μίσθωμα x 12) προς την εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το σύνολο του ακινήτου (με εξαίρεση την ταράτσα αυτού, στην οποία βρίσκεται εγκατεστημένο σύστημα φωτοβολταϊκών το οποίο ανήκει στην εταιρία «NOE Α.Ε.») είναι μισθωμένο στην εταιρία «ΜΕΤΡΟ Ανώνυμος Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία Ειδών Διατροφής και Οικιακής Χρήσης» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 07.01.2020 και λήξης την 06.01.2029. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €29.000 και θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το 100% προσαυξημένο κατά μια ακέραιη μονάδα (ΔΤΚ+1%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την παραπάνω μίσθωση έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Νέου Δανείου.

## **Β. Ακίνητα που αποκτήθηκαν/υπό διαδικασία απόκτησης με αγορά**

### **• Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος**

Το Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος έχει συμφωνηθεί να αποκτηθεί από την Εταιρία με αγορά από την NOE Α.Ε., έναντι τιμήματος €4.998,6 χιλ., ενώ έχουν ήδη εκκινήσει οι διαδικασίες για τη μεταβίβασή του (έκδοση προβλεπόμενων εκ του νόμου πιστοποιητικών για τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης κ.λ.π.), πλην όμως η μεταβίβαση δεν έχει ολοκληρωθεί κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Πρόκειται για αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 24.000 τ.μ., επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτιριακό συγκρότημα που περιλαμβάνει εμπορική αποθήκη ξηρού φορτίου και γραφεία συνολικής επιφάνειας 8.872,00 τ.μ.

<b>Εκτιμηθείσα Αξία (25.09.2020)</b>	€5.200.000,0
<b>Έτος Κατασκευής</b>	2004
<b>Έτος Κτήσης</b>	2020
<b>Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)</b>	8.872,0 τ.μ.
<b>Αριθμός Μισθωτών</b>	1
<b>Ποσοστό Πληρότητας</b>	100,0%
<b>Μικτή Απόδοση (%)</b>	7,9 %

Πηγή: Έκθεσης Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων / Στοιχεία Εταιρείας

\* Η Μικτή Απόδοση υπολογίζεται ως το συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα (μηνιαίο μίσθωμα x 12) προς την εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου



Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρία «ΔΙΑΚΙΝΗΣΙΣ ΑΕ Αποθηκεύσεις- Μεταφορές- Συσκευασίες» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.12.2004 και λήξης κατόπιν παράτασης της διάρκειας, την 31.05.2029. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €34.157,20 πλέον Φ.Π.Α, προσαρμοζόμενο ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το 100% προσαυξημένο κατά μια ακέραιη μονάδα της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (ΔΤΚ+1%). Οι απαιτήσεις του εκμισθωτή από την παραπάνω μίσθωση, στη θέση του οποίου θα υπεισέλθει η Εταιρεία όταν αποκτήσει το ακίνητο, θα εκχωρηθούν στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Νέου Δανείου.

- **Ακίνητο επί της Λεωφ. Λαυρίου**

Πρόκειται για οικοπέδο επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης 4.557,55 τ.μ. μετά του επ' αυτού ισόγειου κτιρίου (καταστήματος τροφίμων) συνολικής επιφάνειας 1.486,78 τ.μ., κείμενο στη θέση «Ντομάκου», στη δημοτική ενότητα Παιανίας, του Δήμου Παιανίας, επί της Λεωφόρου Λαυρίου αρ. 76. Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρία με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.». Η διάρκεια της εν λόγω μίσθωσης λήγει στις 14.02.2039. Το βασικό μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των €15.500 πλέον ΦΠΑ, ενώ από την 15.02.2036 θα αναπροσαρμόζεται ετησίως στην αρχή εκάστου μισθωτικού έτους κατά ποσοστό ίσο με το 100% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (ΔΤΚ), θα παραμένει δε σταθερό σε ενδεχόμενη αρνητική μεταβολή του ΔΤΚ. Το αντάλλαγμα για το εν λόγω ακίνητο ανήλθε σε €2.520 χιλ.

### **3.3.4 Τρέχουσες Επενδύσεις**

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, κατά την περίοδο 01.10.2020 έως και την 31.01.2021 έχουν υλοποιηθεί επενδύσεις ύψους €27,6 χιλ. οι οποίες αφορούν αγορά εξοπλισμού Η/Υ, καθώς και αγορές επενδυτικών ακινήτων συνολικού ποσού €35.437,8 χιλ., που αφορούν σε (α) ποσό που καταβλήθηκε για το υπολειπόμενο ποσοστό των Εισφερόμενων Ακινήτων, περιλαμβανομένων φόρων και εξόδων και (β) το Ακίνητο επί της Λεωφ. Λαυρίου – βλ. Ενότητα 3.3.3.2 «Νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020» ανωτέρω). Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω αγορές επενδυτικών ακινήτων έχουν χρηματοδοτηθεί με δανεισμό.

Όσον αφορά το Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος, έχει συμφωνηθεί να αποκτηθεί από την Εταιρία με αγορά από την ΝΟΕ Α.Ε., έναντι τιμήματος €4.998,6 χιλ., ενώ έχουν ήδη εκκινήσει οι διαδικασίες για τη μεταβίβασή του (έκδοση προβλεπόμενων εκ του νόμου πιστοποιητικών για τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης κ.λ.π.), πλην όμως η μεταβίβαση δεν έχει ολοκληρωθεί κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Η αγορά του εν λόγω ακινήτου θα χρηματοδοτηθεί επίσης με δανεισμό, και συγκεκριμένα από το Νέο Δάνειο.

### **3.3.5 Σκοπούμενες Επενδύσεις**

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

### **3.3.6 Εκτίμηση αξίας ακινήτων**

#### **3.3.6.1 Επενδυτικά Ακίνητα Ομίλου 30.09.2020**

Ο Όμιλος προσδιορίζει την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων βασιζόμενος 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 30.09.2020 προκύπτει από τις αξίες των ακινήτων που προσδιορίστηκαν κατά την 30.06.2020 στις 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 – Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (RICS Valuation - Global Standards 2019 – Red Book) τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Επιπλέον, σημειώνεται ότι λόγω της πανδημίας Covid-19, η οποία έχει σημαντικό αντίκτυπο σε πολλούς τομείς της αγοράς, οι εκτιμήσεις των ακινήτων δίνονται σύμφωνα με την υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία / Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation Reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή πρακτικών εκτίμησης των προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: Valuation in markets susceptible to change: certainty & uncertainty). Συνεπώς, οι εκτιμήσεις των εκτιμητών δίνονται με χαμηλότερη βεβαιότητα από ότι κάτω από κανονικές συνθήκες και κατ' επέκταση θα πρέπει να δοθεί μεγαλύτερος βαθμός προσοχής σε αυτές, ενώ συστήνεται τακτικός επανέλεγχος αυτών.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 30.06.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης) 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	20.800	Πλήρης Κυριότητα	20.06.2017	30.06.2020	Σεπτέμβριος 2020	50% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών & 50% Προσέγγιση Αγοράς	9,50%	8,50%
2	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	1.610	Πλήρης Κυριότητα	02.12.2019	30.06.2020	Σεπτέμβριος 2020	Προσέγγιση Αγοράς	-	-
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	3.970	Πλήρης Κυριότητα	19.11.2019	30.06.2020	Σεπτέμβριος 2020	Προσέγγιση Αγοράς	-	-
4	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	3.740	Πλήρης κυριότητα της θυγατρικής ΕΜΕΛ Α.Ε.	17.07.2018	30.06.2020	Σεπτέμβριος 2020	50% Προσέγγιση Αγοράς - 50% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% Προσέγγιση Αγοράς για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου	-	-
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	1.650	Πλήρης Κυριότητα της θυγατρικής ARVEN	13.11.2018	30.06.2020	Σεπτέμβριος 2020	Προσέγγιση Αγοράς	-	-
	<b>Σύνολο</b>	<b>31.770</b>							

\* 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 κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης Εισοδήματος μέσω χρήσης της μεθόδου 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 Προεξοφλημένων 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, καθώς και από τη βάση δεδομένων του ανεξάρτητου εκτιμητή.

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των επενδυτικών ακινήτων με πλήρη κυριότητα (freehold) την 30.06.2020 είναι €31.700 χιλ.

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 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 Εταιρίας 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 οι ετήσιες ροές εισοδήματος του ακινήτου προεξοφλούνται 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.

- **Προσέγγιση Αγοράς (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 φυσικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά, πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα αυτών των ακινήτων καταγράφονται και με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών αναγωγής προκύπτει η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

- **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 ακινήτου. 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 κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης, υπολογίζεται η παρούσα αξία του εκτιμώμενου ακινήτου.

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 εταιρία Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε και στην αξία των επενδυτικών ακινήτων που παρατίθενται στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει, ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχει εκπονήσει η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε. 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), όπως ισχύουν.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι:

- (i) Οι εκθέσεις εκτίμησης έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία,
- (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 εταιρίας,
- (iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα του Ομίλου στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 3.3.6.2 Εκτιμήσεις νέων ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου των νέων επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020 για την 25.09.2020 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης) όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή. Σημειώνεται ότι κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπήρχε διαθέσιμη έκθεση αποτίμησης για το ακίνητο στη Λεωφόρου Λαυρίου:

A/A	Ακίνητο	Αξία (ποσά σε € χιλ.)*	Τύπος Ιδιοκτησίας ακινήτων Ομίλου	Ημερομηνία Αυτοψίας	Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλη- τικό επιτόκιο (%)**	Συντελεστής Κεφαλαιο- ποίησης (%)***
1	Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος	29.443	Πλήρης Κυριότητα	18.09.2020	25.09.2020	Οκτώβριος 2020	80% Μέθοδος Προσόδου ή Επενδυτική Μέθοδος με προεξόφληση ταμειακών ροών, 20% Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων	10%	8%
2	Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι	4.633	Πλήρης Κυριότητα	18.09.2020	25.09.2020	Οκτώβριος 2020	80% Μέθοδος Προσόδου ή Επενδυτική Μέθοδος με προεξόφληση ταμειακών ροών, 20% Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων	10%	8%
	<b>Σύνολο</b>	<b>34.076</b>							

\* 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 κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης Εισοδήματος μέσω χρήσης της μεθόδου 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 Προεξοφλημένων 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, καθώς και από τη βάση δεδομένων του ανεξάρτητου εκτιμητή.

Σημειώνεται ότι το Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος δεν έχει ακόμα αποκτηθεί, αλλά έχουν εκκινήσει οι διαδικασίες για την απόκτησή του.

### 3.3.7 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις

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

#### 3.3.7.1 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου την 30.09.2020

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

Επί του ακινήτου υπάρχουν εγγεγραμμένα τα ακόλουθα βάρη:

(i) Υποθήκη ποσού €5.400.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, εγγραφείσες δυνάμει του υπ' αριθμ. 11.586/2008 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Νίκης Ελευθερίας Γόντικα-Χονδρού, όπως έχει τροποποιηθεί.

(ii) Υποθήκη ποσού € 8.760.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, εγγραφείσες δυνάμει του υπ' αριθμ. 11.586/2008 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Νίκης Ελευθερίας Γόντικα-Χονδρού, όπως έχει τροποποιηθεί.

(iii) Υποθήκη ποσού € 16.560.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, εγγραφείσα δυνάμει του υπ' αριθμ. 45.276/2020 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Στεφανάκου, με την οποία εξασφαλίζονται οι υποχρεώσεις της Εταιρίας από το εκδοθέν από την Εταιρία δυνάμει της από 3.08.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, ποσού €13.800.000 (για τους όρους του δανείου αυτού βλ. την ενότητα 3.17 «Σημαντικές Συμβάσεις»).

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

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας έναντι της Alpha Bank που εξασφαλίζονται με τις παραπάνω υπό (i) και (ii) υποθήκες εξοφλήθηκαν πλήρως από την Εταιρία την 10.08.2020, από το προϊόν ομολογιακού δανείου το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank (βλ. την ενότητα 3.17 «Σημαντικές Συμβάσεις») και με την καταβολή μετρητών, ενώ οι υπό (iii) υποχρεώσεις εξοφλήθηκαν πλήρως από το προϊόν του Νέου Δανείου και βρίσκονται σε εξέλιξη οι ενέργειες για την εξάλειψη των υποθηκών.

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

Επί του ακινήτου έχει συμφωνηθεί να εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €4.550.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, με την οποία θα εξασφαλίζονται οι υποχρεώσεις της Εταιρίας από το εκδοθέν από την Εταιρία δυνάμει του από 25.11.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €3.500.000.

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

Επί του ακινήτου έχει συμφωνηθεί να εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €4.550.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, με την οποία θα εξασφαλίζονται οι υποχρεώσεις της Εταιρίας από το εκδοθέν από την Εταιρία δυνάμει του από 25.11.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €3.500.000.

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

Δεν υφίστανται εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη επί του ακινήτου.

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

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

---

### 3.3.7.2 Νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020

- **Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος**

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

- (α) Πρώτης (α') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €7.600.000, συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ.29474Σ/2009 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών στις 28-7-2009 στον τόμο 271 με αριθ. 80.
- (β) Δεύτερης (β') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €3.220.000 συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ.11867Σ/2011 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών στις 11-4-2011 στον τόμο 285 με αριθ. 13.
- (γ) Τρίτης (γ') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €3.000.000 συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 11793Σ/2013 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών την 01-04-2014 στον τόμο 302 με αριθ. 181.

Οι παραπάνω προσημειώσεις υποθήκης έχουν εγγραφεί προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της NOE A.E.. Με την από 7.12.2020 επιστολή της, η Εθνική Τράπεζα δεσμεύθηκε να συναινέσει στην άρση των παραπάνω προσημειώσεων υποθήκης, εφόσον καταβληθεί σε αυτήν ποσό ίσο με το υπόλοιπο δανειακών υποχρεώσεων της NOE A.E.. Σχετικά με την εξόφληση του παραπάνω ποσού από το τίμημα της αγοράς ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου από την Εταιρία, δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.220/29.12.2020 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, βλ. Ενότητα 3.17.2 «Λουπές Συμβάσεις» / «Αγοραπωλητήριο Συμβόλαιο για την αγορά από την Εταιρία ποσοστού 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων» και «Συμβολαιογραφική πράξη εισφοράς από την NOE A.E. στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων».

Περαιτέρω, δυνάμει της υπ' αριθμ. 21.235/29.12.2020 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank, υποθήκη ποσού €53.430.000, πλέον τόκων και εξόδων, σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου, καθώς και υποθήκη ποσού €1.000.000, πλέον τόκων και εξόδων, σε εξασφάλιση σχετικών με το Νέο Δάνειο απαιτήσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

- **Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι**

Επί του ακινήτου, υπάρχουν εγγεγραμμένες οι ακόλουθες προσημειώσεις υποθήκης, υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.:



(α) Πρώτης (α') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €6.100.000, πλέον τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 37019Σ/2011 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών την 02-12-2011 στον τόμο 289 με αριθ. 114, και

(β) Δεύτερης (β') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €1.100.000 πλέον τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ.37018Σ/2011 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών την 02-12-2011 στον τόμο 289 με αριθ. 114.

Οι παραπάνω προσημειώσεις υποθήκης έχουν εγγραφεί προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της NOE Α.Ε.. Με την από 28.12.2020 επιστολή της, η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. δεσμεύθηκε να συναινέσει στην άρση των παραπάνω προσημειώσεων υποθήκης, εφόσον καταβληθεί σε αυτήν ποσό ίσο με το υπόλοιπο δανειακών υποχρεώσεων της NOE Α.Ε.. Σχετικά με την εξόφληση του παραπάνω ποσού από το τίμημα της αγοράς ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου από την Εταιρία, δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.220/29.12.2020 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, βλ. Ενότητα 3.17.2 «Λοιπές Συμβάσεις» / «Αγοραπωλητήριο Συμβόλαιο για την αγορά από την Εταιρία ποσοστού 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Περαιτέρω, δυνάμει της υπ' αριθμ. 21.235/29.12.2020 πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank, υποθήκη ποσού €53.430.000, πλέον τόκων και εξόδων, σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου, καθώς και υποθήκη ποσού €1.000.000, πλέον τόκων και εξόδων, σε εξασφάλιση σχετικών με το Νέο Δάνειο απαιτήσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

- **Ακίνητο στη Λεωφόρο Λαυρίου**

Επί του ακινήτου, υφίσταται εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης σε βάρος της δικαιοπαρόχου της Εταιρείας υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.. Η ασφαλιζόμενη με την προσημείωση υποθήκης απαίτηση εξοφλήθηκε πλήρως με την καταβολή μέρους του συνολικού ποσού από το τίμημα της αγοράς του ακινήτου από την Εταιρεία, δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.257/28.01.2021 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, και η δικαιοπάροχος της Εταιρείας έχει αναλάβει την υποχρέωση να εξαλείψει ολοσχερώς την άνω προσημείωση υποθήκης το αργότερο μέχρι τις 20.04.2021.

### **3.3.7.3 Μετοχές JPA και Ομολογίες JPA**

Επί των Μετοχών JPA υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της JPA, συσταθέν δυνάμει της από 9.05.2014 Σύμβασης Ενεχύρου επί 4.800 μετοχών της JPA (Share Pledge) μεταξύ της J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ («Pledgor»), της JPA («Borrower»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»-Secured Creditor), της Alpha Bank («Security Agent») και της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG») και δυνάμει της από 9.05.2014 Σύμβασης Ενεχύρου επί 4.800 μετοχών της JPA (Share Pledge) μεταξύ της J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ («Pledgor»), της JPA («Borrower»), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG»-Secured Creditor), της Alpha Bank («Security Agent») και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»).

Επί των Ομολογιών JPA υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της JPA συσταθέν δυνάμει της από 9.05.2014 Σύμβασης Παροχής Ενεχύρου – Εκχωρήσεως Απαιτήσεων ομολογιακών δανείων μειωμένης εξασφάλισης (EIB Subordinated Bonds Pledge and Assignment Agreement): J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ («Pledgor A»), Athena Concessions S.A. («Pledgor B»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»-Secured Creditor), της Alpha Bank («Subordinated Bond Loan Agent»), της ALPHA BANK Α.Ε. («Security Agent»), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG») και της Εταιρείας («Third Contracting Parties») και δυνάμει της από 9.05.2014 Σύμβασης Παροχής Ενεχύρου – Εκχωρήσεως Απαιτήσεων ομολογιακών δανείων μειωμένης εξασφάλισης (NBG Subordinated Bonds Pledge and Assignment Agreement): J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ («Pledgor A»), Athena Concessions S.A.

(«Pledgor B»), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG» – Secured Creditor), της ALPHA BANK A.E. («Subordinated Bond Loan Agent»), της Alpha Bank («Security Agent»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB») και της Εταιρίας («Third Contracting Parties»).

### 3.3.8 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά του συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση των ακινήτων αυτών από αυτόν. Δεν έχουν κοινοποιηθεί 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 Εταιρία δεν έχει καταγράψει στις οικονομικές της καταστάσεις υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα κατά την 30.09.2020.

### 3.3.9 Ασφαλιστική πολιτική

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

Σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρίας καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης πιθανής ζημιάς συνεπεία ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής). Επιπλέον, οι ασφαλιστικές συμβάσεις της Εταιρείας καλύπτουν την απώλεια μισθωμάτων συνεπεία φωτιάς για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα (12) μηνών. Αναφορικά με τα εν ισχύ ασφαλιστήρια συμβόλαια των μισθωμένων ακινήτων, βλ. σχετικά Ενότητα 3.17.2 «Λοιπές Συμβάσεις».

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

## 3.4 Πληροφορίες για την εταιρία JPA

Η JPA συστάθηκε στις 28.04.2014 στην Ελλάδα ως ανώνυμη εταιρία ειδικού σκοπού, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Η JPA είναι καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 130075901000. Η διάρκεια της εταιρίας, σύμφωνα με το καταστατικό της λήγει την 31.12.2043. Έδρα της JPA είναι ο Δήμος Αθηναίων, Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Δορυλαίου 10-12 , Τ.Κ. 11521 (τηλ. 210 6967600).

Αποκλειστικός σκοπός της εταιρίας JPA είναι η σύναψη σύμβασης σύμπραξης μετά των παραρτημάτων αυτής από επαχθή αιτία με την Κτιριακές Υποδομές Α.Ε. οποιοδήποτε καθολικό ή οιονεί καθολικό διάδοχο αυτής («ΚτΥπ» ή «Αναθέτουσα Αρχή») για την ανάληψη και εκτέλεση του έργου «Μελέτη, Χρηματοδότηση, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής με ΣΔΙΤ» («Σύμβαση Σύμπραξης») σύμφωνα με το ν. 3389/2005 για τις Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (και η εκτέλεση του εν λόγω έργου δυνάμει της Σύμβασης Σύμπραξης. Η κατασκευή του έργου

καθώς και το κόστος δανεισμού αυτού χρηματοδοτούνται αποκλειστικά από ίδια κεφάλαια και δάνεια από την Ελλάδα και το εξωτερικό.

Σύμφωνα με τη Σύμβαση Σύμπραξης, η οποία αναλύεται περαιτέρω κατωτέρω, το έργο που έχει ανατεθεί στην ανάδοχο εταιρία JPA, θα έχει συνολικό ορίζοντα 27 έτη, με προβλεπόμενες περιόδους κατασκευής και λειτουργίας 2 και 25 ετών, αντίστοιχα.

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

Τον Οκτώβριο του 2019, η Sterner Stenhus Greece απέκτησε το σύνολο των μετοχών της JPA, καθώς και 4.842.558 ομολογίες εκδόσεως της JPA, από την J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε., και ως εκ τούτου κατέστη μοναδική μέτοχος της JPA.

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας JPA κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €4.736.345 και διαιρείται σε 947.269 κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €5,00 έκαστη.

#### • Διοικητικό Συμβούλιο

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο της JPA εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της JPA της 02.10.2019 με διετή θητεία, η οποία λήγει την 01.10.2021, παρατεινόμενη αυτοδικαίως, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 02.10.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Ειδικότερα, το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο της JPA αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Επαγγελματική Διεύθυνση
Θωμάς Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Παναγιώτης Μπαρκονίκος του Αναστασίου	Αντιπρόεδρος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Διευθύνων Σύμβουλος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Ζωή - Σούσι Γεωργιάδου (Zoi-Sussie Georgiadou) του Δημητρίου	Μέλος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη	Μέλος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα

Πηγή: Εταιρεία

#### • Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την εταιρία JPA

Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-30.06.2019	01.01-30.06.2020
Κύκλος εργασιών	2.032,5	2.407,2	1.045,7	1.131,9
Κόστος πωλήσεων	(1.989,7)	(2.280,4)	(1.016,0)	(1.029,0)
<b>Μικτά Κέρδη</b>	<b>42,8</b>	<b>126,8</b>	<b>29,7</b>	<b>102,9</b>
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(0,7)	(2,4)	(0,6)	(4,4)
Άλλα έσοδα / (έξοδα)	2,4	9,6	9,6	(4,9)

Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2019	01.01- 30.06.2019	01.01- 30.06.2020
<b>Κέρδη προ φόρων, χρημ/κών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>	<b>44,4</b>	<b>134,0</b>	<b>38,8</b>	<b>93,6</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.258,5)	(2.158,6)	(1.088,1)	(1.063,1)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.544,8	2.516,6	1.333,9	483,0
<b>Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων</b>	<b>330,7</b>	<b>492,0</b>	<b>284,6</b>	<b>(486,4)</b>
Φόρος εισοδήματος	30,7	(152,6)	(120,3)	70,3
<b>Κέρδη/(ζημία) χρήσης / περιόδου</b>	<b>361,3</b>	<b>339,4</b>	<b>164,3</b>	<b>(416,2)</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την εταιρία JPA βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή και Ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2020, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	30.06.2020
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>		
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο	35.421,4	33945,229
Ενσώματα πάγια στοιχεία	0,0	0,0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	2,3	2,3
	<b>35.423,7</b>	<b>33.947,5</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>		
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο	6.131,6	6156,9
Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	196,6	44,7
Λοιπές απαιτήσεις	21,8	7,7
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.635,8	1635,7
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.551,2	1669,6
	<b>9.537,0</b>	<b>9.514,5</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>44.960,7</b>	<b>43.462,0</b>
<b>Ίδια κεφάλαια</b>		
Μετοχικό Κεφάλαιο	4.679,9	4.679,9
Τακτικό αποθεματικό	158,8	158,8
Αποτελέσματα εις νέον	2.732,4	2.316,2
	<b>7.571,1</b>	<b>7.154,9</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.275,9	1.205,6
Δανειακές υποχρεώσεις	33.469,3	32.864,5
	<b>34.745,2</b>	<b>34.070,0</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	323,8	90,8
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	78,6	84,2
Δανειακές υποχρεώσεις (Βραχυπρόθεσμα δάνεια)	1.621,6	1.440,5
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	620,4	621,6
	<b>2.644,5</b>	<b>2.237,1</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>	<b>44.960,7</b>	<b>43.462,0</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν συνταχθεί από την εταιρία JPA βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή και Ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την

περίοδο 01.01-30.06.2020, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Αναφορικά με τις συμβάσεις που αφορούν στη λειτουργία της JPA, βλ. σχετικά Ενότητα 3.17.3 «Συμβάσεις JPA».

### 3.5 Πληροφορίες για τις τάσεις

Κατόπιν της υλοποίησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της ενίσχυσης της Εταιρίας με την παρουσία της Sterner Stenhus Greece στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής, έχουν δημιουργηθεί οι προϋποθέσεις για την υγιή ανάπτυξη της πρώτης. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η Αύξηση με Εισφορές Είδος, η οποία σε συνδυασμό με πράξεις αγοράς, οδηγεί στην ενίσχυση του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στους τομείς (α) της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), με την ένταξη τριών (3) επαγγελματικών ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρίας NOE A.E. (εκ των οποίων ένα δεν έχει αποκτηθεί ακόμα κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου), καθώς και (β) των κτιρίων κοινωνικού χαρακτήρα (εκπαίδευση) με την απόκτηση της εταιρίας JPA. Η Εταιρεία επιπλέον, έχει προχωρήσει στην αγορά ενός ακινήτου στον τομέα λιανικής εμπορίας (σούπερ μάρκετ).

Ο κλάδος των ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από τις τρέχουσες μακροοικονομικές εξελίξεις, συμπεριλαμβανομένης της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) που ξέσπασε το Μάρτιο 2020 και των ακόλουθων μέτρων που επιβλήθηκαν και στην ελληνική επικράτεια. Συγκεκριμένα, η ελληνική οικονομία εκτιμάται με βάση τα έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεδομένα ότι θα εισέλθει σε ύφεση, με τον ρυθμό ανάπτυξης να επιβραδύνεται σημαντικά το 2020, δεδομένων των επιπτώσεων της εξάπλωσης του κορωνοϊού, και να αυξάνεται από το 2021. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Νοέμβριος 2020), ο ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ για το 2021 αναμένεται σε 4.1%<sup>2</sup>.

Η επίδραση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών είναι εμφανής ενδεικτικά στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, στην δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές, καθώς και στο προεξοφλητικό επιτόκιο και κατ' επέκταση, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων. Ωστόσο, σημειώνεται ότι το επίπεδο έντασης αυτής της επίδρασης διαφοροποιείται ανά τομέα του κλάδου ακινήτων, δηλαδή είναι διαφορετικής έντασης για τον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) και των σχολικών κτιρίων, στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, σε σχέση με τον κλάδο του τουρισμού και του λιανικού εμπορίου/πολυκαταστημάτων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προτίθεται να επιδιώξει στο προσεχές μέλλον, νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά ή/και εισφορές ακινήτων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων από υφιστάμενους μετόχους ή τρίτους επενδυτές.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω, η Διοίκηση της Εταιρίας αναφέρει τα ακόλουθα:

- Το βασικό έσοδο του Ομίλου για τη Χρήση 2019 και την 9-μηνη περίοδο 01.01-30.09.2020 προέρχεται από μίσθωση αποθηκών (logistics) στην εταιρία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» και δεν επήλθε μείωση εσόδων.
- Τα έσοδα και τα αποτελέσματα του Ομίλου θα ενσωματώνουν από την 07.12.2020 και έπειτα τη δραστηριότητα της εταιρίας JPA, η οποία θα ενοποιείται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Τα μισθώματα και τα αντίστοιχα έξοδα που σχετίζονται με τα τρία (3) ακίνητα logistics θα ενσωματωθούν στα έσοδα και τα αποτελέσματα του Ομίλου τη χρήση του 2021, από την απόκτησή τους και έπειτα. Σχετικά σημειώνεται ότι ορισμένοι εκ των μισθωτών των Εισφερόμενων Ακινήτων κατέβαλαν μίσθωμα μειωμένο κατά 40% για τους μήνες Ιανουάριο-Φεβρουάριο 2021 προς την Εταιρεία (κατόπιν της απόκτησης των ακινήτων από την Εταιρεία), βάσει σχετικού μέτρου που έχει ληφθεί στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση

<sup>2</sup>[https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ecfin\\_forecast\\_autumn\\_2020\\_statistical-annex\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ecfin_forecast_autumn_2020_statistical-annex_en.pdf)

των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19. Η μείωση αυτή αντιπροσωπεύει απώλεια μηνιαίων εσόδων ποσού περίπου €45 χιλ., η οποία δεν αξιολογείται ως σημαντική για τον Όμιλο. Σημειώνεται ότι κατά την παρούσα χρονική στιγμή, αναμένεται αντίστοιχη μείωση για το Μάρτιο 2021, ενώ δεν είναι γνωστό εάν τους επόμενους μήνες θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για ορισμένους μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτών ή/και εάν θα διευρυνθούν οι κατηγορίες των πληττόμενων κλάδων που είναι δικαιούχοι του σχετικού μέτρου, συμπεριλαμβάνοντας περισσότερους μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου.

- Ειδικότερα ως προς τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων, σημειώνεται ότι καθώς η πανδημία Covid-19 είναι υπό εξέλιξη, δεν μπορεί να διεξαχθεί ακόμα ασφαλές συμπέρασμα για τις βραχυπρόθεσμες αλλά και μακροπρόθεσμες εξελίξεις, και οι εκτιμήσεις των ακινήτων διεξάγονται σε περιβάλλον «έντονης εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται από τις οδηγίες του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: Valuation in markets susceptible to change: certainty & uncertainty). Κατά συνέπεια, καθίσταται πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση της επίδρασης αυτής στην αγορά ακινήτων και ειδικότερα στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

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

- δεν υπήρξε σημαντική μεταβολή στις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου από την 01.10.2020 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 Εταιρίας και του Ομίλου κατά την τρέχουσα χρήση.

### **3.6 Προβλέψεις ή Εκτιμήσεις Κερδών**

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

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

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Καταστατικού της Εταιρίας και το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρίας 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 Εταιρίας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρίας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Διοίκηση της Εταιρίας 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 και της Επιτροπής Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, και (γ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρίας.

#### **3.7.1 Διοικητικό Συμβούλιο**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας της 27.07.2020 με εξαετή θητεία, η οποία λήγει την 27.07.2026, παρατεινόμενη αυτοδικαίως, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 28.07.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κατόπιν, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, μετά την παραίτηση του Αντιπροέδρου και μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη την 29.10.2020, συνεδρίασε την 30.10.2020 και αποφάσισε, σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 1 του ν. 4548/2018, την εκλογή του κ. Γεώργιου Μπάκου του Δημητρίου, ως νέου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση του κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη, μέχρι τη λήξη της θητείας του, ήτοι έως την 27.07.2026, καθώς και όπως ανασυγκροτηθεί σε σώμα.

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

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Frank Roseen του Αναστασίου	Αντιπρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Gustar IIIs Boulevord , Στοκχόλμη Σουηδία
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Εθνικής Αντιστάσεως 9-11, Χαλάνδρι
Γεώργιος Μπάκος του Δημητρίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Πλουτάρχου 5, Αθήνα

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του ν. 3016/2002, όπως ισχύει και του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 από την ημερομηνία εκλογής τους και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

### 3.7.2 Επιτροπές της Εταιρίας

#### (Α) Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος αρχικά εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 13.01.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, ενώ στη συνέχεια, τροποποιήθηκε και επικαιροποιήθηκε με την από 25.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.. Ο ισχύων Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρίας ([www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/kanonismos\\_leitourgias\\_epitropis\\_eleghou.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/kanonismos_leitourgias_epitropis_eleghou.pdf))

Η Επιτροπή Ελέγχου εξελέγη από τη Γενική Συνέλευση της 27.07.2020 με εξαετή θητεία, και τα πρόσωπα που καταλαμβάνουν τις θέσεις των μελών της Επιτροπής Ελέγχου, ορίστηκαν με την από 28.10.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, δυνάμει της σχετικής εξουσιοδότησης που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο από την ως άνω Γενική Συνέλευση.

Σε συνέχεια της παραίτησης του μέλους της Επιτροπής Ελέγχου και μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη την 29.10.2020, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε την 30.10.2020 και αποφάσισε, σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 (στ) του ν. 4449/2017, τον ορισμό του κ. Γεωργίου Μπάκου ως νέου μέλους της Επιτροπής Ελέγχου σε αντικατάσταση του κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη, μέχρι τη λήξη της θητείας του, ήτοι έως την 27.07.2026.

Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίαση της στις 30.10.2020 αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Παναγιώτη Βρουστούρη, ως Προέδρου αυτής και ανασυγκροτήθηκε σε σώμα.

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

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Πρόεδρος	Εθνικής Αντιστάσεως 9-11 Χαλάνδρι
Frank Roseen του Αναστασίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Gustar IIIs Boulevard, Στοκχόλμη Σουηδία
Γεώργιος Μπάκος του Δημητρίου	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Πλουτάρχου 5, Αθήνα

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, καθώς η πλειονότητα των μελών της Επιτροπής Ελέγχου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του ν. 3016/2002, όπως ισχύει και του άρθρου 9 του ν. 4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα ακίνητης περιουσίας που δραστηριοποιείται η Εταιρία. Επιπλέον, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Βρουστούρης διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική, καθώς είναι Ορκωτός - Λογιστής Ελεγκτής, μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών (Α.Μ. ΣΟΕΛ 12921) και από το 1984 έως σήμερα αποτελεί Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ελεγκτικής εταιρείας ΜΡΙ HELLAS SA. Επιπλέον, έχει διατελέσει επί σειρά ετών ελεγκτής καθώς και σύμβουλος σε θέματα Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς σε διάφορες εταιρίες.

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

##### Σε σχέση με τις αποδοχές:

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

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

- Frank Roseen του Αναστασίου, Πρόεδρο, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος,



- Παναγιώτη Βρουστούρη του Κωνσταντίνου, Μέλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος και
- Γεώργιος Μπάκος του Δημητρίου, Μέλος

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών-Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν με την από 23.10.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, ενώ κατόπιν παραίτησης του κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, αυτός αντικαταστάθηκε από τον κ. Γεώργιο Μπάκο με την από 30.11.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

### 3.7.3 Εσωτερικός Ελεγκτής

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, στη συνεδρίασή του 23.10.2020, όρισε την κα. Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου ως Εσωτερικό Ελεγκτή, κατόπιν της από 23.10.2020 παραίτησης της κας Μαρίας Παπασίκα. Η κα Λοΐζου ανέλαβε καθήκοντα από την 24.10.2020 και αποκλειστικής απασχόλησης. Η επαγγελματική διεύθυνση του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρίας είναι η Δορυλαίου 10-12, 11521, Αθήνα.

Ο εσωτερικός κανονισμός λειτουργίας της Εταιρίας, ο οποίος περιλαμβάνει τους απαραίτητους κανόνες και ρυθμίζει τις απαιτούμενες διαδικασίες ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας, εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 13.12.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και τροποποιήθηκε με τις από 05.04.2020 και 23.10.2020 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

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

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

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

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους ή/και τη θέση τους στην Εταιρία 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, εκτός της Εταιρίας και του Ομίλου, που να είναι σημαντικές για την Εταιρία.
2. Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας ή ιδρυτών της ή ανώτερων διοικητικών στελεχών της Εταιρίας.
3. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν διατελούν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, ούτε είναι μέτοχοι ή εταίροι σε άλλη εταιρία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένης της Εταιρίας και των θυγατρικών εταιριών της Εταιρίας, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:
  - Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου - Πρόεδρος της Εταιρίας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρίες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Μέτοχος	Είδος συμμετοχής
1	Sterner Stenhus Holding AB	Μέλος ΔΣ	70%	Άμεση
2	Fasadgruppen Invest AB	Μέλος ΔΣ	7,91%	Έμμεση
3	Strukturen AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
4	Bygg & Städtjänst i Stockholm AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση

5	Sterner Stenhus Services AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
6	Apollo Services Sverige	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
7	Sterner Global Invest AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
8	Marbel Songs AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
9	Pallas Athena Group AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
10	AP Records AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
11	Storsåtra Intressenter AB	-	7,0%	Έμμεση
12	Rotnivå AB	-	42%	Έμμεση
13	Ride Entreprenad AB	-	25%	Έμμεση
14	Konsultnivå AB	-	35%	Έμμεση
15	Sterner Stenhus Förvaltning AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
16	Sterner Stenhus Vårberg Förvaltning AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
17	Sterner Trygg Bostad AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
18	Substantia Förvaltning AB	Μέλος ΔΣ	60%	Έμμεση
19	Stenhus FSH Sågen 14 AB	Μέλος ΔΣ	36%	Έμμεση
20	Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
21	Via Futura Management MON A.E.	-	70%	Έμμεση
22	Sterner Stenhus Fastigheter AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
23	Stenhus Förvaltning Stockholm AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
24	Stenhus Kungens Kurva Diagonalen 1 AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
25	Stenhus Botkyrka Kornet 6 & 15 AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
26	Stenhus Tumba Läkarhuset AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
27	Stenhus Köping Förvaltning AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
28	Stenhus Köping Midgård 14 AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
29	Stenhus Köping Njörd AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
30	Köping Midgård AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
31	Sterner Stenhus Greece AB	Μέλος ΔΣ	64%	Έμμεση
32	Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια	-	70%	Έμμεση
33	Stenhus Ασπρόπυργος Δυο Πεύκα	-	70%	Έμμεση
34	Sterner Stenhus Greece Managment	-	70%	Έμμεση
35	Quesnel Holdings LTD	-	70%	Έμμεση
36	Stenhus Fastigheter i Norden AB	Μέλος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	35%	Έμμεση
37	Stenhus Fastigheter 1AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
38	Stenhus Kungens Kurva Cirkeln AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
39	Stenhus Södertälje Företagägaren 1 AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
40	Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
41	Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
42	Stenhus Tumba Samariten 1AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση

43	Stenhus Norsborg Alby Kvam AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
44	NYAB Stenhus Köping Våghagen 1AB	Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
45	Stenhus Köping Montören AB	Αναπληρ. Μέλος ΔΣ	35%	Έμμεση
46	Via Futura AB Holding AB	Μέλος ΔΣ	70%	Άμεση
47	Via Futura AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
48	Via Marina Mon AE	-	70%	Έμμεση
49	Stenhus Utveckling Tumba Samariten 1 AB	Μέλος ΔΣ	70%	Έμμεση
50	Via Futura Greece MOM IKE	-	70%	Έμμεση

- Ο κ. Frank Roseen - Αντιπρόεδρος και Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας είναι μέλος Δ.Σ. στις κάτωθι εταιρίες:

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

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

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Εταίρος
1	BEST BIKES IKE	Εταίρος (1600 εταίρ. Μερίδια/38,09%)

- Ο κ. Γεώργιος Μπάκος - Μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής στις κάτωθι εταιρίες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	BELOVO PAPER MILL SA	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
2	BUDAFOK RECYCLING Zrt	Προέδρος ΔΣ
3	SZENTENDREI PAPÍRGYÁR Zrt	Προέδρος ΔΣ
4	ΕΡΜΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΑΡΤΟΥ	Προέδρος ΔΣ
5	ΕΨΙΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΧΑΡΤΟΠΟΙΙΑΣ ΚΑΙ ΥΛΙΚΩΝ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ	Προέδρος ΔΣ
6	ΖΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΧΑΡΤΟΠΟΙΙΑΣ ΚΑΙ ΥΛΙΚΩΝ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ	Προέδρος ΔΣ
7	ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΤΟΠΕΙΡΟΥ ΘΡΑΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	Προέδρος ΔΣ και Διευθύνων Σύμβουλος

- Ο κ. Παναγιώτης Βρουστούρης – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρίες:

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

– Η κα. Αικατερίνη Λοΐζου - Εσωτερικό Ελεγκτής της Εταιρίας είναι εταίρος στην κάτωθι εταιρία:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Μέτοχος/Εταίρος
1	ΓΙΟΥΝΙΚΟΝ ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	Εταίρος (20 εταιρ. Μερίδια/ 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 Εταιρίας, 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).
8. 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.
9. Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη θέση τους δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή άλλες υποχρεώσεις τους.
10. Η τοποθέτηση στη θέση τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας μετόχων της Εταιρίας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρίας και πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων.
11. 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 Εταιρίας που κατέχουν.

Τέλος, σημειώνεται δεν κατέχουν μετοχές ή δικαιώματα προαίρεσης ή παράγωγα του Χρηματιστηρίου Αθηνών επί μετοχών της Εταιρίας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, κατά δήλωσή τους, εκτός των

- κ. Ηλία Γεωργιάδη που κατέχει έμμεσα 19.946.874 μετοχές και δικαιώματα ψήφου του Εκδότη, ήτοι ποσοστό 56,919% του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου του Εκδότη, μέσω της εταιρείας Sterner Stenhus Greece και της εταιρείας Sterner Stenhus Holding AB, και έλεγχει έμμεσα ποσοστό 74,65% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου του Εκδότη, μέσω των ανωτέρω εταιρειών και δυνάμει της από 20.07.2020 προκαταρκτικής συμφωνίας (και της από 27.07.2020 οριστικής συμφωνίας) που υπεγράφη μεταξύ της Sterner Stenhus Greece και της Nequiter, η οποία κατέχει άμεσα 6.215.049 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 17,735% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου του Εκδότη.
- κ. Κωνσταντίνο Μαρκάζο που κατέχει άμεσα 47.759 μετοχές και δικαιώματα ψήφου που αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,14% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου του Εκδότη

### 3.8 Κύριοι Μέτοχοι

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας, μετά την πιστοποίηση της παρούσας Αύξησης με Εισφορές σε Είδος την 26.02.2021:

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο
Sterner Stenhus Greece <sup>(1)</sup>	19.946.874	56,92%
Nequiter <sup>(1)</sup>	6.215.049	17,74%
NOE A.E.	6.846.505	19,54%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.035.403	5,81%
<b>Σύνολο</b>	<b>35.043.831</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Μετοχολόγιο της 26.02.2021

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρία 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 Εταιρίας, και 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 Εταιρίας.

Η τελευταία γνωστοποίηση, στην οποία έχουν προβεί οι υπόχρεοι μέτοχοι στο πλαίσιο του Ν. 3556/2007 και η οποία δημοσιοποιήθηκε την 22.09.2020 από την Εταιρία στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. στο πλαίσιο εφαρμογής του Ν. 3556/2007 σε σχέση με τα δικαιώματα ψήφου σε αυτήν, έχει ως εξής:

«Η εταιρία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρία»), ανακοινώνει, σύμφωνα με τον ν. 3556/2007, κατόπιν σχετικών ενημερώσεων που έλαβε αφενός από την Sterner Stenhus Holding AB, τη Via Futura Holding AB και τον κ. Ηλία Γεωργιάδη την 21.09.2020 και αφετέρου από τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg την 22.09.2020, ότι επήλθαν οι ακόλουθες μεταβολές επί των δικαιωμάτων ψήφου επί των μετοχών της Εταιρίας:

Την 17.09.2020, η σουηδική εταιρία με την επωνυμία Sterner Stenhus Greece AB απέκτησε εξωχρηματοστηριακά από τη σουηδική εταιρία με την επωνυμία Via Futura AB, συνολικά 2.213.754 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, εκδόσεως της Εταιρίας, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 13,15% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας.

Κατόπιν των ανωτέρω, η Sterner Stenhus Greece AB κατέχει άμεσα 10.330.852 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 61,35% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας.

Ο αριθμός των μετοχών που κατέχει άμεσα η Nequiter Invest AB εξακολουθεί να ανέρχεται σε 4.427.508 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 26,29% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η Via Futura AB δεν κατέχει πλέον μετοχές της Εταιρίας. Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει: α) την Sterner Stenhus Holding AB, η οποία ελέγχει την Sterner Stenhus Greece AB και β) την Via Futura Holding AB, η οποία ελέγχει την Via Futura AB. Η Nequiter Invest AB ελέγχεται από τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg.

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

Επομένως, λόγω της ως άνω απόκτησης των 2.213.754 μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό 13,15% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας από τη Sterner Stenhus Greece AB, και συνεπεία της υπογραφής των παραπάνω συμφωνιών, η Sterner Stenhus Greece AB σε συνδυασμό με τη Nequiter Invest AB (η οποία ελέγχεται από τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg και ο οποίος κατ' επέκταση ελέγχει τα δικαιώματα ψήφου της τελευταίας) σύμφωνα με το αρ. 10 στοιχείο α) του ν. 3556/2007, κατέχουν ή

ελέγχουν 14.758.360 δικαιώματα ψήφου, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 87,64% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρία.

Ο αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που ελέγχει έμμεσα ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης μέσω των ελεγχόμενων από εκείνον εταιριών, ήτοι Sterner Stenhus Holding AB και Sterner Stenhus Greece AB στην Εταιρία, εξακολουθεί να ανέρχεται σε ποσοστό 87,64% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας.

Σύμφωνα με την τελευταία γνωστοποίηση, η Sterner Stenhus Greece AB και η Nequiter Invest AB (η οποία ελέγχεται από τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg και ο οποίος κατ' επέκταση ελέγχει τα δικαιώματα ψήφου της τελευταίας) κατείχαν ή ήλεγχαν 74,49%, ήτοι 12.544.606 μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρίας. »

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

Επιπλέον, σημειώνεται ότι την 22.01.2021 η Sterner Stenhus Greece μεταβίβασε εκτός χρηματιστηρίου (αφού επρόκειτο για μη ακόμη εισηγμένες μετοχές) 1.787.541 Νέες Μετοχές στη Nequiter.

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

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

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

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

Ο βασικός μέτοχος Sterner Stenhus Greece έχει τον έλεγχο της Εταιρίας με οποιαδήποτε από τις έννοιες ελέγχου που καθορίζονται στις διατάξεις των άρθρων 3 και 10 του Ν.3556/2007, καθώς διαθέτει: (i) την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου και (ii) τον αναγκαίο αριθμό δικαιωμάτων ψήφου προς επίτευξη της προβλεπόμενης στα άρθρα 130 επ. του ν. 4548/2018 απαρτίας και πλειοψηφίας για τον διορισμό ή ανάκληση της πλειοψηφίας των μελών του διοικητικού συμβουλίου και είναι συγχρόνως μέτοχος της Εταιρίας. Πέραν της Sterner Stenhus Greece, κανείς εκ των λοιπών μετόχων της Εταιρίας δεν μπορεί να θεωρηθεί, βάσει της συμμετοχής του στο μετοχικό της κεφάλαιο, ως ασκών τον άμεσο ή έμμεσο έλεγχο της Εταιρίας. Στο βαθμό που η Εταιρία δύναται να γνωρίζει, ο έλεγχος που ασκείται από τη Sterner Stenhus Greece, δεν ασκείται κατά τρόπο καταχρηστικό, προς διασφάλιση δε αυτού, η Εταιρία φροντίζει

να τηρεί όλους τους μηχανισμούς που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία περί εισηγμένων εταιριών και περί εταιρικής διακυβέρνησης. Σημειώνεται ότι ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει την Sterner Stenhus Holding AB, η οποία ελέγχει την Sterner Stenhus Greece.

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

Η Εταιρία 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 Εταιρίας.

### 3.9 Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών

Σύμφωνα με δήλωσή της Διοίκησης της Εταιρίας, ο Όμιλος για το διάστημα από 01.10.2020 έως και 31.01.2021, 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.)*	01.10 – 31.01.2021
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	8,32
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	86,31
<b>Σύνολο</b>	<b>94,63</b>

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

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 Εταιρίας και των διευθυντικών στελεχών, εκτός από αυτές που καθορίζονται από συμβάσεις εξηρημένης εργασίας. Επιπλέον, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας δεν αμείβονται. Οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών αφορούν έξοδα μισθοδοσίας συμπεριλαμβανομένων των εργοδοτικών εισφορών. Σημειώνεται ότι δεν υφίστανται υπόλοιπα απαιτήσεων ή υποχρεώσεων μεταξύ της Εταιρίας 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 01.10 – 31.01.2021:

Έσοδα (ποσά σε € χιλ.)*	01.10 – 31.01.2021
VIA FUTURA A.E	4,00
<b>Σύνολο</b>	<b>4,00</b>

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

Υποχρεώσεις (ποσά σε € χιλ.)*	01.10 – 31.01.2021
Sterner Stenhus Greece	5.600,00
<b>Σύνολο</b>	<b>5.600,00</b>

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

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA A.E αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων. Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία Sterner Stenhus Greece αφορούν ομολογιακά δάνεια τα οποία εξέδωσε η Εταιρία και κάλυψε η Sterner Stenhus Greece για τη χρηματοδότηση προκαταβολής αγοράς ακινήτων από την Εταιρία.

- **Δάνεια και Εγγυήσεις**

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη, πλην αυτού που αναγράφεται ανωτέρω.

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 της Εταιρίας δηλώνει ότι από την 01.02.2021 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.

### **3.10 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 ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γεώργιο Τσιώλη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17161) της ελεγκτικής εταιρίας 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 από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας στις 27.07.2020. 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.
- Τις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2020, που έχουν επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γρηγόριο Παππά (Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201) της ελεγκτικής εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση: Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125), οι οποίες έχουν δημοσιευθεί για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου. Η εν λόγω χρηματοοικονομική πληροφόρηση συντάχθηκε βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α), όπως εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34») και εγκρίθηκε με την από 25.02.2020 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο από 01.01.2019 έως 30.09.2019 που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα είναι αυτές που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020.

Η έκθεση ελέγχου των προαναφερόμενων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και η έκθεση επισκόπησης της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης παρατίθενται στην Ενότητα 3.2.1 «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή για τη Χρήση 2019» και 3.2.2 «Έκθεση Επισκόπησης Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή για την 9-μηνη περίοδο 01.01-30.09.2020», αντίστοιχα του Εγγράφου Αναφοράς.

#### **3.10.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων 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:

<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων &amp; Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01-31.12.2018</b>	<b>01.01-31.12.2019</b>
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.528	1.568
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	171	74



<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων &amp; Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01-31.12.2018</b>	<b>01.01-31.12.2019</b>
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(1.970)	(5.605)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(305)	(947)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(25)	(7)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(573)	(1.319)
Άλλα έσοδα	21	214
<b>Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)</b>	<b>(1.154)</b>	<b>(6.022)</b>
Έσοδα από τόκους	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.170)	(1.420)
<b>Κέρδη συνήθων εργασιών</b>	<b>(3.324)</b>	<b>(7.442)</b>
Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης <sup>(1)</sup>	0	46.945
Κέρδη από Πώληση Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	0	6
Κέρδη & ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	0	31
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	0	(44)
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	0	0
<b>Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων</b>	<b>(3.324)</b>	<b>39.495</b>
Φόρος εισοδήματος	451	2.215
<b>Κέρδη / (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>(2.873)</b>	<b>41.710</b>
Κέρδη / (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες <sup>(2)</sup>	(3.749)	4.403
<b>Κέρδη χρήσης</b>	<b>(6.621)</b>	<b>46.113</b>
<b>Λοιπά συνολικά Εισοδήματα</b>		
<b>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>		
Διαφορές αποτίμησης αξιολογίων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία	(36)	0
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα</b>	<b>(6.657)</b>	<b>46.113</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που 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 Εταιρίας, 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 3.10.9 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπείσες δραστηριότητες (DORECO και SIBO A.E.) για τη Χρήση 2019»).

### **3.10.2 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:

<b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		

<b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	77.509	31.055
Ενσώματα πάγια στοιχεία	63	3
Δικαιώματα χρήσης παγίων	0	0
Άυλα πάγια	1	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	0	334
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων	54	0
Λοιπές απαιτήσεις	22	2
	<b>77.648</b>	<b>31.394</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	735	0
Αποθέματα	258	0
Λοιπές απαιτήσεις	483	359
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	0	0
Δεσμευμένες καταθέσεις	0	1.685
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.129	417
	<b>2.604</b>	<b>2.461</b>
<b>Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση</b>	<b>0</b>	<b>30.060</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>80.252</b>	<b>63.915</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>		
<b>Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής</b>		
Μετοχικό Κεφάλαιο	7.484	936
Υπέρ το άρτιο	19.633	19.455
Λοιπά αποθεματικά	5.897	46.087
Αποτελέσματα εις νέο	(98.606)	(86.027)
<b>Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής</b>	<b>(65.591)</b>	<b>(19.550)</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	381	274
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>(65.210)</b>	<b>(19.276)</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Μακροπρόθεσμα δάνεια	14.287	1.084
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση Μίσθωσης	5.513	0
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	3.084	0
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	180	695
Προβλέψεις	183	949
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	425	248
	<b>23.671</b>	<b>2.975</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές	2.036	116
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	113.835	23.956
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση Μίσθωσης	554	0
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.366	417
	<b>121.791</b>	<b>24.489</b>
<b>Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση</b>	<b>0</b>	<b>55.726</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>145.462</b>	<b>83.191</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>	<b>80.252</b>	<b>63.915</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που 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:

<b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31.12.2018</b>			
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>Δημοσιευμένα</b>	<b>Αναταξινόμηση</b>	<b>Αναταξινομηθέντα</b>
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	19.799,6	(5.513,0)	14.286,5
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης		5.513,0	5.513,0
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: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

### **3.10.3 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:

<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01 - 31.12.2018</b>	<b>01.01 - 31.12.2019</b>
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</u></b>		
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	(3.324)	39.495
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	25	7
Προβλέψεις	8	1.392
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	2.010	5.613
Κέρδος από διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης	0	(46.945)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.170	1.420
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	0	0
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(296)	260
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(101)	(241)
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(2)	(1)
Καταβεβλημένοι φόροι	(0)	(0)
Λειτουργικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	126.8	(549)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>617</b>	<b>451</b>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</u></b>		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0	0
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	40	(3)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων και λοιπών επενδύσεων	(37)	53
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0
Επενδυτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(18)	(76)
<b>Σύνολο Εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(15)</b>	<b>(27)</b>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</u></b>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα/αντληθέντα δάνεια	0	0
Εξοφλήσεις δανείων	(425)	0
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0	(1)

<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01 - 31.12.2018</b>	<b>01.01 - 31.12.2019</b>
Μερίσματα πληρωθέντα	0	0
Μείωση/(Αύξηση) Δεσμευμένων καταθέσεων	0	(1.686)
Χρηματοδοτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(84)	590
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(502)</b>	<b>(1.096)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>	<b>100</b>	<b>(672)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	954	1.129
Ταμειακά διαθέσιμα από διακοπείσες δραστηριότητες	75	(40)
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>1.129</b>	<b>417</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

### 3.10.4 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 αποθεματικά	Διαθ. προς πώληση-Αποθεματικό ή ευλόγων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφ. ιδιοκτητών μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπα 01.01.2018</b>	<b>7.484</b>	<b>19.633</b>	<b>5.898</b>	<b>32</b>	<b>(92.058)</b>	<b>(59.010)</b>	<b>512</b>	<b>(58.498)</b>
Μεταβολή λογιστικής πολιτικής (ΔΧΠΑ 9)	0	0	(0)	(32)	(23)	(55)	0	(55)
Προσαρμοσμένα υπόλοιπα	7.484	19.633	5.897	0	(92.080)	(59.065)	512	(58.554)
Μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων χρήσης								
Διαφορές αποτιμώσεως αξιογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία	0	0	0	0	(33)	(33)	(3)	(36)
<b>Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους	0	0	0	0	(33)	(33)	(3)	(36)
<b>Αποτέλεσμα χρήσης</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(6.493)</b>	<b>(6.493)</b>	<b>(128)</b>	<b>(6.621)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(6.526)</b>	<b>(6.526)</b>	<b>(131)</b>	<b>(6.657)</b>
<b>Υπόλοιπα 31.12.2018</b>	<b>7.484</b>	<b>19.633</b>	<b>5.897</b>	<b>0</b>	<b>(98.606)</b>	<b>(65.591)</b>	<b>381</b>	<b>(65.210)</b>
<b>Υπόλοιπα 01.01.2019</b>	<b>7.484</b>	<b>19.633</b>	<b>5.897</b>	<b>0</b>	<b>(98.606)</b>	<b>(65.591)</b>	<b>381</b>	<b>(65.210)</b>
Μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων χρήσης								
Διαφορές αποτιμώσεως αξιογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-Αποτελέσματα χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0	0	0	0	41.816	41.816	(107)	41.710
-Αποτελέσματα χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	0	0	0	0	4.403	4.403	0	4.403
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.219</b>	<b>46.219</b>	<b>(107)</b>	<b>46.113</b>

Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(178)	0	0	0	(178)	0	(178)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(6.549)	0	0	0	6.549	0	0	0
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων (άρθρο 62 Ν.4389/2016)	0	0	40.189	0	(40.189)	0	0	0
<b>Υπόλοιπα 31.12.2019</b>	<b>936</b>	<b>19.455</b>	<b>46.087</b>	<b>0</b>	<b>(86.027)</b>	<b>(19.550)</b>	<b>274</b>	<b>(19.276)</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

### 3.10.5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων & Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων 9-μηνων περιόδων 01.01-30.09.2019 και 01.01-30.09.2020

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων του Ομίλου για την 9-μηνη περίοδο 01.01-30.09.2020 και τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.09.2019:

<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων &amp; Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01-30.09.2019</b>	<b>01.01-30.09.2020</b>
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.114	1.156
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	73	10
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	0	715
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(241)	(208)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(7)	(57)
Λοιπά έξοδα	(346)	(527)
Λοιπά έσοδα	270	20
<b>Λειτουργικό Κέρδος</b>	<b>863</b>	<b>1.110</b>
Έξοδα από τόκους / λοιπά	(1.076)	(384)
<b>Κέρδος/(ζημία) από συνήθεις δραστηριότητες</b>	<b>(213)</b>	<b>726</b>
Κέρδη/(ζημίες) από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6	0
Κέρδη/(ζημίες) από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	31	150
<b>Κέρδη/(ζημία) προ φόρων</b>	<b>(176)</b>	<b>876</b>
Φόρος εισοδήματος	(274)	1.147
<b>Κέρδη/(ζημία) περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>(450)</b>	<b>2.024</b>
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες <sup>(1)</sup>	8.404	(318)
<b>Κέρδη περιόδου</b>	<b>7.954</b>	<b>1.705</b>
Κέρδη/(ζημία) από διακοπείσες δραστηριότητες <sup>(2)</sup>	0	25.870
<b>Καθαρό κέρδος/ζημία περιόδου</b>	<b>7.954</b>	<b>27.575</b>
<b>Λοιπά συνολικά Εισοδήματα</b>		
<b>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>		
Κέρδος χρηματοοικονομικών στοιχείων από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	3	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα</b>	<b>7.957</b>	<b>27.575</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

#### **Επεξηγηματικές Σημειώσεις**

**1. 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 3.10.9 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπείσες δραστηριότητες (DORECO και SIBO A.E.) για τη Χρήση 2019»). Για την περίοδο 01.01-30.09.2020, τα αποτελέσματα από τη δραστηριότητα των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO A.E. ενσωματώνονται έως και την ημερομηνία της απώλειας του ελέγχου επί των εν λόγω θυγατρικών.

**2. Τα «Κέρδη/(ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες»** αφορούν σε λογιστικά κέρδη, τα οποία προέκυψαν από την αποτίμηση κατά την 16.03.2020 των συμμετοχών στις εταιρίες DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO A.E. στην εύλογη αξία τους, η οποία είναι μηδέν. Σημειώνεται ότι, όπως

αναφέρεται στις ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις, την 16.03.2020 (υπεγράφη ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο από την PASAL CYPRUS LTD, με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση των μετοχών της έμμεσης θυγατρικής DORECO, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, και κατά συνέπεια η ημερομηνία αυτή θεωρείται η ημερομηνία απώλειας του ελέγχου επί των ανωτέρω εταιριών. Το λογιστικό κέρδος που προκύπτει από τα ανωτέρω θεωρείται έκτακτο, μη επαναλαμβανόμενο γεγονός. Το εν λόγω κονδύλι αναλύεται περαιτέρω στη σημείωση 2 «Δομή του Ομίλου» των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων για την περίοδο 01.01.2020 - 30.09.2020.

### 3.10.6 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30.09.2020 και 31.12.2019

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου της 30.09.2020 και τα στοιχεία της 31.12.2019:

<b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.09.2020</b>
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055	31.770
Ενσώματα πάγια στοιχεία	3	67
Δικαιώματα χρήσης παγίων	0	99
Άυλα πάγια	0	18
Προκαταβολές Αγοράς Ακινήτων	0	1.500
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	334	1.482
Λοιπές απαιτήσεις	2	6
	<b>31.394</b>	<b>34.943</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>		
Λοιπές απαιτήσεις	359	113
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.686	601
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	417	337
	<b>2.462</b>	<b>1.051</b>
<b>Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση</b>	<b>30.060</b>	<b>0</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>63.915</b>	<b>35.994</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>		
<b>Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής</b>		
Μετοχικό Κεφάλαιο	936	8.419
Υπέρ το άρτιο	19.455	21.919
Λοιπά αποθεματικά	46.087	46.087
Αποτελέσματα εις νέο	(86.027)	(58.455)
<b>Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής</b>	<b>(19.550)</b>	<b>17.970</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	274	277
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>(19.276)</b>	<b>18.247</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Μακροπρόθεσμα δάνεια	1.084	14.334
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση Μίσθωσης	0	74
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	695	-
Προβλέψεις	949	949
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	248	250
	<b>2.975</b>	<b>15.607</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		



<b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.09.2020</b>
Προμηθευτές	116	97
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	23.956	1.649
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση Μίσθωσης	0	41
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	417	351
	<b>24.489</b>	<b>2.139</b>
<b>Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση</b>	<b>55.726</b>	-
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>83.191</b>	<b>17.746</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>	<b>63.915</b>	<b>35.994</b>

\*Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

### **3.10.7 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Εταιρίας 9-μηνων περιόδων 01.01-30.09.2019 και 01.01-30.09.2020**

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατάσταση ταμειακών ροών του Ομίλου για την 9-μηννη περίοδο 01.01-30.09.2020 και τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.09.2019:

<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01-30.09.2019</b>	<b>01.01-30.09.2020</b>
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Κέρδη προ φόρων	(176)	876
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	7	57
Προβλέψεις	(42)	(695)
Αποτέλεσμα επενδυτικής δραστηριότητας	(37)	(865)
Χρεωστικοί τόκοι	1.076	384
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(152)	235
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	114	601
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(0)	(377)
Διακοπείσες δραστηριότητες	64	129
<b>Σύνολο ροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>854</b>	<b>344</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0	(11)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(1)	(1.601)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	50	0
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0
Διακοπείσες δραστηριότητες	(72)	(3)
<b>Σύνολο ροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(23)</b>	<b>(1.614)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	0	10.029
Αναληφθέντα/πληρωθέντα δάνεια	0	15.100
Εξοφλήσεις δανείων	(0)	(25.074)
Μισθώσεις	(1)	(10)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	0	1.271
Διακοπείσες δραστηριότητες	(8)	(58)
<b>Σύνολο ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(9)</b>	<b>1.258</b>

<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>01.01- 30.09.2019</b>	<b>01.01- 30.09.2020</b>
<b>Αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>	<b>823</b>	<b>(12)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στη έναρξη της περιόδου	1.129	457
Ταμειακά διαθέσιμα διακοπεισών δραστηριοτήτων	60	(107)
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στη λήξη της περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>2.011</b>	<b>337</b>

\*Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

### 3.10.8 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρίας 9-μηνων περιόδων 01.01-30.09.2019 και 01.01-30.09.2020

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου για την 9-μηνη περίοδο 01.01-30.09.2020 και τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.09.2019:

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων							
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφ. ιδιοκτητών μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπα 01.01.2019</b>	<b>7.484</b>	<b>19.633</b>	<b>5.897</b>	<b>(98.606)</b>	<b>(65.591)</b>	<b>381</b>	<b>(65.210)</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	0	0	0	7.958	7.958	(761.55)	7.957
<b>Υπόλοιπα 30.09.2019</b>	<b>7.484</b>	<b>19.633</b>	<b>5.897</b>	<b>(90.648)</b>	<b>(57.633)</b>	<b>380</b>	<b>(57.253)</b>
<b>Υπόλοιπα 01.01.2020</b>	<b>935</b>	<b>19.455</b>	<b>46.087</b>	<b>(86.027)</b>	<b>(19.550)</b>	<b>274</b>	<b>(19.276)</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	0	0	0	27.572	27.572	3	27.575
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	7.484	2.545		0	10.029	0	10.029
Λοιπά	0	(81)	0	0	(81)	0	(81)
<b>Υπόλοιπα 30.09.2020</b>	<b>8.419</b>	<b>21.919</b>	<b>46.087</b>	<b>(58.455)</b>	<b>17.970</b>	<b>277</b>	<b>18.247</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

### 3.10.9 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπείσες δραστηριότητες (DORECO και SIBO Α.Ε.) για τη Χρήση 2019

Δυνάμει του όρου 4.2.1.iii της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PREMIA PROPERTIES, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρία PASAL CYPRUS LTD, αναμένεται να προβεί στη μεταβίβαση 70.000 μετοχών, κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρίας 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, 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 εταιριών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO κατατάχθηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5.

Η εταιρία DORECO δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση εμπορικών ακινήτων και έχει στην ιδιοκτησία της το εμπορικό κέντρο AthensHeart επί της οδού Πειραιώς 180, Ταύρος. Η εταιρία SIBO αποτελεί κατά 100% θυγατρική της εταιρίας DORECO και δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση εμπορικών ακινήτων. Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων του ενεργητικού και του συνόλου των υποχρεώσεων των εταιριών αυτών κατά την 31.12.2019, παρατίθενται παρακάτω:

#### Α. Στοιχεία ενεργητικού διακοπεισών δραστηριοτήτων 31.12.2019

(ποσά σε € χιλ.)*	DORECO	SIBO	Σύνολο
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	28.150	0	28.150
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	116	0	116
Άυλα πάγια	0	0	0
Επενδύσεις σε θυγατρικές	0	0	0
Λοιπές απαιτήσεις	10	0	10
	<b>28.276</b>	<b>0</b>	<b>28.276</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	569	0	569
Αποθέματα	0	0	0
Λοιπές απαιτήσεις	199	0	199
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	40	0	40
	<b>808</b>	<b>0</b>	<b>808</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>29.084</b>	<b>0</b>	<b>29.085</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

#### Β. Στοιχεία υποχρεώσεων διακοπεισών δραστηριοτήτων κατά την 31.12.2019

(ποσά σε € χιλ.)*	DORECO	SIBO	Σύνολο
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια	49.416	0	49.416
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	1.730	0	1.730
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	76	0	76
Προβλέψεις	33	1	34
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	193	0	193
	<b>51.449</b>	<b>1</b>	<b>51.449</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές	1.212	125	1.336
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0	0	0

Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.330	0	1.330
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	505	16	521
	<b>3.047</b>	<b>140</b>	<b>3.187</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>54.495</b>	<b>141</b>	<b>54.636</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που 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	610	542
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	984	0	984	1.055
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(4.404)	0	(4.404)	(2.746)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.268)	0	(1.268)	(1.384)
Πωλήσεις εμπορευμάτων	0	62	62	313
Μεταβολές αποθεμάτων	0	(258)	(258)	(18)
Αγορές αποθεμάτων	0	198	198	(134)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(427)	(41)	(468)	(507)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(51)	(1)	(52)	(44)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(700)	(58)	(758)	(706)
Άλλα έσοδα	450	195	645	540
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>	<b>(4.804)</b>	<b>96</b>	<b>(4.708)</b>	<b>(3.089)</b>
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(552)	(1)	(552)	(1.133)
<b>Κέρδη συνήθων εργασιών</b>	<b>(5.356)</b>	<b>96</b>	<b>(5.260)</b>	<b>(4.222)</b>
<b>Κέρδος από αποτίμηση λόγω αναδιάρθρωσης δανειακών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων</b>	<b>10.299</b>	<b>0</b>	<b>10.299</b>	<b>0</b>
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	1	0	1	0
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	(110)	0	(110)	0
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>4.834</b>	<b>96</b>	<b>4.930</b>	<b>(4.222)</b>
Φόρος εισοδήματος	(522)	(5)	(527)	474
<b>Κέρδος μετά φόρου χρήσης</b>	<b>4.313</b>	<b>90</b>	<b>4.403</b>	<b>(3.749)</b>
<b>Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.403</b>	<b>0</b>
<b>Κέρδος μετά φόρου χρήσης</b>				
Αποδιδόμενο σε:				
Ιδιοκτήτες της μητρικής	0	0	4.403	(3.749)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	0	0	0	0
<b>Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες</b>				
<b>Βασικά -μειωμένα σε ευρώ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,4</b>	<b>(2,0)</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που 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
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων από Διακοπείσες δραστηριότητες	4.834	96	4.930
Πλέον/μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	51	1	52
Προβλέψεις	17	(18)	(1)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	(5.787)	0	(5.787)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	552	1	552
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες			
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	0	258	258
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	21	18	39
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(192)	(394)	(586)
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(6)	(1)	(6)
Καταβεβλημένοι φόροι	0	0	0
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>(510)</b>	<b>(39)</b>	<b>(549)</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0	0	0
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(78)	0	(78)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	2	0	2
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0	0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	0
<b>Σύνολο Εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(76)</b>	<b>0</b>	<b>(76)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα/αντληθέντα δάνεια	600	0	600
Εξοφλήσεις δανείων	(10)	0	(10)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0	0	0
Μερίσματα πληρωθέντα	0	0	0
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>590</b>	<b>0</b>	<b>590</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>	<b>4</b>	<b>(39)</b>	<b>(35)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>35,7</b>	<b>39,3</b>	<b>75,0</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>36</b>	<b>39</b>	<b>75</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2019 που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

### 3.10.10 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 30.09.2020 – σημειώνεται ότι ο υπολογισμός δεν λαμβάνει υπόψιν τα στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση, καθώς και τις υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία ενεργητικού προς πώληση:

<b>Δάνεια προς Συνολικές Επενδύσεις (L.T.V.)</b>		
<i>(ποσά σε χιλ.€)*</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.09.2020</b>
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.084	14.334
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	23.956	1.649
<b>Συνολικός Δανεισμός (α)</b>	<b>25.040</b>	<b>15.983</b>
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (β)	417	337
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (γ)	1.686	601
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)</b>	<b>22.937</b>	<b>15.045</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055	31.770
Ενσώματα πάγια στοιχεία	3	67
Δικαιώματα χρήσης παγίων	0	99
Άυλα πάγια	0	18
Προκαταβολές αγοράς ακινήτων	0	1.500
<b>Σύνολο επενδύσεων (ε)</b>	<b>31.058</b>	<b>33.454</b>
<b>Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) (δ/ε)</b>	<b>74%</b>	<b>45%</b>

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή – Στοιχεία από τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020 που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

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

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

### 3.11 Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

#### A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Εταιρεία συντάξε άτυπες (pro-forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2019 και την 9-μηνη περίοδο 2020, σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο, το οποίο συντάσσεται στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος. Οι άτυπες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά περιγράφονται κατωτέρω στο σημείο «Βάση ενοποίησης / Λογιστικές αρχές και πολιτική».

Επί των άτυπων (pro forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Γρηγόριο Παππά (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25201 ) της εταιρείας « ΣΟΛ ΑΕ» (Διεύθυνση - Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125)(εφεξής, η «**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή**»).

Η άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση (α) της Αύξησης με Μετρητά και της εξόφλησης υποχρεώσεων σύμφωνα με τη Συμφωνία Εξυγίανσης, (β) της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος και (γ) της απόκτησης του υπολειπόμενου μέρους των Εισφερόμενων Ακινήτων και του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος με ανάληψη δανεισμού στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019 και της 9-μηνιαίας περιόδου 01.01-30.09.2020, ως εάν οι συναλλαγές αυτές είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της χρήσης 2019 ή της 9-μηνιαίας περιόδου 01.01-30.09.2020, κατά περίπτωση.

Οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της καθώς και από άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις εκείνες που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Λόγω της φύσης τους, οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν μία υποθετική κατάσταση και συνεπώς δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα πραγματικά αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι άτυπες (pro forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν πρέπει να θεωρούνται ως ένδειξη των ενοποιημένων λειτουργικών αποτελεσμάτων που θα επιτύγχανε η Εταιρεία και ο Όμιλος εάν οι εν λόγω συναλλαγές είχαν διενεργηθεί την 01.01.2019, ούτε πρέπει να λαμβάνονται ως ένδειξη των αποτελεσμάτων που θα επιτύχει η Εταιρεία και ο Όμιλος στο μέλλον.

#### **Συναλλαγές που περιλαμβάνονται στην άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση**

Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν λαμβάνοντας υπόψιν την επίδραση από τις κάτωθι συναλλαγές, οι οποίες συμπεριλήφθηκαν σε αυτές λόγω της σημαντικότητάς τους:

- **Αύξηση με Μετρητά:** Εντός του 2020 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η εξόφληση υποχρεώσεων βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης,
- **Αύξηση με Εισφορές σε Είδος:** Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, που αποφασίστηκε με τη Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 20.11.2020, για την απόκτηση του 100% των μετοχών και ομολογιών εκδόσεως της εταιρείας JPA και το 22,10102% δύο (2) ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας NOE Α.Ε.. Η αύξηση πιστοποιήθηκε με την από 07.01.2021 συνεδρίαση του Δ.Σ. η οποία καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με την υπ αριθμ, 2456438 καταχώρηση,



- **Αγορά ακινήτων:** Την απόκτηση του υπολοίπου ποσοστού 77,8988898 % των Εισφερόμενων Ακινήτων, καθώς και ενός (1) επιπλέον ακινήτου (Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος - η απόκτηση του οποίου αναμένεται να ολοκληρωθεί), από την εταιρεία ΝΟΕ Α.Ε. μέσω τραπεζικού δανεισμού.

### **Βάση σύνταξης**

Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν με βάση:

- τις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019
- τις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2020, οι οποίες έχουν δημοσιευθεί για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου

Περαιτέρω, για την κατάρτιση της άτυπης (pro-forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, η Εταιρεία στηρίχθηκε:

- Για την εταιρεία JPA:
  - στις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας και ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και εναρμόνισή τους με τα λογιστικά πρότυπα και λογιστικές αρχές της Εταιρείας,
  - στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.06.2020, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας και επισκοπημένες από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή, και οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. που εφαρμόζονται στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά (ΔΛΠ 34) και εναρμόνισή τους με τα λογιστικά πρότυπα και λογιστικές αρχές της Εταιρείας και τη δήλωση της Διοίκησης της εταιρείας JPA ότι μέχρι 30.09.2020 δεν υπάρχει ουσιώδης μεταβολή των κονδυλίων.
- Για τις επενδύσεις στα μεμονωμένα ακίνητα:
  - Συμβόλαια ενοικίασης με μισθωτές, κατά την ημερομηνία απόκτησης τους από την Εταιρεία
  - Συμβόλαια αγοράς ακινήτων
  - Συμβάσεις δανείων για τη χρηματοδότηση της επένδυσης
  - ΕΝΦΙΑ, έξοδα και φόρος εισοδήματος επί της επένδυσης, ως εάν είχε αποκτηθεί στην αρχή της χρήσης/περιόδου

Για τη σύνταξη των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της χρήσης 2019, θεωρήθηκε ότι τα επιμέρους στοιχεία που θα αποκτηθούν των Σημειώσεων 2 και 3 αποτελούν ξεχωριστή συναλλαγή το κάθε ένα. Για τη σύνταξη των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της 9-μηνιαίας περιόδου 01.01-30.09.2020 θεωρήθηκε ότι τα επιμέρους στοιχεία που θα αποκτηθούν των Σημειώσεων 1 και 2 αποτελούν ξεχωριστή συναλλαγή το κάθε ένα.

Συνεπώς, στη βάση αυτή, οι Συναλλαγές αυτές (ήτοι Αύξηση με Μετρητά, Αύξηση με Εισφορές σε Είδος και Αγορά ακινήτων ) επιφέρουν κάθε μία ξεχωριστά σημαντική μεταβολή στη συνολική κατάσταση της Εταιρείας.

### **Βάση ενοποίησης / Λογιστικές αρχές και πολιτική**

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές, οι αρχές και οι μέθοδοι υπολογισμών που τηρήθηκαν στην σύνταξη των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι οι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί στις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31.12.2019. Επιπλέον, η Εταιρεία λόγω της απόκτησης του 100% των μετοχών της εταιρείας JPA, θα υιοθετήσει στις επόμενες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (χρήσης 2020), στις οποίες η εταιρεία JPA θα ενοποιείται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, την κατωτέρω επιπλέον λογιστική αρχή (η οποία είναι αυτή που εφαρμόζε ήδη η JPA):

## Συμφωνίες Παραχώρησης

Στις Συμφωνίες Παραχώρησης Δικαιώματος παροχής υπηρεσιών του Δημοσίου σε ιδιώτη, ο Όμιλος εφαρμόζει τη ΕΔΔΠΧΑ 12 εφόσον πληρούνται οι παρακάτω δύο συνθήκες: α) ο παραχωρητής (grantor) ελέγχει ή καθορίζει ποιες υπηρεσίες θα πρέπει να παράσχει ο παραχωρησιούχος (operator), σε ποιους και σε ποια τιμή και β) ο παραχωρητής ελέγχει οποιοδήποτε σημαντικό υπόλοιπο συμφερόντων στην υποδομή στο τέλος της περιόδου της συμφωνίας παραχώρησης. Σύμφωνα με τη ΕΔΔΠΧΑ 12, τέτοιες υποδομές δεν αναγνωρίζονται στα στοιχεία ενεργητικού του παραχωρησιούχου ως ενσώματα πάγια, αλλά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (financial asset model) και/ή στα άυλα περιουσιακά στοιχεία ως Δικαίωμα Παραχώρησης (intangible asset model), ανάλογα με τους συμβατικά συμφωνηθέντες όρους.

**Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (Financial Asset Model)** - Ο Όμιλος ως παραχωρησιούχος, αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού στο βαθμό που έχει ανεπιφύλακτο συμβατικό δικαίωμα να λάβει μετρητά ή άλλο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού από τον παραχωρητή για τις υπηρεσίες κατασκευής. Στην περίπτωση των συμβάσεων παραχώρησης, ο παραχωρησιούχος έχει ένα ανεπιφύλακτο δικαίωμα να λάβει μετρητά, εάν ο παραχωρητής συμβατικά εγγυάται να καταβάλει στον παραχωρησιούχο: α) συγκεκριμένα ή καθορισμένα ποσά ή β) το έλλειμμα που μπορεί, ενδεχομένως, να προκύψει μεταξύ των ποσών που λαμβάνονται από τους χρήστες της δημόσιας υπηρεσίας και το συγκεκριμένο ή καθορισμένο ποσό που προβλέπεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως αποτέλεσμα της εφαρμογής της ΕΔΔΠΧΑ 12 εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως «Χρηματοδοτική Συμβολή από Δημόσιο» και αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου αφαιρουμένων και τυχόν ζημιών απομείωσης. Το πραγματικό επιτόκιο ισούται με το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου του παραχωρησιούχου, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στη Σύμβαση Παραχώρησης.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση στη θυγατρική εταιρεία JPA., ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών θα διαπιστώσει και θα αναγνωρίσει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

## Β. ΆΤΥΠΗ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

### 1. Άτυπη (Pro-Forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2019

Ποσά σε € χιλ.*	31.12.2019	Αύξηση με Μετρητά	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό	Pro- forma 31.12.2019
		Σημείωση 1	Σημείωση 2	Σημείωση 3	
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055		7.531	31.745 (β)	70.331
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12			35.421		35.421
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	3				3

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	334				334
Λοιπές απαιτήσεις	2		2		4
	<b>31.394</b>		<b>42.955</b>	<b>31.745</b>	<b>106.094</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις			795	2.519(γ)	3.314
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)			6.132		6.132
Λοιπές απαιτήσεις	359		22		380
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.685	(1.685) (β)	1.636		1.636
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	417	1.236 (β)	1.551	314 (α)	3.518
	<b>2.461</b>	<b>(450)</b>	<b>10.135</b>	<b>2.833</b>	<b>14.980</b>
<b>Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση</b>	<b>30.060</b>				<b>30.060</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>63.915</b>	<b>(450)</b>	<b>53.090</b>	<b>34.578</b>	<b>151.133</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
<b>Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής</b>					
Μετοχικό Κεφάλαιο	<b>935</b>	<b>7.484 (α)</b>	<b>9.102</b>		<b>17.522</b>
Υπέρ το άρτιο	19.455	2.545 (α)	10.550		32.549
Λοιπά αποθεματικά	46.087				46.087
Αποτελέσματα εις νέο	(86.027)		741	1.272 (ζ)	(84.014)
<b>Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής</b>	<b>(19.550)</b>	<b>10.029</b>	<b>20.393</b>	<b>1.272</b>	<b>12.144</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	274				274
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>(19.276)</b>	<b>10.029</b>	<b>20.393</b>	<b>1.272</b>	<b>12.418</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.084	13.532 (β)	28.500	30.800 (α)	73.916
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος			1.262	(47) (στ)	1.215
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	695				695
Προβλέψεις	949				949
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	248				248
	<b>2.975</b>	<b>13.532</b>	<b>29.763</b>	<b>30.753</b>	<b>77.023</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές	116		744	226 (β+δ)	1.086
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	23.956	(23.755) (β)	1.452	979 (ε)	2.632
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	417	(255) (β)	738	1.348 (β+δ)	2.248
	<b>24.489</b>	<b>(24.010)</b>	<b>2.935</b>	<b>2.553</b>	<b>5.967</b>
<b>Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση</b>	<b>55.726</b>				<b>55.726</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>83.191</b>	<b>(10.478)</b>	<b>32.697</b>	<b>33.306</b>	<b>138.716</b>

<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>	<b>63.915</b>	<b>(450)</b>	<b>53.090</b>	<b>34.578</b>	<b>151.133</b>
---	---------------	--------------	---------------	---------------	----------------

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

## 2. Άτυπη (pro-forma) ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη Χρήση 2019

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	31.12.2019	Αύξηση με Μετρητά	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό	Pro-forma 01-31.12.2019
<i>Ποσά σε € χιλ.*</i>		<b>Σημείωση 1</b>	<b>Σημείωση 2</b>	<b>Σημείωση 3</b>	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.568		598	2.519 (γ)	4.685
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	74		2.407		2.481
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(5.605)		(56)	(196) (β)	(5.857)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(947)				(947)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(7)				(7)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.319)		(2.312)	(119) (δ)	(3.751)
Άλλα έσοδα	214		10		224
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>	<b>(6.022)</b>		<b>646</b>	<b>2.204</b>	<b>(3.172)</b>
Έσοδα από τόκους	0		2.221		2.221
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.420)		(1.863)	(979) (ε)	(4.262)
<b>Κέρδη συνήθων εργασιών</b>	<b>(7.442)</b>		<b>1.004</b>	<b>1.225</b>	<b>(5.213)</b>
Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης	46.945				46.945
Κέρδη από Πώληση Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6				6
Κέρδη & ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	31				31
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(44)				(44)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>39.495</b>		<b>1.004</b>	<b>1.225</b>	<b>41.725</b>
Φόρος εισοδήματος	2.215		(139)	47 (στ)	2.123
<b>Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>41.710</b>		<b>865</b>	<b>1.272 (ζ)</b>	<b>43.847</b>
Κέρδη χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	4.403				4.403
<b>Κέρδη χρήσης</b>	<b>46.113</b>		<b>865</b>	<b>1.272</b>	<b>48.250</b>

**Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης**

**Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα**

χρήσης

**46.113****865****1.272****48.250**

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Οι ακόλουθες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της άτυπης (pro-forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τη Χρήση 2019 καθώς αποτελούν επεξηγήσεις επί των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών και των προσαρμογών τους:

**Ιστορικά ενοποιημένα στοιχεία Ομίλου**

Οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2019, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.

**Επεξηγηματικές σημειώσεις χρήσης 2019****Σημείωση 1 – Αύξηση με Μετρητά:**

(α) Την 09.07.2020 ολοκληρώθηκε η Αύξηση με Μετρητά, με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €10.029 χιλ..

Κατόπιν της Αύξησης με Μετρητά, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €7.484 χιλ., με την έκδοση 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία, ενώ ποσό €2.545 χιλ. πιστώθηκε στον ειδικό λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

(β) Την 04.08.2020 η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακό δάνειο ποσού €13.800 χιλ. από την Alpha Bank, ως ομολογιούχο, το οποίο εκταμιεύτηκε στις 10.08.2020. Περαιτέρω, την 10.08.2020 ολοκληρώθηκε η αποπληρωμή (i) υφιστάμενου δανεισμού στον Όμιλο Alpha Bank ύψους €23.872 χιλ. (31.12.2019: €23.485 χιλ.), (ii) εξόφληση δύο δόσεων ποσού €538 χιλ. έναντι οφειλών προς τη Eurobank (βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης) και (iii) εξόφληση ποσού €255 χιλ. έναντι οφειλών προς την TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. (βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης – οι οποίες απεικονίζονται στο κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις»). Οι ανωτέρω υποχρεώσεις αποπληρώθηκαν από κεφάλαια που προήλθαν από την Αύξηση με Μετρητά (€10.000 χιλ.), από το ομολογιακό δάνειο ανωτέρω (€12.593 χιλ.) και δεσμευμένες καταθέσεις (€1.872 χιλ. - 31.12.2019: €1.685 χιλ.). Σαν αποτέλεσμα οι τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας μειώθηκαν σε € 14.616 χιλ..

**Σημείωση 2 - Αύξηση με Εισφορές σε Είδος:****(α) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Εισφερόμενων Ακινήτων και JPA της 31.12.2019**

Ποσά σε € χιλ.*	JPA 31.12.2019 (2.1)	Προσαρμογές ενοποίησης (2.2)	Εισφορά JPA (A)	Εισφορά Ακινήτων (B)	Σύνολο A + B
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα				7.531 (α+β)	7.531
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)	35.421		35.421		35.421
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία					
Λοιπές απαιτήσεις	2		2		2
	<b>35.424</b>		<b>35.424</b>	<b>7.531</b>	<b>42.955</b>

<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	197		197	598 (γ)	795
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)	6.132		6.132		6.132
Λοιπές απαιτήσεις	22		22		22
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.636		1.636		1.636
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.551		1.551		1.551
	<b>9.537</b>		<b>9.537</b>	<b>598</b>	<b>10.135</b>
<b>Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση</b>					
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>44.961</b>		<b>44.961</b>	<b>8.130</b>	<b>53.090</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
<b>Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής</b>					
Μετοχικό Κεφάλαιο	<b>4.736</b>	<b>943 (α)</b>	<b>5.679</b>	<b>3.423 (α)</b>	<b>9.102</b>
Υπέρ το άρτιο		6.584 (β)	6.584	3.966 (α)	10.550
Λοιπά αποθεματικά	159	(159)			
Αποτελέσματα εις νέο	2.676	(2.461)	215	526 (ζ)	741
<b>Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής</b>	<b>7.571</b>	<b>4.907</b>	<b>12.478</b>	<b>7.915</b>	<b>20.393</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές					
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>7.571</b>	<b>4.907</b>	<b>12.478</b>	<b>7.915</b>	<b>20.393</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	33.469	(4.969) (γ)	28.500		28.500
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης					
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	1.276		1.276	(14) (δ)	1.262
	<b>34.745</b>	<b>(4.969)</b>	<b>29.776</b>	<b>(14)</b>	<b>29.763</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές	324	231 (β)	555	189 (β+δ)	744
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.622	(169) (γ)	1.452		1.452
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης					
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	699		699	39 (β)	738
	<b>2.644</b>	<b>62</b>	<b>2.707</b>	<b>228</b>	<b>2.935</b>
<b>Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση</b>					
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>37.390</b>	<b>(4.907)</b>	<b>32.483</b>	<b>214</b>	<b>32.697</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>	<b>44.961</b>	<b>0</b>	<b>44.961</b>	<b>8.130</b>	<b>53.090</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(β) Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος επενδύσεων Εισφερόμενων Ακινήτων και JPA για τη Χρήση 2019

Ποσά σε € χιλ. *	JPA	Προσαρμογές ενοποίησης	Εισφορά JPA (Α)	Εισφορά Ακινήτων (Β)	Σύνολο
	1.01-31.12.2019				Συναλλαγή ς Α + Β
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>(2.1)</b>	<b>(2.2)</b>		<b>(2.3)</b>	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων				598(γ)	598
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.407		2.407		2.407
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων				(56) (β)	(56)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού					
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων					
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(2.283)		(2.283)	(30) (δ)	(2.312)
Άλλα έσοδα	10		10		10
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>	<b>134</b>		<b>134</b>	<b>512</b>	<b>646</b>
Έσοδα από τόκους	2.517	(295) (δ)	2.221		2.221
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.159)	295 (δ)	(1.863)		(1.863)
<b>Κέρδη συνήθων εργασιών</b>	<b>492</b>		<b>492</b>	<b>512</b>	<b>1.004</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>492</b>		<b>492</b>	<b>512</b>	<b>1.004</b>
Φόρος εισοδήματος	(153)		(153)	14 (ε)	(139)
<b>Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>339</b>		<b>339</b>	<b>526</b>	<b>865</b>
<b>Κέρδη χρήσης</b>	<b>339</b>		<b>339</b>	<b>526(ζ)</b>	<b>865</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>					
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	<b>339</b>		<b>339</b>	<b>526</b>	<b>865</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

### Επεξηγηματικές σημειώσεις

**(2.1)** Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας JPA για τη Χρήση 2019, οι οποίες είναι ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή.

**(2.2)** Οι λοιπές προσαρμογές αφορούν προσαρμογές σχετιζόμενες με την εισφορά έναντι μετοχών της εταιρείας JPA, που επηρεάζουν τη μητρική εταιρεία PASAL καθώς και εγγραφές ενοποίησης, για σκοπούς ενοποιημένων άτυπων (pro-forma) οικονομικών καταστάσεων. Περιλαμβάνουν κυρίως:

(α) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 11.358.398 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €5.679 χιλ. έναντι της εισφοράς των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA, μείον απαλοιφή του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής JPA για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(β) Διαφορά υπέρ το άρτιο €6.815 χιλ., η οποία προκύπτει από την έκδοση των Νέων Μετοχών της Εταιρείας, κατά την εισφορά των Μετοχών και Ομολογιών JPA, μείον των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 231 χιλ. (ενδεικτικό ποσό),

- (γ) απαλοιφή Ομολογιών JPA, ποσού € 5.138 χιλ. κατά την 31.12.2019, για σκοπούς ενοποιημένων άτυπων (pro-forma) οικονομικών καταστάσεων,  
(δ) απαλοιφή τόκων Ομολογιών JPA ποσού € 295 χιλ. κατά τη Χρήση 2019, για σκοπούς ενοποιημένων άτυπων (pro-forma) οικονομικών καταστάσεων.

### (2.3)

(α) Οι επενδύσεις σε ακίνητα αυξάνονται κατά ποσό €7.531 χιλ., λόγω της εισφοράς ποσοστού 22,10102% των Εισφερόμενων Ακινήτων, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος. Έναντι της εισφοράς μεριδίου των Εισφερόμενων Ακινήτων από την NOE A.E. εκδίδονται και διατίθενται από την Εταιρεία 6.846.505 Νέες Μετοχές με τιμή διάθεσης €1,10 και ονομαστική αξία €0,50. Κατά συνέπεια, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξάνεται κατά ποσό €3.423 χιλ., ενώ η διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης του εισφερόμενου μεριδίου των Ακινήτων καταχωρείται στο κονδύλι «Διαφορά υπέρ το άρτιο» € 4.108 χιλ. μείον εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 142 χιλ..  
Ως προς την ενσωμάτωση του μεριδίου των Εισφερόμενων Ακινήτων, διενεργήθηκαν επιπλέον ακόλουθες προσαρμογές:

(β) Αναγνώριση της αναλογίας του ποσοστού 22,10102% στο κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων και των κεφαλαιουχικών εξόδων κτήσης των ακινήτων συνολικού ποσού συνολικού ποσού € 34.329 χιλ.

Αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2019 όπως αυτή προκύπτει από αποτιμήσεις ανεξάρτητου εκτιμητή. Καταχώρηση της αναλογίας του 22,10102%, στη μεταβολής της εύλογης αξίας στην Κατάσταση αποτελεσμάτων ποσού €(56) χιλ.

(γ) Αναγνώριση της αναλογίας του ποσοστού 22,10102% εσόδου από τα συνολικά ετήσια έσοδα μίσθωσης των Εισφερόμενων Ακινήτων, όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων συνολικού ποσού €2.707 χιλ., καθώς και αναγνώριση αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές

(δ) Αναγνώριση της αναλογίας του ποσοστού 22,10102% των φορολογικών υποχρεώσεων (ΕΝΦΙΑ) και λοιπών εξόδων ακινήτων ποσού €30 χιλ.

(ε) Αναγνώριση της φορολογικής υποχρέωσης για τα ανωτέρω ακίνητα ως εάν αυτά φορολογούνταν με το ίδιο φορολογικό πλαίσιο όπως της μητρικής εταιρείας για τη Χρήση 2019

(ζ) Αναγνώριση ποσοστού κερδών χρήσης από την εκμετάλλευση των Εισφερόμενων Ακινήτων

### - Σημείωση 3 - Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό:

(α) Η επένδυση σε ακίνητα ποσού € 31.745 χιλ., αφορά την αγορά του υπολειπόμενου ποσοστού 77,89898% των Εισφερόμενων Ακινήτων και ενός ακινήτου (Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος), που χρηματοδοτείται με τραπεζικό δανεισμό ποσού €30.800 χιλ.. Η αγορά του τρίτου ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθεί το προσεχές χρονικό διάστημα. Το ποσό που απομένει στο ταμείο θα χρησιμοποιηθεί για μελλοντική εξόφληση των υποχρεώσεων που προέκυψαν από το κόστος αγοράς των ακινήτων.

Κατά την 31.12.2019 ο Όμιλος διενήργησε επιπλέον, τις ακόλουθες προσαρμογές:

(β) Αναγνώριση, της αναλογίας του 77,89898% της αγοράς των δύο ακινήτων και το 100% ενός ακινήτου, στο κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων και των κεφαλαιουχικών εξόδων κτήσης των ακινήτων συνολικού ποσού συνολικού ποσού €34.329 χιλ. και €5.199 χιλ. αντίστοιχα. Αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2019, όπως αυτή προκύπτει από αποτιμήσεις ανεξάρτητου εκτιμητή. Καταχώρηση της αναλογίας του 77,89898%, στη μεταβολής της εύλογης αξίας στην Κατάσταση αποτελεσμάτων ποσού € (196) χιλ.

(γ) Αναγνώριση της αναλογίας του ποσοστού 77,89898% του εσόδου από τα συνολικά ετήσια έσοδα μίσθωσης των Εισφερόμενων Ακινήτων, και των εσόδων από το Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος, όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων συνολικού ποσού € 2.519 χιλ., και των αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές

(δ) Αναγνώριση των φορολογικών υποχρεώσεων (ΕΝΦΙΑ) και λοιπών εξόδων ακινήτων ποσού € (119) χιλ. των ανωτέρω ακινήτων



(ε) Αναγνώριση των τραπεζικών εξόδων - τόκων που θα προέρχονταν από τον εν λόγω δανεισμό ποσού € (979) χιλ.

(στ) Αναγνώριση της φορολογικής υποχρέωσης για τα ανωτέρω ακίνητα, ως εάν αυτά φορολογούνταν με το ίδιο φορολογικό πλαίσιο όπως της μητρικής εταιρείας για τη Χρήση 2019

(ζ) Αναγνώριση των κερδών χρήσης από την εκμετάλλευση των ακινήτων

**Η κίνηση των Επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2019 όπως θα διαμορφώνονταν από τις άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε ενοποιημένο επίπεδο, έχει ως εξής:**

<b>Άτυπες (pro forma) Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2019</b>	
Ποσά σε € χιλ.*	<b>31.12.2019</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>77.509</b>
Επιστροφή ακινήτου σε ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ ΑΕΧΜ	(6.300)
Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεση	(32.554)
Μεταφορά σε στοιχεία Ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση	(15)
Διάθεση ακινήτων σε Εθνική Τράπεζα	(1.980)
Μεταβολές εύλογης αξίας	(5.605)
<b>ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2019 - Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις</b>	<b>31.055</b>
<b>Άτυπες (pro-forma) προσαρμογές:</b>	
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	38.017
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.511
Μεταβολές εύλογης αξίας	(252)
<b>ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2019 (pro-forma)</b>	<b>70.331</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

### 3. Άτυπη (Pro-Forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30.09.2020

Ποσά σε € χιλ.*	30.09.2020	Αύξηση με	Αγορά νέων	Pro-Forma
		Εισφορές σε Είδος	ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό	
		Σημείωση 1	Σημείωση 2	
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>				
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>				
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.770	7.531	31.745 (α+β)	71.046
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)		33.945		33.945
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	67			67
Δικαιώματα χρήσης παγίων	99			99
Άυλα πάγια	18			18
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα υπό κατασκευή	1.500			1.500
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	1.482			1.482
Λοιπές απαιτήσεις	6	2		9
	<b>34.943</b>	<b>41.479</b>	<b>31.745</b>	<b>108.166</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>				

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		1.092	4.408( γ)	5.500
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)		6.157		6.157
Λοιπές απαιτήσεις	113	8		120
Δεσμευμένες καταθέσεις	601	1.636		2.237
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	337	1.670	314 (α)	2.321
	<b>1.051</b>	<b>10.562</b>	<b>4.722</b>	<b>16.335</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>35.994</b>	<b>52.040</b>	<b>36.467</b>	<b>124.501</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>				
<b>Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής</b>				
Μετοχικό Κεφάλαιο	<b>8.419</b>	<b>9.102</b>		<b>17.522</b>
Υπέρ το άρτιο	21.919	10.550		32.469
Λοιπά αποθεματικά	46.087			46.087
Αποτελέσματα εις νέο	(58.455)	749	2.340 (δ)	(55.366)
<b>Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής</b>	<b>17.970</b>	<b>20.401</b>	<b>2.340</b>	<b>40.711</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	277			277
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>18.247</b>	<b>20.401</b>	<b>2.340</b>	<b>40.988</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	14.334	27.895	30.800 9 (α)	73.029
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	74			74
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος		1.192	(47) (ε)	1.145
Προβλέψεις	949			949
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	250			250
	<b>15.607</b>	<b>29.087</b>	<b>30.753</b>	<b>75.447</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές	97	536	313 (β+η)	947
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.649	1.272	1.713 (στ)	4.634
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	41			41
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	351	745	1.348 (β)	2.444
	<b>2.139</b>	<b>2.553</b>	<b>3.374</b>	<b>8.066</b>
<b>Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση</b>				
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>17.746</b>	<b>31.640</b>	<b>34.127</b>	<b>83.513</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>	<b>35.994</b>	<b>52.040</b>	<b>36.467</b>	<b>124.501</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

#### 4. Άτυπη (pro-forma) ενοποιημένη Κατάσταση συνολικού εισοδήματος για την ενδιάμεση περίοδο 01.01 – 30.09.2020

	01.01-30.09.2020	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό	Pro Forma 01.01 - 30.09.2020
Ποσά σε € χιλ.*				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Σημείωση 1	Σημείωση 2	

Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.156	449	1.889 (ζ)	3.494
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	10	1.132		1.142
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	715	0		715
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(208)			(208)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(57)			(57)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(527)	(1.063)	(87) (η)	(1.677)
Άλλα έσοδα	20	0		20
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>	<b>1.110</b>	<b>518</b>	<b>1.802</b>	<b>3.430</b>
Έσοδα από τόκους	0	335		335
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(384)	(915)	(734) (θ)	(2.033)
<b>Κέρδη συνήθων εργασιών</b>	<b>726</b>	<b>(62)</b>	<b>1.068</b>	<b>1.732</b>
Κέρδη & ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	150			150
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>876</b>	<b>(62)</b>	<b>1.068</b>	<b>1.882</b>
Φόρος εισοδήματος	1.147	70		1.218
<b>Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>2.024</b>	<b>8</b>	<b>1.068</b>	<b>3.100</b>
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	(318)			(318)
<b>Κέρδη Περιόδου</b>	<b>1.705</b>	<b>8</b>	<b>1.068</b>	<b>2.782</b>
Κέρδη περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	25.870			25.870
<b>Συνολικά Κέρδη περιόδου</b>	<b>27.575</b>	<b>8</b>	<b>1.068</b>	<b>28.651</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	<b>0</b>			
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	<b>27.575</b>	<b>8</b>	<b>1.068</b>	<b>28.651</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Οι ακόλουθες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της άτυπης (pro-forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τη την ενδιάμεση περίοδο 01.01 – 30.09.2020, καθώς αποτελούν επεξηγήσεις επί των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών και των προσαρμογών τους:

#### **Ιστορικά Ενοποιημένα Στοιχεία Ομίλου PASAL**

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01 – 30.09.2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

#### **Επεξηγηματικές σημειώσεις περιόδου 01.01 -30.09.2020**

##### **Σημείωση 1 - Αύξηση με Εισφορές σε Είδος:**

##### **(α) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Εισφερόμενων Ακινήτων και JPA την 30.09.2020**

Ποσά σε € χιλ.*	JPA	Προσαρμογές	Εισφορά	Εισφορά	Σύνολο
	30.09.2020	ς	JPA (A)	Ακινήτων	
	(1.1)	ενοποίησης		(B)	A + B
		(1.2)		(1.3)	
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>					

<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα				7.531(α+β)	7.531
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)	33.945		33.945		33.945
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	0		0		0
Λοιπές απαιτήσεις	2		2		2
	<b>33.948</b>		<b>33.948</b>	<b>7.531</b>	<b>41.479</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	45		45	1.047(γ)	1.092
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)	6.157		6.157		6.157
Λοιπές απαιτήσεις	8		8		8
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.636		1.636		1.636
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.670		1.670		1.670
	<b>9.515</b>		<b>9.515</b>	<b>1.047</b>	<b>10.562</b>
<b>Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση</b>					
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>43.462</b>		<b>43.462</b>	<b>8.578</b>	<b>52.040</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
<b>Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής</b>					
Μετοχικό Κεφάλαιο	<b>4.736</b>	<b>943 (α)</b>	5.679	<b>3.423(α)</b>	9.102
Υπέρ το άρτιο		6.584( β)	6.584	3.966(α)	10.550
Λοιπά αποθεματικά	159	(159)			
Αποτελέσματα εις νέο	2.260	(2.461)	(201)	950 (δ)	749
<b>Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής</b>	<b>7.155</b>	<b>4.907</b>	<b>12.061</b>	<b>8.339</b>	<b>20.401</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές					
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>7.155</b>	<b>4.907</b>	<b>12.061</b>	<b>8.339</b>	<b>20.401</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	32.864	<b>(4.970) (γ)</b>	27.895	<b>0</b>	27.895
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	1.206		1.206	(14) (ε)	1.192
	<b>34.070</b>	<b>(4.970)</b>	<b>29.100</b>	<b>(14)</b>	<b>29.087</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές	91	231 (β)	322	213 (β+ζ)	536
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.441	(168) (γ)	1.272		1.272
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	706		706	39( β)	745
	<b>2.237</b>	<b>63</b>	<b>2.300</b>	<b>252</b>	<b>2.553</b>

<b>Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση</b>					
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>36.307</b>	<b>(4.907)</b>	<b>31.401</b>	<b>239</b>	<b>31.640</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>					
	<b>43.462</b>		<b>43.462</b>	<b>8.578</b>	<b>52.040</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Εισφερόμενων Ακινήτων και JPA για την περίοδο 01.01-30.09.2020**

Ποσά σε € χιλ.*	JPA	Προσαρμογές ενοποίησης	Εισφορά JPA (A)	Εισφορά Ακινήτων (B)	Σύνολο A + B
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>01.01-30.09.2020</b>				
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων				449(στ)	449
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.132		1.132		1.132
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	(1.038)		(1.038)	(25) (ζ)	(1.063)
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>	<b>94</b>		<b>94</b>	<b>424</b>	<b>518</b>
Έσοδα από τόκους	483	(148) (δ)	335		335
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(1.063)	148 (δ)	(915)		(915)
<b>Κέρδη συνήθων εργασιών</b>	<b>(486)</b>		<b>(486)</b>	<b>424</b>	<b>(62)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>(486)</b>		<b>(486)</b>	<b>424</b>	<b>(62)</b>
Φόρος εισοδήματος	70		70		70
<b>Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>(416)</b>		<b>(416)</b>	<b>424</b>	<b>8</b>
<b>Κέρδη χρήσης</b>	<b>(416)</b>		<b>(416)</b>	<b>424</b>	<b>8</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>					
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	<b>(416)</b>		<b>(416)</b>	<b>424</b>	<b>8</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

**(1.1)** Οι Χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις επισκοπημένες από ορκωτό ελεγκτή Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας JPA της 30.06.2020, και τη δήλωση της διοίκησης της εταιρείας, ότι δεν υπάρχουν ουσιώδεις μεταβολές μέχρι την 30.09.2020.

**(1.2)** Οι προσαρμογές αφορούν προσαρμογές σχετιζόμενες με την εισφορά έναντι μετοχών της εταιρείας JPA που επηρεάζουν τη μητρική εταιρεία PASAL καθώς και εγγραφές ενοποίησής τους, για σκοπούς ενοποιημένων pro forma οικονομικών καταστάσεων. Περιλαμβάνουν:

(α) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 11.358.398 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €5.679 χιλ. έναντι της εισφοράς των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA, μείον απαλοιφή του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής JPA για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(β) Διαφορά υπέρ το άρτιο €6.815 χιλ., η οποία προκύπτει από την έκδοση των Νέων Μετοχών της Εταιρείας, κατά την εισφορά των Μετοχών και Ομολογιών JPA, μείον των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 231 χιλ. (ενδεικτικό ποσό),

(γ) απαλοιφή Ομολογιών JPA, ποσού € 5.138 χιλ. κατά την 31.12.2019, για σκοπούς ενοποιημένων άτυπων (pro-forma) οικονομικών καταστάσεων,

(δ) απαλοιφή τόκων Ομολογιών JPA ποσού € 295 χιλ. κατά τη Χρήση 2019, για σκοπούς ενοποιημένων άτυπων (pro-forma) οικονομικών καταστάσεων

(1.3.) (α) Η επένδυση σε ακίνητα ποσού €7.531 χιλ. αφορά το 22,10102% από τη εισφορά σε είδος δύο ακινήτων που θα χρηματοδοτηθεί από την έκδοση 6.846.505 νέων μετοχών με τιμή διάθεσης 1,10 ευρώ με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της μητρικής εταιρείας PASAL κατά €3.423.252,50 και Διαφορά υπέρ το άρτιο €4.107.902,90 μείον εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 141.853,62.

Ο Όμιλος διενήργησε τις ακόλουθες προσαρμογές:

(β) Αναγνώριση της αναλογίας του 22, 10102% στο κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων και των κεφαλαιουχικών εξόδων κτήσης των ακινήτων συνολικού ποσού συνολικού ποσού € 34.329 χιλ.

(γ) Αναγνώριση αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων της περιόδου και της προηγούμενης χρήσης .

(δ) Αναγνώριση των κερδών περιόδου και προηγούμενης χρήσης

(ε) Αναγνώριση της φορολογικής υποχρέωσης προηγούμενης χρήσης

(στ) Αναγνώριση της αναλογίας του 22, 10102% εσόδου από ενοίκια και των αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων συνολικού ποσού € 2.031 χιλ.(ζ) Αναγνώριση ,της αναλογίας του 22, 10102 % ,των φορολογικών υποχρεώσεων (ΕΝΦΙΑ) και λοιπών εξόδων ακινήτων ποσού € 25 χιλ.

## **Σημείωση 2 - Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό**

(α) Η Επένδυση σε ακίνητα ποσού € 31.744 χιλ., αφορά το 77,89898% της αγοράς δύο ακινήτων και το 100% ενός ακινήτου, που θα χρηματοδοτηθεί από τραπεζικό δανεισμό ποσού 30.800 χιλ. Η αγορά του τρίτου ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθεί το προσεχές χρονικό διάστημα.

Κατά την 30.09.2020 ο Όμιλος διενήργησε κυρίως τις ακόλουθες προσαρμογές:

(β) Αναγνώριση, της αναλογίας του 77,89898% της αγοράς των δύο ακινήτων και το 100% ενός ακινήτου, στο κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων και των κεφαλαιουχικών εξόδων κτήσης των ακινήτων συνολικού ποσού συνολικού ποσού

€ 34.329 χιλ. και 5.199 χιλ. αντίστοιχα

(γ) Αναγνώριση αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων της περιόδου και της προηγούμενης χρήσης .

(δ) Αναγνώριση των κερδών περιόδου και προηγούμενης χρήσης

(ε) Αναγνώριση των τραπεζικών εξόδων - τόκων που θα προέρχονταν από τον εν λόγω δανεισμό περιόδου και προηγούμενης χρήσης

στ) Αναγνώριση της αναλογίας εσόδου από ενοίκια και των αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων συνολικού ποσού € 1.889 χιλ.

ζ) Αναγνώριση των φορολογικών υποχρεώσεων (ΕΝΦΙΑ) και λοιπών εξόδων ακινήτων ποσού € (87)χιλ. των ανωτέρω ακινήτων

(η) των τραπεζικών εξόδων - τόκων που θα προέρχονταν από τον εν λόγω δανεισμό ποσού € (734) χιλ.

**Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα της 30.09.2020 όπως θα διαμορφώνονταν από τις άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε ενοποιημένο επίπεδο, έχει ως εξής:**

---

**Άτυπες (pro forma) Επενδύσεις σε ακίνητα 30.09.2020**

	<b>30.09.2020</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>31.055</b>
Μεταβολές εύλογης αξίας	715
<b>ΣΥΝΟΛΑ 30.09.2020 - Δημοσιευμένες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις</b>	<b>31.770</b>
<b>Άτυπες (pro forma) προσαρμογές:</b>	
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	38.017
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.511
Μεταβολές εύλογης αξίας	(252)
<b>ΣΥΝΟΛΑ 30.09.2020</b>	<b>71.046</b>

---

**Αθήνα 25.02.2021**

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ  
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ  
Α .Δ. Τ. ΑΚ 546999  
Α.Μ. Αδείας Ο .Ε.Ε. Α / 16009

### **3.11.1 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο**

**Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο**

«Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «**PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων**»

Έκθεση διασφάλισης επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας «**PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων**», που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο, του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129».

Εξετάσαμε τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες της εταιρείας «**PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων**» (εφεξής η «Εταιρεία» ή «**PASAL ΑΕ**») και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος»).

Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελούνται από την Pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, την Pro-forma ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019, και τις σχετικές σημειώσεις όπως παρατίθενται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Απλοποιημένου Ενημερωτικού Δελτίου του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (το «Ενημερωτικό Δελτίο») που εκδόθηκε από την Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου. Τα εφαρμοζόμενα κριτήρια βάσει των οποίων η Εταιρεία έχει καταρτίσει τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες περιγράφονται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου για να επεξηγήσουν την επίπτωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για την εξόφληση των υποχρεώσεων από τη συμφωνία Εξυγίανσης, την επίπτωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για επενδύσεις σε ακίνητα και σε εταιρεία καθώς και τις επενδύσεις σε ακίνητα με τραπεζικό δανεισμό, εντός της χρήσης 2020, όπως αυτές αναφέρονται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου επί της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και των θυγατρικών της («ο Όμιλος») κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, ως εάν το οι συναλλαγές να είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της συγκεκριμένης χρήσης. Τα αναφερόμενα γεγονότα που θα επηρέαζαν τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Γενικά» των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ως μέρος αυτής της διαδικασίας, οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν



χρηματοοικονομικές καταστάσεις για πληροφορίες που έχουν χρησιμοποιηθεί για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019.

### **Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας για τις Pro-Forma ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες**

Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση των Pro -Forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες».

### **Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη σχετικά με το εάν οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από κάθε ουσιώδη άποψη από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου, βάσει των προβλεπόμενων του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» και εάν η βάση αυτή είναι συνεπής με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Διενεργήσαμε την εργασία ανάθεσης σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», το οποίο έχει εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης. Το πρότυπο απαιτεί από τον ελεγκτή να συμμορφώνεται με απαιτήσεις δεοντολογίας και να σχεδιάζει και διενεργεί διαδικασίες για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με το εάν η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου έχει καταρτίσει, από κάθε ουσιώδη άποψη, τις Pro-Forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες βάσει του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες».

Για σκοπούς αυτής της εργασίας ανάθεσης, δεν φέρουμε ευθύνη για επικαιροποίηση ή επανέκδοση οποιωνδήποτε εκθέσεων ή γνωμών επί οποιωνδήποτε ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών ή μέρος αυτών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, ούτε έχουμε διενεργήσει στα πλαίσια αυτής της ανάθεσης, έλεγχο ή επισκόπηση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ο σκοπός των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι μόνο για να επεξηγήσει την επίπτωση ενός σημαντικού γεγονότος ή συναλλαγής επί των μη προσαρμοσμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και του Ομίλου, ως εάν το γεγονός να είχε συμβεί ή η συναλλαγή να είχε αναληφθεί σε προγενέστερη ημερομηνία που επιλέχθηκε για σκοπούς της επεξήγησης. Συνεπώς, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση ότι το πραγματικό αποτέλεσμα των συναλλαγών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 θα ήταν όπως παρουσιάζεται.

Μια ανάθεση εύλογης διασφάλισης για έκδοση έκθεσης ως προς το εάν οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων συνεπάγεται την εκτέλεση διαδικασιών όπως:

- Συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη διαδικασία που ακολουθήθηκε για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών
- Εκτίμηση κατά πόσο η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε κατάλληλη πρωτογενή πληροφόρηση για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών

- Επιβεβαίωση ότι η πρωτογενής πληροφόρηση έχει εξαχθεί σωστά
- Εκτίμηση κατά πόσο για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε τις λογιστικές πολιτικές, όπως αυτές αναφέρονται στην Ενότητα Α. Εισαγωγή / «Βάση ενοποίησης / Λογιστικές αρχές και πολιτική»
- Επιβεβαίωση της αριθμητικής ακρίβειας των υπολογισμών που περιλαμβάνονται στους πίνακες με τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες
- Εκτίμηση κατά πόσο οι σχετικές Pro-forma προσαρμογές απορρέουν από τα εφαρμοστέα κριτήρια που αναφέρθηκαν και προκύπτουν από αξιόπιστες πηγές , και
- Εκτίμηση κατά πόσο οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες αντανακλούν την ορθή εφαρμογή των εν λόγω προσαρμογών στις μη προσαρμοσμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Οι διαδικασίες επιλέγηκαν με βάση την κρίση του ελεγκτή, λαμβάνοντας υπόψη την κατανόησή του για τη φύση του Ομίλου, το γεγονός ή τη συναλλαγή αναφορικά με το οποίο οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, καθώς και άλλες σχετικές περιστάσεις της ανάθεσης

Η εργασία μας επίσης περιλαμβάνει αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Πιστεύουμε ότι τα τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### **Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοστέων κριτηρίων που δηλώθηκαν στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου και η βάση αυτή είναι σύμφωνη τόσο με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία, και τη λογιστική πολιτική που ήδη εφάρμοζε η JPA και θα υιοθετήσει ο Όμιλος κατά την ενοποίηση της JPA, όσο και με τις απαιτήσεις Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

#### **Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων**

Στο πλαίσιο αυτής της ανάθεσης έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (εφεξής «ΣΔΠΔΕ») που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας των Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με Ν.4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του κώδικα ΣΔΠΕ.

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2021

#### **Γρηγόριος Παπιάς**

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

A.M. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

A.M. ΣΟΕΛ 125»

### **3.11.2 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων για την περίοδο που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2020 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο**

**Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων για την περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2020 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο**

«Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της **«PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων»**

Έκθεση διασφάλισης επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, της Εταιρείας **«PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων»**, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο».

Εξετάσαμε τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες της εταιρείας **«PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων»** (εφεξής η «Εταιρεία» ή **«PASAL ΑΕ»**) και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος»).

Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελούνται από την Pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2020, την Pro-forma ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2020, και τις σχετικές σημειώσεις όπως παρατίθενται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Απλοποιημένου Ενημερωτικού Δελτίου του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (το «Ενημερωτικό Δελτίο») που εκδόθηκε από την Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου. Τα εφαρμοζόμενα κριτήρια βάσει των οποίων η Εταιρεία έχει καταρτίσει τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες περιγράφονται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του κατ'εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου για να επεξηγήσουν την επίπτωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για επενδύσεις σε ακίνητα και σε εταιρεία καθώς και τις επενδύσεις σε ακίνητα με τραπεζικό δανεισμό, εντός της χρήσης 2020, όπως αυτές αναφέρονται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου επί της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και των θυγατρικών της («ο Όμιλος») κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2020 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης της Εταιρείας για τη περίοδο που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2020, ως εάν το οι συναλλαγές να είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της συγκεκριμένης περιόδου. Τα αναφερόμενα γεγονότα που θα επηρέαζαν τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Γενικά» των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ως μέρος αυτής της διαδικασίας, οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις για πληροφορίες που έχουν χρησιμοποιηθεί για τη περίοδο που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2020.

## **Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας για τις Pro-Forma ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες**

Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση των Pro-Forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες».

### **Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη σχετικά με το εάν οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από κάθε ουσιώδη άποψη από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου, βάσει των προβλεπόμενων του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» και εάν η βάση αυτή είναι συνεπής με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Διενεργήσαμε την εργασία ανάθεσης σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», το οποίο έχει εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης. Το πρότυπο απαιτεί από τον ελεγκτή να συμμορφώνεται με απαιτήσεις δεοντολογίας και να σχεδιάζει και διενεργεί διαδικασίες για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με το εάν η Διοίκηση της Εταιρείας έχει καταρτίσει, από κάθε ουσιώδη άποψη, τις Pro-Forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες βάσει του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες».

Για σκοπούς αυτής της εργασίας ανάθεσης, δεν φέρουμε ευθύνη για επικαιροποίηση ή επανέκδοση οποιωνδήποτε εκθέσεων ή γνωμών επί οποιωνδήποτε ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών ή μέρος αυτών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, ούτε έχουμε διενεργήσει στα πλαίσια αυτής της ανάθεσης, έλεγχο ή επισκόπηση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ο σκοπός των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι μόνο για να επεξηγήσει την επίπτωση ενός σημαντικού γεγονότος ή συναλλαγής επί των μη προσαρμοσμένων.

χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και του Ομίλου, ως εάν το γεγονός να είχε συμβεί ή η συναλλαγή να είχε αναληφθεί σε προγενέστερη ημερομηνία που επιλέχτηκε για σκοπούς της επεξήγησης. Συνεπώς, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση ότι το πραγματικό αποτέλεσμα των συναλλαγών κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2020 θα ήταν όπως παρουσιάζεται.

Μια ανάθεση εύλογης διασφάλισης για έκδοση έκθεσης ως προς το εάν οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων συνεπάγεται την εκτέλεση διαδικασιών όπως:

- Συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη διαδικασία που ακολουθήθηκε για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών
- Εκτίμηση κατά πόσο η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε κατάλληλη πρωτογενή πληροφόρηση για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών
- Επιβεβαίωση ότι η πρωτογενής πληροφόρηση έχει εξαχθεί σωστά

- Εκτίμηση κατά πόσο για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε τις λογιστικές πολιτικές, χρησιμοποίησε τις λογιστικές πολιτικές, όπως αυτές αναφέρονται στην Ενότητα Α. Εισαγωγή / «Βάση ενοποίησης / Λογιστικές αρχές και πολιτική
- Επιβεβαίωση της αριθμητικής ακρίβειας των υπολογισμών που περιλαμβάνονται στους πίνακες με τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες
- Εκτίμηση κατά πόσο οι σχετικές Pro-forma προσαρμογές απορρέουν από τα εφαρμοστέα κριτήρια που αναφέρθηκαν και προκύπτουν από αξιόπιστες πηγές, και
- Εκτίμηση κατά πόσο οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες αντανακλούν την ορθή εφαρμογή των εν λόγω προσαρμογών στις μη προσαρμοσμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Οι διαδικασίες επιλέγηκαν με βάση την κρίση του ελεγκτή, λαμβάνοντας υπόψη την κατανόησή του για τη φύση του Ομίλου, το γεγονός ή τη συναλλαγή αναφορικά με το οποίο οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, καθώς και άλλες σχετικές περιστάσεις της ανάθεσης.

Η εργασία μας επίσης περιλαμβάνει αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Πιστεύουμε ότι τα τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

### **Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοστέων κριτηρίων που δηλώθηκαν στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου και η βάση αυτή είναι σύμφωνη τόσο με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία, και τη λογιστική πολιτική που ήδη εφαρμόζε η JPA και θα υιοθετήσει ο Όμιλος κατά την ενοποίηση της JPA, όσο και με τις απαιτήσεις του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

### **Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων**

Στο πλαίσιο αυτής της ανάθεσης έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (εφεξής «ΣΔΠΔΕ») που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας των Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με Ν.4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του κώδικα ΣΔΠΕ.

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2021

**Γρηγόριος Παππάς**

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

A.M. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

A.M. ΣΟΕΛ 125»

### 3.12 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

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

### 3.13 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρίας

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, δεν έχει λάβει χώρα σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου από την 01.10.2020 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με εξαίρεση τα κατωτέρω αναφερόμενα:

- **Αύξηση με Εισφορές σε Είδος** (για περισσότερες πληροφορίες, βλ. σχετικά 4.2.1 «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων»)

Με την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας, αποφασίστηκε η Αύξηση με Εισφορές σε Είδος, η οποία αφορά στην έκδοση 18.204.903 νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 έκαστη. Οι Νέες Μετοχές, διατέθηκαν στην εταιρία NOE A.E. (6.846.505 Νέες Μετοχές με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαίρετου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων) και στην εταιρία Sterner Stenhus Greece (11.358.398 Νέες Μετοχές με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA). Την 07.12.2020 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA. Σημειώνεται ότι η συνολική διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ποσού €10.922.942,50, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

- **Δανεισμός**

Στις 27.11.2020 υπεγράφη σύμβαση ομολογιακού δανείου με την εταιρεία-μέτοχο Sterner Stenhus Greece ποσού €1,7 εκατ. Στις 25.11.2020 η Εταιρεία εξέδωσε βραχυπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο ύψους €3,5 εκατ. διάρκειας 6 μηνών, το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank. Περαιτέρω, στις 10.12.2020 η Εταιρεία εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €41,1 εκατ. από την Alpha Bank, ως ομολογιούχο με σκοπό την εξόφληση υφιστάμενου δανεισμού και χρηματοδότησης τιμήματος για την αγορά ακινήτων. Τέλος, στις 15.01.2021 υπεγράφη σύμβαση ομολογιακού δανείου με την εταιρεία-μέτοχο Sterner Stenhus Greece ποσού €2,6 εκατ. Για περισσότερες λεπτομέρειες, βλ. ενότητα 3.17.1 «Δανειακές Συμβάσεις».

- **Αγορά νέων ακινήτων**

Η Εταιρία προχώρησε σε αγορά (α) του υπολειπόμενου ποσοστού 77,89898% των δύο Εισφερόμενων Ακινήτων, (β) ενός επιπλέον ακινήτου (κτίριο σούπερ μάρκετ) επί της Λεωφ. Λαυρίου (28.01.2021), ενώ βρίσκεται σε διαδικασία απόκτησης του Ακινήτου Γ στη θέση Ημερος Τόπος (βλ. Ενότητα 3.3.3.2 «Νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020»)

### 3.14 Μερισματική Πολιτική

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας 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 και του καταστατικού της Εταιρίας. Ειδικότερα:

- Σύμφωνα με το άρθρο 160 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας 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 Εταιρίας, 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.
  - 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 άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, 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 Εταιρίας 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 μέρισμα 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 μέρισμα 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 μέρισμα 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 μέρισμα 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 μέρισμα να χορηγηθούν με μορφή τίτλων, ημεδαπών ή αλλοδαπών εταιρειών, εισηγμένων στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ή ιδίων τίτλων τους οποίους έχει στην κυριότητά της η Εταιρία, 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 του Ν. 4548/2018, 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 Εταιρία κατά τη χρήση 2019 δεν προέβη σε διανομή μερίσματος.

Σύμφωνα με όρο του Νέου Δανείου (για το δάνειο αυτό βλ. Ενότητα 3.17.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου), η Εταιρία έχει αναλάβει την υποχρέωση καθ' όλη τη διάρκεια του εν λόγω δανείου να μην προβαίνει σε διανομή μερισμάτων, εκτός από το ελάχιστο μέρισμα του άρθρου 161 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει. Επιπλέον μέρισμα δύναται κατ' εξαίρεση να διανεμηθεί, κατόπιν προηγούμενης έγγραφης συναίνεσης του εκπροσώπου των ομολογιούχων, μόνο εφόσον υφίσταται σχετικό υπόλοιπο σε λογαριασμό της Εταιρείας ο οποίος δύναται να τροφοδοτείται με ποσά εφόσον και κατά την έκταση που έτερος, ενεχυρασμένος λογαριασμός της Εταιρείας, έχει υπόλοιπο τουλάχιστον ίσο με συμφωνηθέντα όρια, καθώς επίσης εφόσον τηρούνται συγκεκριμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, υφίστανται υπόλοιπα σε λογαριασμούς της Εταιρείας ανώτερα ορισμένων συμφωνηθέντων ορίων, η Εταιρία δύναται να συνεχίσει μετά τη διανομή να καλύπτει κάθε φύσης τρέχουσες δαπάνες της, δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας και συναινέσει ο εκπρόσωπος των ομολογιούχων

Πέραν των ανωτέρω, δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων της Εταιρείας.

### **3.15 Μετοχικό Κεφάλαιο**

Με την από 02.12.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας:

α) αυξήθηκε η ονομαστική αξία κάθε μετοχής της Εταιρείας από € 0,50 σε € 4,00 με ταυτόχρονη συνένωση και 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, και

γ) αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσό €7.483.968, με καταβολή μετρητών, με την έκδοση 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 έκαστης.

Σημειώνεται ότι η Αύξηση με Μετρητά ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο 2020.

Περαιτέρω, με την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €9.102.451,50 με εισφορές σε είδος, με την έκδοση 18.204.903 νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 έκαστη.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €17.521.915,50, διαιρούμενο σε 35.043.831 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία. Η διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ύψους €10.922.942,50, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».



Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρίας σύμφωνα με την από 20.11.2020 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας εγκρίθηκαν με την υπ' αρ. 126594/30.11.2020 (ΑΔΑ: ΨΑΙΦ46ΜΤΛΡ-Γ90 ) 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. 2273413/30.11.2020 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.), η οποία καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2399610.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρία 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 Εταιρίας, 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 Εταιρίας.

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας 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 Εταιρίας.

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

### 3.16 Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις

Στην παρούσα ενότητα παρατίθεται συνοπτική παρουσίαση των πληροφοριών που γνωστοποιήθηκαν βάσει του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 596/2014 κατά τους τελευταίους 12 μήνες, οι οποίες είναι σημαντικές, ως έχουν κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Η συνοπτική παρουσίαση διατυπώνεται κατά τρόπο που να διευκολύνει την ανάλυση, τη συνοχή και την κατανόηση και δεν αποτελεί αντιγραφή των πληροφοριών που έχουν ήδη δημοσιευθεί βάσει του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 596/2014. Η συνοπτική παρουσίαση υποβάλλεται σε περιορισμένο αριθμό κατηγοριών, ανάλογα με το θέμα τους.

#### Γενικές Συνελεύσεις – Διοικητικό Συμβούλιο - Επιτροπή Ελέγχου – Στελέχη

- Στις 26.02.2020 το Διοικητικό Συμβούλιο δημοσίευσε την πρόσκληση για ΕΓΣ αναφορικά με την αλλαγή έδρας της Εταιρίας και τροποποίηση του σχετικού άρθρου του καταστατικού. Η έγκριση από την ΕΓΣ ανακοινώθηκε στις 24.03.2020. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ\\_ΕΚΤΑΚΤΗΣ\\_ΓΕΝΙΚΗΣ\\_ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΣ\\_ΤΩΝ\\_ΜΕΤΟΧΩΝ\\_24.03.2020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ_ΕΚΤΑΚΤΗΣ_ΓΕΝΙΚΗΣ_ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΣ_ΤΩΝ_ΜΕΤΟΧΩΝ_24.03.2020.pdf) και <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/ΑΝΑΚΟΙΝ-Α-PASAL-E-24.03.2020.pdf> )
- Η Εταιρία ανακοίνωσε στις 11.03.2020 την αντικατάσταση της κας Ευγενίας Σταυρινού του Παναγιώτη από την κα Κοπελούσου Ελένη του Στέλιου στη θέση του Υπεύθυνου Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5788749/1171\\_1888\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/0de834fd-cd64-4934-be3c-1d16bbc9654b](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5788749/1171_1888_2020_Greek_1.pdf/0de834fd-cd64-4934-be3c-1d16bbc9654b))
- Στις 06.07.2020 το Διοικητικό Συμβούλιο δημοσίευσε την πρόσκληση για Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 27.07.2020 και με την οποία εξελέγη νέο Διοικητικό Συμβούλιο. Κατόπιν της γενικής συνέλευσης, η Εταιρία στις 28.07.2020 ανακοίνωσε την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/1\\_PROSKLHSH\\_TGS27072020\\_060720201.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/1_PROSKLHSH_TGS27072020_060720201.pdf) και [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/APOFASEIS\\_TAKT\\_GEN\\_SYNELEYSHS\\_THS\\_270720201.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/APOFASEIS_TAKT_GEN_SYNELEYSHS_THS_270720201.pdf) ).

- Η Εταιρία στις 30.10.2020 ανακοίνωσε την ανασυγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου σε σώμα. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6018174/1171\\_9216\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/a45509fe-0cf2-46b5-863c-1e95fc861896](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6018174/1171_9216_2020_Greek_1.pdf/a45509fe-0cf2-46b5-863c-1e95fc861896))
- Η Εταιρία στις 03.11.2020 ανακοίνωσε τον ορισμό της κας Αικατερίνης Λοίζου του Ευαγγέλου ως νέας Υπευθύνου Εσωτερικού Ελέγχου, σε αντικατάσταση της κας Μαρίας Παπασίκα. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6048150/1171\\_9434\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/b476da56-6d35-4f4d-9779-4cb1562dcfa1](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6048150/1171_9434_2020_Greek_1.pdf/b476da56-6d35-4f4d-9779-4cb1562dcfa1) )
- Η Εταιρία στις 11.01.2021 ανακοίνωσε τον ορισμό του κ. Νικόλαου Μπαζιώτη ως Chief Financial Officer / Chief Investment Officer (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/Anakoinosi-Neou-Cfo\\_Cio.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/Anakoinosi-Neou-Cfo_Cio.pdf))
- Στις 14.01.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο δημοσίευσε την πρόσκληση για ΕΓΣ αναφορικά με την αλλαγή επωνυμίας της Εταιρίας και τροποποίηση του σχετικού άρθρου του καταστατικού. Η έγκριση από την ΕΓΣ ανακοινώθηκε στις 05.02.2021. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/PROSKLISI\\_EGS\\_THS\\_05\\_02\\_2021\\_15012020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/PROSKLISI_EGS_THS_05_02_2021_15012020.pdf) και [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/02/ANAKOINOSH\\_APOFASEON\\_EGS\\_THS\\_05\\_02\\_2021.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/02/ANAKOINOSH_APOFASEON_EGS_THS_05_02_2021.pdf))

### **Οικονομικά Αποτελέσματα**

- Η Εταιρία ανακοίνωσε στις 23.03.2020 την εισαγωγή μετοχών της Εταιρίας λόγω reverse split. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/REVERSE-SPLIT\\_23.03.2020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/REVERSE-SPLIT_23.03.2020.pdf))
- Η Εταιρία στις 26.05.2020 προχώρησε σε ανακοίνωση αναφορικά με τη δημοσίευση αποτελεσμάτων για τη Χρήση 2019. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/2019.pdf>)
- Η Εταιρία στις 18.09.2020 προχώρησε σε ανακοίνωση αναφορικά με τη δημοσίευση αποτελεσμάτων για το Α' εξάμηνο 2020. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/DELTIΟ\\_TYPOY\\_OIK\\_-ΑΡΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΝ\\_-Α\\_-6ΜΗΝΟΥ\\_2020\\_18\\_09\\_2020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/DELTIΟ_TYPOY_OIK_-ΑΡΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΝ_-Α_-6ΜΗΝΟΥ_2020_18_09_2020.pdf))
- Η Εταιρία ενημέρωσε το επενδυτικό κοινό αναφορικά με την εξέλιξη του φορολογικού ελέγχου της Χρήσης 2019 και την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/EKDOSH\\_FOROLOGIKOU\\_PISTOΠOIHΤΙΚΟΥ\\_XRHSHS\\_2019.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/EKDOSH_FOROLOGIKOU_PISTOΠOIHΤΙΚΟΥ_XRHSHS_2019.pdf))
- Η Εταιρία προχώρησε σε διορθωτική σημείωση αναφορικά με την επίδραση του Covid-19. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/DIORTHOTIKH\\_SHMEIOSH\\_GIA\\_COVID19\\_PAR.ED\\_H\\_ARHPOY\\_23\\_TOY\\_3556\\_2007.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/DIORTHOTIKH_SHMEIOSH_GIA_COVID19_PAR.ED_H_ARHPOY_23_TOY_3556_2007.pdf))
- Η Εταιρία στις 7.12.2020 προχώρησε σε ανακοίνωση αναφορικά με συνοπτικά οικονομικά μεγέθη για το Γ' τρίμηνο του 2020 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6078384/1171\\_10220\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/4f3f7bfb-22b5-4692-a9e0-70ac5ef62ef9](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6078384/1171_10220_2020_Greek_1.pdf/4f3f7bfb-22b5-4692-a9e0-70ac5ef62ef9))

### **Ρυθμιζόμενες πληροφορίες**

- Η Εταιρία προχώρησε σε ανακοίνωση στις 15.07.2020 αναφορικά με την απόκτηση μέσω άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας 29.400 κοινών, ονομαστικών, μετοχών εκδόσεως της Εταιρίας από τον κ. Κωνσταντίνο Μαρκάζο (Αντιπρόεδρος ΔΣ), σύμφωνα με το Ν.3556/2007 και το άρθρο 19 του Κανονισμού 596/2014. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171\\_5955\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/baf8c4b9-6640-4236-9f4b-f4edaea47a89](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171_5955_2020_Greek_1.pdf/baf8c4b9-6640-4236-9f4b-f4edaea47a89))

- Η Εταιρία προχώρησε σε ανακοίνωση αναφορικά με την απόκτηση 13.000 μετοχών από τον κ. Κωνσταντίνο Μαρκάζο στις 12.11.2020 (Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος ΔΣ) σύμφωνα με το Ν.3556/2007 και το άρθρο 19 του Κανονισμού 596/2014. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6048150/1171\\_9646\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/f497a832-9086-4706-81fc-125be482f5a1](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6048150/1171_9646_2020_Greek_1.pdf/f497a832-9086-4706-81fc-125be482f5a1))
- Ανακοινώσεις γνωστοποίησης μεταβολής ποσοστού σε επίπεδο δικαιωμάτων ψήφου (Σύνδεσμοι πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171\\_5954\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/fa0c5b99-6aef-4648-8457-3028fc79e0ec](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171_5954_2020_Greek_1.pdf/fa0c5b99-6aef-4648-8457-3028fc79e0ec)  
[https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171\\_5995\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/c027dc80-08da-4ced-a253-f1290a051ce4](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171_5995_2020_Greek_1.pdf/c027dc80-08da-4ced-a253-f1290a051ce4)  
[https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171\\_6240\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/3deec3fd-3e5e-48b6-b4c3-5a5df1372c9b](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171_6240_2020_Greek_1.pdf/3deec3fd-3e5e-48b6-b4c3-5a5df1372c9b)  
[https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5984399/1171\\_7763\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/dea96802-b16a-4856-8151-4811294bd501](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5984399/1171_7763_2020_Greek_1.pdf/dea96802-b16a-4856-8151-4811294bd501)  
[https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5984399/1171\\_7989\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/0b2ec737-1cfd-4d86-b77a-3960d0f7144d](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5984399/1171_7989_2020_Greek_1.pdf/0b2ec737-1cfd-4d86-b77a-3960d0f7144d))
- Η Εταιρία στις 25.01.2021 προχώρησε σε διευκρινιστική ανακοίνωση αναφορικά με τη μεταβίβαση εκτός χρηματιστηρίου (αφού επρόκειτο για μη ακόμη εισηγμένες μετοχές) 1.787.541 μετοχών της Εταιρίας από τη Sterner Stenhus Greece στη Nequiter την 22.01.2021. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/2.-Anakoinosi\\_25012021\\_updated.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/2.-Anakoinosi_25012021_updated.pdf))
- Η Εταιρία στις 25.01.2021 προχώρησε σε ανακοίνωση, σύμφωνα με το Ν.3556/2007 και το άρθρο 19 του Κανονισμού 596/2014, αναφορικά με τη μεταβίβαση εκτός χρηματιστηρίου (αφού επρόκειτο για μη ακόμη εισηγμένες μετοχές) 1.787.541 μετοχών της Εταιρίας από τη Sterner Stenhus Greece, πρόσωπο που έχει στενό δεσμό με τον κ. Ηλία Γεωργιάδη, Πρόεδρο του ΔΣ της Εταιρίας, στη Nequiter, την 22.01.2021. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6110275/1171\\_419\\_2021\\_Greek\\_1.pdf/dbdb3090-cd65-4edc-8700-63f721e18f9b](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6110275/1171_419_2021_Greek_1.pdf/dbdb3090-cd65-4edc-8700-63f721e18f9b))

## Αύξηση με Μετρητά

- Στις 25.05.2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ανακοίνωσε τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών στο πλαίσιο της Αύξησης Ιουλίου 2020 σε € 0,67. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/25.05.2020.pdf>) Στις 27.05.2020 η Εταιρία εξέδωσε ανακοίνωση αναφορικά με τις εξελίξεις που εμπίπτουν στη σύμβαση με τη Sterner Stenhus Greece, στο πλαίσιο της εν λόγω αύξησης. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/ANAKOIN\\_SYMFWNIA\\_ME\\_STERNER\\_STENHUS\\_GREECE\\_AMK.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/ANAKOIN_SYMFWNIA_ME_STERNER_STENHUS_GREECE_AMK.pdf))
- Στις 17.06.2020 η Εταιρία ανακοίνωσε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5885093/1171\\_4835\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/f98ff9be-5ae8-4f80-b8ca-0667eb605278](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5885093/1171_4835_2020_Greek_1.pdf/f98ff9be-5ae8-4f80-b8ca-0667eb605278))
- Στις 09.07.2020 ανακοινώθηκε η πλήρης κάλυψη της Αύξησης Ιουλίου 2020, ενώ στις 13.07.2020 η εισαγωγή και έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών που προέκυψαν από την αύξηση (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/KALYPSH\\_AMK\\_09072020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/KALYPSH_AMK_09072020.pdf) και [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/EISAGWGH\\_ENARKSH\\_DIAPRAGM\\_NEON\\_METOXON\\_13072020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/EISAGWGH_ENARKSH_DIAPRAGM_NEON_METOXON_13072020.pdf))
- Η Εταιρία προέβη στις 15.07.2020 σε ανακοίνωση αναφορικά με το συνολικό αριθμό δικαιωμάτων ψήφου (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/ANAKOIN\\_SYNOLIKOS\\_AR\\_-DIKAIWMATVN.PSHFOU\\_15.07.2020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/ANAKOIN_SYNOLIKOS_AR_-DIKAIWMATVN.PSHFOU_15.07.2020.pdf)) καθώς και στις σχετικές γνωστοποιήσεις του ν. 3556/2007 συνεπεία της αύξησης.

## Δημόσια Πρόταση

- Η Εταιρία την 31.07.2020 ανακοίνωσε την υποβολή υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης από τη Sterner Stenhus Greece προς τους Μετόχους της Εταιρίας για την απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών τους (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ-ΥΠΟΒΟΛΗΣ-ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ-ΔΗΜΟΣΙΑΣ-ΠΡΟΤΑΣΗΣ.pdf>)
- Η Εταιρία προχώρησε στις σχετικές ανακοινώσεις αναφορικά με τη διενέργεια της Δημόσιας Πρότασης (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ-ΕΓΡΗΣΗΣ-ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ-01\\_10\\_2020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ-ΕΓΡΗΣΗΣ-ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ-01_10_2020.pdf)  
<http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΜΕΝΗ-ΓΝΩΜΗ-ΔΣ.pdf>  
<http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/ΕΚΤΗΡΗΣΗ-ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ.pdf>  
[https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171\\_6489\\_2020\\_Greek\\_1.pdf/f2b84ea5-65b4-4944-99b0-408faf05dd0e](https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171_6489_2020_Greek_1.pdf/f2b84ea5-65b4-4944-99b0-408faf05dd0e)) καθώς και την έκβαση αυτής (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ-ΑΠΟΤΕΛΣΜΑΤΩΝ-ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ-ΔΗΜΟΣΙΑΣ-ΠΡΟΤΑΣΗΣ.pdf>)

## Αύξηση με Εισφορές σε Είδος

- Στις 07.08.2020 η εταιρία ανακοίνωσε τη σύναψη προσυμφώνου για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων στον Ασπρόπυργο Αττικής. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/Ανακοίνωση\\_7-8-2020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/Ανακοίνωση_7-8-2020.pdf))
- Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας ανακοίνωσε στις 30.10.2020 τη σύγκληση ΕΓΣ αναφορικά με την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος, μεταξύ άλλων θεμάτων (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/Prosklisi\\_EGS\\_30102020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/Prosklisi_EGS_30102020.pdf))
- Η Εταιρία ανακοίνωσε τις αποφάσεις της ΕΓΣ που έλαβε χώρα στις 20.11.2020 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/Apofaseis\\_EGS\\_20\\_11\\_2020.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/Apofaseis_EGS_20_11_2020.pdf))

## Λοιπά

- Η Εταιρεία στις 28.01.2021 ανακοίνωσε την απόκτηση εμπορικού ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου στην Παιανία Αττικής έναντι τιμήματος €2.520 χιλ. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: [http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/Anakoinosi\\_Apoktisis-Akinitou\\_28012021-1.pdf](http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/Anakoinosi_Apoktisis-Akinitou_28012021-1.pdf))

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

## 3.17 Σημαντικές Συμβάσεις

### 3.17.1 Δανειακές Συμβάσεις

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρίας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2020 (Νέο Δάνειο)**

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

Η εκταμίευση μέρους του δανείου, ποσού €35.998 εκατ. πραγματοποιήθηκε στις 18.01.2021, ενώ εκκρεμεί η εκταμίευση του υπολοίπου ποσού του δανείου, η οποία θα πραγματοποιηθεί όταν αποκτηθεί το Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος.

Σύμφωνα με τους όρους του Νέου Δανείου, σκοπός του είναι:

(α) η μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά ποσοστού 77,89898%% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων και των εξόδων της συναλλαγής αυτής,

(β) η μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος<sup>3</sup> και των εξόδων της συναλλαγής αυτής,

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

(δ) η χρηματοδότηση τραπεζικών λογαριασμών επί των οποίων έχει συσταθεί ενέχυρο ως εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Εταιρίας από το Νέο Δάνειο.

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

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

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

(α) Ενέχυρο επί τραπεζικών λογαριασμών της Εταιρίας,

(β) υποθήκη επί των Εισφερόμενων Ακινήτων, του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος και του ακινήτου της Εταιρίας στο 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα,

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

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

---

<sup>3</sup> Το Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος έχει συμφωνηθεί να αποκτηθεί από την Εταιρία με αγορά από την NOE A.E., έναντι τιμήματος €4.998,6 χιλ., ενώ έχουν ήδη εκκινήσει οι διαδικασίες για τη μεταβίβασή του (έκδοση προβλεπόμενων εκ του νόμου πιστοποιητικών για τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης κ.λ.π.), πλην όμως η μεταβίβαση δεν έχει ολοκληρωθεί κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

(ε) εκχώρηση απαιτήσεων από δάνειο ποσού €1.300.000 που έχει χορηγηθεί από την Sterner Stenhus Greece στην Εταιρία, και από τυχόν περαιτέρω δάνεια της Sterner Stenhus Greece προς την Εταιρία, (στ) εκχώρηση απαιτήσεων της Εταιρίας από τις συμβάσεις αγοραπωλησίας για την αγορά ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων καθώς και για την αγορά του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος από τη ΝΟΕ Α.Ε., και (ζ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων της Εταιρίας από τη Σύμβαση Αντιστάθμισης.

- **Βραχυπρόθεσμο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρίας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Νοέμβριο 2020**

Η Εταιρία την 25.11.2020 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου ύψους έως €3.500.000 διαιρούμενο σε 3.500.000 ονομαστικές ομολογίες, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank, ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 25.11.2020 Προγράμματος Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 25.11.2020 Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της Εταιρίας, ως εκδότριας, της Alpha Bank, ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων. Η διάρκεια του δανείου είναι έξι μήνες από την έκδοσή του.

Σύμφωνα με τους όρους του δανείου, σκοπός του είναι η χρηματοδότηση γενικών εταιρικών αναγκών της Εταιρείας, μέχρι το ποσό των €3.500.000 ή το ποσό που ισούται με την εύλογη εμπορική αξία των ακινήτων της Εταιρείας στον Ελαιώνα Αττικής (οδός Ορφέως 166) και στη Θεσσαλονίκη (οδός Θερμαϊκού 19) και των επ' αυτών κτιριακών εγκαταστάσεων, όπως προκύπτει από την κάθε φορά πιο πρόσφατη έκθεση αποτίμησης ακινήτων, που συντάσσεται με βάση τους όρους του δανείου, όποιο από τα δύο είναι χαμηλότερο.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της Εταιρείας, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, απαγορεύεται η μεταβολή ελέγχου της Εταιρίας, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί, η λήψη δανείων από την Εταιρία (πέραν δανείων που δεν οδηγούν σε παραβίαση συγκεκριμένου χρηματοοικονομικού δείκτη της Εταιρίας), και η διανομή μερισμάτων.

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του δανείου, η Εταιρία έχει συμφωνήσει να παράσχει υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων, τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) Ενέχυρο επί τραπεζικού λογαριασμού της Εταιρίας,

(β) προσημείωση υποθήκης πρώτης (1<sup>ης</sup>) τάξης επί των ακινήτων της Εταιρείας στον Ελαιώνα Αττικής (οδό Ορφέως 166) και στη Θεσσαλονίκη (οδός Θερμαϊκού 19) υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων για ασφαλιζόμενο ποσό ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων πεντακοσίων πενήντα χιλιάδων πλέον τόκων κι εξόδων,

(γ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από συμβάσεις ασφάλισης των ανωτέρω υπό (β) ακινήτων.

### 3.17.2 Λοιπές Συμβάσεις

- **Αγοραπωλητήριο Συμβόλαιο για την αγορά από την Εταιρία ποσοστού 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων**

Δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.220/29.12.2020 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, η Εταιρία απέκτησε με αγορά ποσοστό 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €25.487.654, εκ των οποίων €22.267.771 είναι το τίμημα που αντιστοιχεί στο εξ αδιαιρέτου ιδανικό μερίδιο του Ακινήτου Α στη Θέση Κύριλλος και €3.219.883 είναι το τίμημα που αντιστοιχεί στο εξ αδιαιρέτου ιδανικό μερίδιο του Ακινήτου Β στη θέση Ψάρι. Από το παραπάνω τίμημα, ποσό €19.631.879,26 (εκ των οποίων ποσό € 16.611.996,26 αφορά το πρώτο ως άνω ακίνητο και ποσό €3.019.883 αφορά το δεύτερο ως άνω ακίνητο) πιστώθηκε και θα χρηματοδοτηθεί από το προϊόν του Νέου Δανείου, ενώ εξ αυτού του ποσού τα ποσά που αντιστοιχούν στο ανεξόφλητο υπόλοιπο των υποχρεώσεων της πωλήτριας, ΝΟΕ Α.Ε. προς την Εθνική

Τράπεζα, την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και την Alpha Bank καταβλήθηκαν απευθείας στις τελευταίες, προκειμένου να ολοκληρωθεί η εξάλειψη των υφιστάμενων επί των Εισφερόμενων Ακινήτων εμπραγμάτων βαρών που έχουν εγγραφεί κατά της NOE Α.Ε. καθώς και των ενεχύρων όσων μισθώσεων των Εισφερόμενων Ακινήτων έχουν εκχωρηθεί δυνάμει ενεχύρου υπέρ των πιστωτών της NOE Α.Ε. Επίσης σημειώνεται ότι μέρος του τιμήματος πιστώθηκε και θα καταβληθεί στην πωλήτρια όταν εξαλειφθούν τα ανωτέρω αναφερόμενα εμπράγματα βάρη. Το συμβόλαιο περιέχει τους συνήθεις όρους που περιλαμβάνονται σε αγοραπωλησίες ακινήτων, και τις συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις της πωλήτριας για τη μη ύπαρξη νομικών και πραγματικών ελαττωμάτων στα Εισφερόμενα Ακίνητα. Όσον αφορά σε κατασκευαστικά ελαττώματα η ευθύνη της πωλήτριας περιορίζεται βάσει όρου του συμβολαίου στο μέτρο που το οικείο κατασκευαστικό ελάττωμα εκδηλώνεται σε χρόνο πριν από τη συμπλήρωση χρονικού διαστήματος δύο (2) ετών από την υπογραφή του συμβολαίου.

- **Συμβολαιογραφική πράξη εισφοράς από την NOE Α.Ε. στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων**

Δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.221/29.12.2020 συμβολαίου μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου ακινήτων λόγω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ανώνυμης εταιρείας δια εισφοράς σε είδος της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, η Εταιρία απέκτησε ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων με εισφορά από την NOE Α.Ε., στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος. Το συμβόλαιο περιέχει τους συνήθεις όρους που περιλαμβάνονται σε συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων, και τις συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις της μεταβιβάζουσας για τη μη ύπαρξη νομικών και πραγματικών ελαττωμάτων στα Εισφερόμενα Ακίνητα. Όσον αφορά σε κατασκευαστικά ελαττώματα η ευθύνη της NOE Α.Ε. περιορίζεται βάσει όρου του συμβολαίου στο μέτρο που το οικείο κατασκευαστικό ελάττωμα εκδηλώνεται σε χρόνο πριν από τη συμπλήρωση χρονικού διαστήματος δύο (2) ετών από την υπογραφή του συμβολαίου.

- **Σύμβαση για την εισφορά από την Sterner Stenhus Greece στην Εταιρία των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA**

Η Εταιρία στις 7.12.2020 υπέγραψε με την Sterner Stenhus Greece τη σύμβαση μεταβίβασης 947.269 μετοχών εκδόσεως της JPA ονομαστικής αξίας πέντε ευρώ (€5) έκαστη («Μετοχές JPA») και του ομολογιακού δανείου εκδόσεως της JPA με ανεξόφλητο ποσό κεφαλαίου ύψους €4.842.558,88 που αντιστοιχεί σε 4.842.558,88 ομολογίες αξίας ενός ευρώ (€1) έκαστη («Ομολογίες JPA»).

Η εν λόγω μεταβίβαση των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA πραγματοποιείται με εισφορά σε είδος από την Sterner Stenhus Greece για την κάλυψη της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίστηκε από την από 20.11.2020 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρίας.

Ως αντάλλαγμα για την εισφορά των Μετοχών JPA και Ομολογιών JPA, η Sterner Stenhus Greece θα λάβει 11.358.398 μετοχές της Εταιρίας ονομαστικής αξίας €0,50 έκαστη.

Ως βασικές προϋποθέσεις για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης έχουν τεθεί η παροχή σχετικών εγκρίσεων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και από την ΚΤΥΠ, οι οποίες και ελήφθησαν δυνάμει της από 30.11.2020 επιστολής της τράπεζας Alpha Bank και της από 10.12.2020 απόφασης Δ.Σ. της ΚΤΥΠ αντιστοίχως.

- **Συμβάσεις ασφάλισης ακινήτων της Εταιρίας**

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

Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Άγιος Νικόλαος» ή «Μακρυά Αμμος» ή «Μακρυαμμος» ή «Ελευσίνα», της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ελευσίνας ακινήτου της Εταιρίας (αναφορικά με το εν λόγω ακίνητο βλ. Ενότητα 3.3.3.1 «Επενδυτικά Ακίνητα Ομίλου 30.09.2020» του Ενημερωτικού Δελτίου), υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο πυρός και συμπληρωματικών κινδύνων, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε (60% της ασφαλιστικής κάλυψης) και INTERAMERICAN ΕΕΑΖ (40% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 31.01.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €21.900.000 και κατανέμεται σε ποσό €20.400.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις και ποσό €1.500.000 για απώλεια ενοικίων που θα

προκύψει συνεπεία φωτιάς. Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την εν λόγω ασφαλιστική σύμβαση έχουν εκχωρηθεί υπέρ της Alpha Bank (βλ. σχετικά ανωτέρω ενότητα 3.17.1 «Δανειακές Συμβάσεις»).

Αναφορικά με το κείμενο επί της Λεωφόρου Λαυρίου 76 της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Παιανίας, ακινήτου της Εταιρίας (αναφορικά με το εν λόγω ακίνητο βλ. Ενότητα 3.3.3.2 «Νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020» του Ενημερωτικού Δελτίου), υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας και συμπληρωματικών κινδύνων, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (60% της ασφαλιστικής κάλυψης) και INTERAMERICAN ΕΕΑΖ (40% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 29.01.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €1.500.000 και κατανέμεται σε ποσό €1.300.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις και ποσό €200.000 για απώλεια ενοικίων που θα προκύψει συνεπεία φωτιάς.

Αναφορικά με το Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος και το Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι της Εταιρίας (αναφορικά με το εν λόγω ακίνητο βλ. Ενότητα 3.3.3.2 «Νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.09.2020» του Ενημερωτικού Δελτίου) υφίσταται κοινό ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας και συμπληρωματικών κινδύνων, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (70% της ασφαλιστικής κάλυψης), GROUPAMA ΦΟΙΝΙΞ Α.Ε.Α.Ε. (20% της ασφαλιστικής κάλυψης) και GENERALI HELLAS Α.Α.Ε. (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 01.02.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €28.319.000 και κατανέμεται σε (i) ποσό €23.400.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις για το Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος (το ποσό κατανέμεται, περαιτέρω, στα τρία κτίρια του ακινήτου), (ii) ποσό €2.150.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις για το Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι, και (iii) ποσό €2.769.000 για απώλεια μισθωμάτων συνεπεία φωτιάς, η οποία θεωρείται ότι καλύπτει απώλεια ενοικίων της ασφαλισμένης Εταιρίας, που θα προκύψει συνεπεία επέλευσης καλυπτόμενου από το ασφαλιστήριο κινδύνου. Αναλυτικότερα, για το Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι η κάλυψη ανέρχεται σε συνολικό ποσό €410.000, ενώ για τα Κτίρια 1, 2 και 3 του Ακινήτου Α στη θέση Κύριλλος σε συνολικό ποσό €814.000, €1.310.000 και €235.000 αντίστοιχα.

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την εν λόγω ασφαλιστική σύμβαση έχουν εκχωρηθεί υπέρ της Alpha Bank (βλ. σχετικά ανωτέρω ενότητα 3.17.1 «Δανειακές Συμβάσεις»).

### **3.17.3 Συμβάσεις JPA**

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

Η JPA στις 9.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική (το «Έργο»), μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΟΣΚ») και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρίας με την επωνυμία «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.» (η «Σύμβαση Σύμπραξης»).

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

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

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

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



καταστατικού της JPA, της έκδοση ομολογιακού δανείου από την JPA, απαιτείται η έγγραφη συναίνεση της ΟΣΚ.

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

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

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

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

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

## **2. Interface Agreement (Σύμβαση Σύζευξης):**

Δυνάμει της από 9.5.2014 Σύμβασης Σύζευξης («Interface Agreement») μεταξύ της JPA και των: 1. ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε. – ΠΡΟΕΤ Α.Ε., 2. J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ συμφωνήθηκε η επιμέρους κατανομή αρμοδιοτήτων αναφορικά με το έργο ΣΔΙΤ μεταξύ των μερών σε σχέση με τα επιμέρους συμβατικά κείμενα και η κατανομή ευθύνης μεταξύ τους.

## **3. Σύμβαση Μελέτης και Κατασκευής (Υπεργολαβική):**

Δυνάμει της από 9.5.2014 Σύμβασης Μελέτης και Κατασκευής μεταξύ της JPA και των: 1. ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε. – ΠΡΟΕΤ Α.Ε., 2. α. CONCEPT ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΑΕ, β. ΤΡΙΕΔΡΟΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΑΕ και γ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΦΛΟΥΔΑΣ ΕΕ, ο ΙΦΣ ανέθεσε στην προαναφερθείσα κοινοπραξία την εκπόνηση των Μελετών και την Εκτέλεση των εργασιών του Έργου ΣΔΙΤ.

## **4. Σύμβαση Διαχείρισης (Υπεργολαβική):**

Η JPA έχει συνάψει με την J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ (εφεξής ο «Διαχειριστής») την από 9.5.2014 σύμβαση διαχείρισης (η «Σύμβαση Διαχείρισης») σύμφωνα με την οποία, ο Διαχειριστής υποχρεούται να εκτελέσει, με έξοδα και δαπάνες του, όλες τις υποχρεώσεις της JPA που απορρέουν από τη Σύμβαση Σύμπραξης σε σχέση με τις υπηρεσίες όπως αυτές ορίζονται στη Σύμβαση Σύμπραξης (οι «Υπηρεσίες»). Η Σύμβαση Διαχείρισης διασφαλίζει την πλήρη μετακύλιση των διατάξεων της Σύμβασης Σύμπραξης που είναι εφαρμοστέες στη Σύμβαση Διαχείρισης και γενικά οι ευθύνες της JPA αποτελούν υποχρεώσεις και ευθύνες του Διαχειριστή.

Ο Διαχειριστής αναλαμβάνει την υποχρέωση τακτικής επισκευής και συντήρησης των σχολικών μονάδων σύμφωνα με ένα Πρόγραμμα Συντήρησης, το οποίο ενέκριναν ή δεν εξέφρασαν αντιρρήσεις η JPA ή η ΟΣΚ σύμφωνα με τη προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης διαδικασία ελέγχου.

Βάσει της Σύμβασης Διαχείρισης, ο Διαχειριστής αναλαμβάνει ρητά και ανεπιφύλακτα όλους τους κινδύνους που φέρει ή θεωρείται ότι φέρει η JPA δυνάμει της Σύμβασης Σύμπραξης στο μέτρο που, άμεσα ή έμμεσα, αφορούν τις παρεχόμενες υπό τη Σύμβαση Διαχείρισης υπηρεσίες, τον εξοπλισμό της JPA ή κατ' άλλο τρόπο σχετίζονται με το αντικείμενο της Σύμβασης Διαχείρισης.

Η Σύμβαση Διαχείρισης ισχύει έως τη λήξη της Σύμβασης Σύμπραξης, εκτός και αν καταγγελθεί νωρίτερα. Η αμοιβή του Διαχειριστή ανά σχολική μονάδα υπολογίζεται σύμφωνα με τις προβλέψεις της Σύμβασης Διαχείρισης και διαμορφώνεται βάσει των αντιστοίχων προβλέψεων της Σύμβασης Σύμπραξης, ενώ καταβάλλεται μηνιαίως.

Ο Διαχειριστής ευθύνεται και θα αποζημιώνει την JPA για οποιεσδήποτε ζημιές που απορρέουν από θάνατο ή τραυματισμό προσώπου, απώλεια ή ζημία περιουσίας, αξιώσεις τρίτων συμπεριλαμβανομένων χρεώσεων και δαπανών που προκύπτουν από τις αξιώσεις. Ως συνολικό ανώτατο όριο ευθύνης ορίζεται ποσό ίσο με το 200% της αμοιβής του Διαχειριστή για τους επόμενους 12 μήνες, ωστόσο, σε ορισμένες περιπτώσεις ο περιορισμός δεν εφαρμόζεται και δεν υπάρχει μέγιστο όριο ευθύνης.

Η JPA υποχρεούται να αποζημιώσει πλήρως τον Διαχειριστή για όλα τα έξοδα, ζημιές και δαπάνες από πράξεις ή παραλείψεις της JPA σχετικά με θάνατο ή τραυματισμό προσώπου, απώλεια ή ζημία περιουσίας, εξαιρουμένων των περιπτώσεων όπου αυτά τα έξοδα, οι ζημιές ή οι δαπάνες προκύπτουν από πράξη, παράλειψη ή παραβίαση της Σύμβασης Διαχείρισης από τον Διαχειριστή ή/και θα μπορούσαν να αποφευχθούν εάν ο Διαχειριστής είχε λάβει τα απαραίτητα μέτρα.

Η Σύμβαση Διαχείρισης μπορεί να καταγγεληθεί από την JPA λόγω υπαιτιότητας του Διαχειριστή κατά την επέλευση ειδικά προβλεπόμενων γεγονότων με έγγραφη ειδοποίηση του JPA, και από το Διαχειριστή λόγω υπαιτιότητας της JPA, εφόσον συντρέχει ένα από ειδικά προβλεπόμενα γεγονότα υπαιτιότητας της JPA, ενώ επίσης λύεται αυτομάτως αυτομάτως σε περίπτωση λύσης της Σύμβασης Σύμπραξης.

#### **5. Σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου:**

Δυνάμει της από 9.5.2014 Σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου εκδόθηκε κοινό ομολογιακό δάνειο από την JPA ποσού έως € 7.126.309,40 που διαιρείται σε 7.126.309.40 ομολογίες αξίας ενός ευρώ έκαστη. Το εν λόγω δάνειο καλύφθηκε στο σύνολό του από την J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ και την ΑΘΗΝΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε..

#### **6. Σύμβαση Χρηματοδότησης με Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (EIB Finance Contract):**

Δυνάμει της από 9.5.2014 Σύμβασης Χρηματοδότησης με Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (EIB Finance Contract), χορηγήθηκε στην JPA δάνειο ποσού € 16.721.000,00.

#### **7. Σύμβαση Χρηματοδότησης με JESSICA UDF (JESSICA UDF Finance Contract):**

Δυνάμει της από 9.5.2014 Σύμβασης Χρηματοδότησης με JESSICA UDF (JESSICA UDF Finance Contract), χορηγήθηκε στην JPA δάνειο ποσού € 16.721.000,00. .

#### **8. Συμβάσεις Εξασφάλισης:**

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της JPA που απορρέουν από τη Σύμβαση Χρηματοδότησης με Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (EIB Finance Contract) και από τη Σύμβαση Χρηματοδότησης με JESSICA UDF (JESSICA UDF Finance Contract), έχουν υπογραφθεί οι κάτωθι συμβάσεις:

- η από 9.5.2014 Σύμβαση Σύζευξης- παραχώρησης ενεχύρου- εκχωρήσεως απαιτήσεων (Interface Agreement Pledge and Assignment Agreement) μεταξύ της JPA («Security Provider»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»-Secured Creditor), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG»-Secured Creditor) και της ALPHA BANK A.E. («Security Agent»).

- η από 9.5.2014 Σύμβαση παραχώρησης ενεχύρου- εκχωρήσεως απαιτήσεων επί των λογαριασμών του Έργου ΣΔΙΤ (Project Accounts Pledge and Assignment Agreement) μεταξύ της Εταιρείας («Pledgor»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»-Secured Creditor), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG»-Secured Creditor), της ALPHA BANK A.E. («Security Agent») και της ALPHA BANK A.E. («Account Bank»).

- η από 9.5.2014 Β Σύμβαση παραχώρησης ενεχύρου- εκχωρήσεως απαιτήσεων επί των λογαριασμών του Έργου ΣΔΙΤ(Β Project Accounts Pledge and Assignment Agreement) μεταξύ της Εταιρείας («Pledgor»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»-Secured Creditor), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG»-Secured Creditor), της ALPHA BANK A.E. («Security Agent») και της HSBC BANK PLC, Athens Branch («Account Bank»).

- η από 9.5.2014 Σύμβαση παραχώρησης ενεχύρου- εκχωρήσεως απαιτήσεων (στο πλαίσιο της Σύμβασης Μελέτης και Κατασκευής) (Pledge and Assignment Agreement (Design and Construction Contract) μεταξύ

της JPA («Security Provider»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»-Secured Creditor), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG»-Secured Creditor) και της ALPHA BANK A.E. («Security Agent»).

- η από 9.5.2014 Σύμβαση παραχώρησης ενεχύρου- εκχωρήσεως απαιτήσεων (στο πλαίσιο της Σύμβασης Διαχείρισης) (Pledge and Assignment Agreement (Facility Management Contract) μεταξύ της JPA («Security Provider»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»-Secured Creditor), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG»-Secured Creditor) και της ALPHA BANK A.E. («Security Agent»).

- η από 9.5.2014 Σύμβαση Ενεχύρου επί 4.800 μετοχών της JPA (Share Pledge) μεταξύ της J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ («Pledgor»), της JPA («Borrower»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»-Secured Creditor), της ALPHA BANK A.E. («Security Agent) και της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος („NBG“)

- η από 9.5.2014 Σύμβαση Ενεχύρου επί 4.800 μετοχών της JPA (Share Pledge) μεταξύ της J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ („Pledgor“), της JPA („Borrower“), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος („NBG“-Secured Creditor), της ALPHA BANK A.E. („Security Agent“) και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων („EIB“).

- η από 9.5.2014 Σύμβαση παραχώρησης ενεχύρου- εκχωρήσεως απαιτήσεων από ασφαλιστικές Συμβάσεις (Insurances Pledge and Assignment Agreement) μεταξύ της JPA („Security Provider“), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων („EIB“-Secured Creditor), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος („NBG“-Secured Creditor) και της ALPHA BANK A.E. („Security Agent“).

- η από 9.5.2014 Σύμβαση Παροχής Ενεχύρου – Εκχωρήσεως Απαιτήσεων από τον ασφαλιστικό λογαριασμό μεταξύ της JPA («Ενεχυράζων»), της εταιρείας με την επωνυμία: «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.», της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («ΕΤΕπ» - «Ενεχυρούχος Δανειστής»), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος Α.Ε. («Εθνική Τράπεζα» - «Ενεχυρούχος Δανειστής»), της ΑΛΦΑ Τράπεζας Α.Ε. («Εκπρόσωπος των Εξασφαλίσεων») και της ΑΛΦΑ Τράπεζας Α.Ε. («Τράπεζα Λογαριασμών»).

- η από 9.5.2014 Σύμβαση Παροχής Ενεχύρου – Εκχωρήσεως Απαιτήσεων ομολογιακών δανείων μειωμένης εξασφάλισης (EIB Subordinated Bonds Pledge and Assignment Agreement): J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ («Pledgor A»), Athena Concessions S.A. («Pledgor B»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»-Secured Creditor), της ALPHA BANK A.E. («Subordinated Bond Loan Agent»), της ALPHA BANK A.E. («Security Agent»), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG») και της Εταιρείας («Third Contracting Parties»).

- η από 9.5.2014 Σύμβαση Παροχής Ενεχύρου – Εκχωρήσεως Απαιτήσεων ομολογιακών δανείων μειωμένης εξασφάλισης (NBG Subordinated Bonds Pledge and Assignment Agreement): J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ («Pledgor A»), Athena Concessions S.A. («Pledgor B»), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος («NBG» – Secured Creditor), της ALPHA BANK A.E. («Subordinated Bond Loan Agent»), της ALPHA BANK A.E. («Security Agent»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB») και της Εταιρείας («Third Contracting Parties»).

- η από 9.5.2014 Σύμβαση έκδοσης μετοχών/ομολόγων (Equity Subscription Agreement) μεταξύ της Εταιρείας («Borrower»), της J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ («Original Shareholder» – Subordinated Bondholder A), της Athena Concessions S.A. («Subordinated Bondholder B»), της ALPHA BANK A.E. (ως «Subordinated Bond Loan Agent»/ «Security Agent»/ «Bondholder Agent»/ «Agent»/ «Account Bank»).

## **9. Σύμβαση Κοινών Όρων (Common Terms Agreement):**

Δυνάμει της από 9.5.2014 Σύμβασης Κοινών Όρων (Common Terms Agreement - CTA) συμφωνήθηκαν οι κοινοί όροι της Σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου (υπό 5 ανωτέρω), Σύμβασης Χρηματοδότησης με

Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (υπό 6 ανωτέρω), Σύμβασης Χρηματοδότησης με JESSICA UDF (υπό 7 ανωτέρω).

#### **10. Πράξη Πιστωτών (Intercreditor Deed):**

Δυνάμει της από 9.5.2014 Συμφωνίας Πιστωτών μεταξύ της JPA («Borrower»), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων («EIB»- Original Lender), της Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος (ως διαχειριστή της JESSICA UDF «NBG»- Original Lender), της ALPHA BANK A.E. (Alpha or the Original Bondholder), της ALPHA BANK LONDON LIMITED (the Original Bondholder), της ALPHA BANK A.E. (ως Agent, Security Agent, Bondholder Agent και Subordinated Bond Loan Agent), της J&P - ΑΒΑΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ -ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ (Original Junior Creditor), της ATHENA CONCESSIONS SOCIETE ANONYME (Original Junior Creditor) συμφωνήθηκε η κατάταξη των δανείων της JPA και ρυθμίστηκαν οι σχέσεις των δανειστών.

#### **11. Σύμβαση Ασφάλισης:**

Υφίστανται ασφαλιστήρια συμβόλαια από την GENERALI HELLAS, κατά παντός κινδύνου με ασφαλισμένο κεφάλαιο ύψους €35.324.531,88, για απώλεια εσόδων λόγω διακοπής εργασιών με ασφαλισμένο κεφάλαιο ύψους € 6.100.000, γενικής αστικής ευθύνης και αστικής ευθύνης εργοδότη. Για την γενική αστική ευθύνη το ανώτατο όριο είναι €10.000.000, ενώ για την αστική ευθύνη εργοδότη το ανώτατο όριο είναι €3.000.000. Η διάρκεια των συμβολαίων είναι έως την 31.12.2020 και θα ανανεωθεί με τους ίδιους όρους.

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από τις εν λόγω ασφαλιστικές συμβάσεις έχουν εκχωρηθεί υπέρ της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων και της Εθνικής Τράπεζας (ως εξασφάλιση των δανειακών υποχρεώσεων της JPA αναφορικά με τις δανειακές συμβάσεις που περιγράφονται ανωτέρω υπό 6 και 7).

### **3.18 Διαθέσιμα έγγραφα**

#### **3.18.1 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 Εταιρίας (<http://www.premia.gr/>):

- Το ισχύον καταστατικό της Εταιρίας
- Το πρακτικό της από 20.11.2020 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας, η οποία, μεταξύ άλλων, αποφάσισε την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος.
- Το πρακτικό της από 07.01.2021 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, κατά την οποία πιστοποιήθηκε η Αύξηση με Εισφορές σε Είδος.
- Η από 30.10.2020 έκθεση αποτίμησης των ορκωτών ελεγκτών λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεώργιο Μπουρνή της εταιρίας Deloitte Business Solutions A.E. στο πλαίσιο της εισφοράς των Μετοχών και Ομολογιών JPA στην Εταιρία (Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA).
- Η από 30.10.2020 έκθεση αποτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητών ακίνητης περιουσίας MRICS, κκ. Μαρία Αφτιά και Δημήτρη Παπαχρήστου της εταιρίας Real Estate Advisory-REA E.E., στο πλαίσιο της εισφοράς του μεριδίου των δύο ακινήτων (Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων).
- Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 30.06.2020.
- Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019, μαζί με την αντίστοιχη έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή, της εταιρίας JPA.
- Οι ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Α' εξαμήνου 2020, μαζί με την αντίστοιχη έκθεση

επισκόπησης του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή, της εταιρίας JPA.

- Οι άτυπες (Pro-Forma) Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της χρήσης 2019 και της περιόδου 01.01-30.09.2020, καθώς και η Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή επί των Άτυπων (Pro-Forma) Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών της χρήσης 2019 και της περιόδου 01.01-30.09.2020

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

### **3.18.2 Έγγραφα μέσω παραπομπής**

- Οι δημοσιευμένες Ετήσιες Οικονομικές 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 τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/PASAL-31-12-20192.pdf>
- Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020, μαζί με την αντίστοιχη έκθεση επισκόπησης του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή, ενσωματώνονται στο παρόν ενημερωτικό δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, οι οποίες έχουν δημοσιευθεί για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/02/PREMIA-ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ-ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ-ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ-ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ-ΕΝΝΙΑΜΗΝΟΥ-2020.pdf>

Άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας, 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 Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (της «Real Estate Advisory-REA E.E.», της «Deloitte Business Solutions A.E.», της «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» και της ελεγκτικής εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε), με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εταιρείας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εταιρείας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην παρούσα έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της έκδοσης και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την έκδοση. Δεν υφίστανται συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που επηρεάζουν την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος, πλην των κατωτέρω:

- Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία «Real Estate Advisory-REA E.E.» έχει λάβει αμοιβή για την έκθεση αποτίμησης, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, για τη διαπίστωση της αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος.
- Η εταιρία «Deloitte Business Solutions A.E.» έχει λάβει αμοιβή για την γνωμοδότηση αναφορικά με τις Μετοχές JPA και Ομολογίες JPA, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος.
- Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» έχει λάβει αμοιβή για την διενέργεια των εκτιμήσεων των επενδυτικών ακινήτων.
- Η ελεγκτική εταιρία ΣΟΛ Α.Ε. έχει λάβει αμοιβή για τη σύνταξη της έκθεσης διασφάλισης επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

#### 4.1.2 Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης

Αναφορικά με την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης της Εταιρίας και του Ομίλου, η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι κατά την άποψη της το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητες του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες.

#### 4.1.3 Κεφαλαιοποίηση και χρέος

Στους πίνακες που ακολουθούν, οι οποίοι έχουν συνταχθεί από την Εταιρία, παρουσιάζονται η κεφαλαιοποίηση και το χρέος του Ομίλου, καθώς και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της, με βάση τα στοιχεία των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2020, που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Οι παρακάτω πίνακες θα πρέπει να διαβάζονται και να ερμηνεύονται συναρτήσει της εν λόγω χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Ως εκ τούτου, παρατίθενται η κεφαλαιοποίηση και το χρέος του Ομίλου στις 30.09.2020, όπως διαμορφώνονται κατόπιν προσαρμογών αναφορικά με την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος και την αγορά νέων ακινήτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΧΡΕΟΣ				
(ποσά σε € χιλ.)*	30.09.2020	Προσαρμογές		Αναμορφωμένα υπόλοιπα 30.09.2020
		Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό	
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού (συμπεριλαμβανομένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος μακροπρόθεσμου δανεισμού) (α)</b>	<b>1.690,4</b>	<b>1.272,4</b>	<b>1.712,6</b>	<b>4.675,4</b>
- με εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις (1)	349,3	1.272,4	1.712,6	<b>3.334,3</b>
- χωρίς εγγυήσεις και εξασφαλίσεις (2)	1.300,0	-	-	1.300
- υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (IFRS 16)	41,1	-	-	41,1
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων και υποχρεώσεων (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος μακροπρόθεσμου δανεισμού) (β)</b>	<b>14.408,3</b>	<b>27.894,6</b>	<b>30.800,0</b>	<b>73.102,9</b>
- με εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις (1)	14.334,0	27.894,6	30.800,0	73.028,6
- χωρίς εγγυήσεις και εξασφαλίσεις (2)	-	-	-	-
- υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (IFRS 16)	74,3	-	-	74,3
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (γ)</b>	<b>17.970,1</b>	<b>20.559,4</b>	<b>2.181,8</b>	<b>40.711,3</b>
Μετοχικό κεφάλαιο (3)	8.419,5	9.102,5	-	17.522,0
Υπέρ το Άρτιο (3)	21.919,0	10.549,6	-	32.468,6
Αποθεματικά (4)	46.086,6	-	-	46.086,6
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	(58.455,0)	907,3	2.181,8	(55.365,9)
<b>Σύνολο (α)+(β)+(γ)</b>	<b>34.068,8</b>	<b>49.726,4</b>	<b>34.694,4</b>	<b>118.489,6</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

**(1) Οι Βραχυπρόθεσμες και Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις** περιλαμβάνουν τον βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο δανεισμό με εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις του Ομίλου. Οι βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις αναπροσαρμόζονται κατόπιν της 30.09.2020 κατά €61.679,6 χιλ., όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στην Ενότητα 3.11 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες». Τα αναμορφωμένα υπόλοιπα κατά την 30.09.2020 περιλαμβάνουν υσίνας, (α) ανάληψη νέου τραπεζικού δανεισμού €32.512,6 για αγορά νέων ακινήτων και (β) ανάληψη δανεισμού €29.167 χιλ. από λόγω ενοποίησης της εταιρίας JPA κατόπιν της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος.

Επί του βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου υπάρχουν παραχωρημένες υποθήκες και προσημειώσεις ποσού €35.270 χιλ., 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 3.17.1 «Δανειακές Συμβάσεις»..

**(2) Οι Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις και εξασφαλίσεις** περιλαμβάνουν τον βραχυπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου χωρίς εγγυήσεις και εξασφαλίσεις και περιλαμβάνουν δανεισμό ύψους € 1.300,0 χιλ., από την συνδεδεμένη εταιρία Sterner Stenhus Greece που αφορά προκαταβολή για την αγορά των ακινήτων.

**(3)** Αντιπροσωπεύει το μετοχικό κεφάλαιο και το υπέρ το άρτιο την 30.09.2020, όπως αυτά γνωστοποιούνται στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020. Τα εν λόγω κονδύλια αναπροσαρμόζονται κατόπιν της της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στην Ενότητα 3.11 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

**(4)** Συμπεριλαμβάνει το τακτικό αποθεματικό, τα αφορολόγητα αποθεματικά κατά την 30.09.2020, τα ειδικά και λοιπά αποθεματικά, τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο κονδύλι «Λοιπά αποθεματικά» στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου στις 30.09.2020, όπως αναμορφώνεται κατόπιν προσαρμογών αναφορικά με την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος και την αγορά νέων ακινήτων:

<b>ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ</b>				
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	<b>30.09.2020</b>	<b>Προσαρμογές</b>		<b>Αναμορφωμένα υπόλοιπα 30.09.2020</b>
		<b>Αύξηση με Εισφορές σε Είδος</b>	<b>Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό</b>	
A. Ταμειακά διαθέσιμα <sup>(1)</sup>	938,5	3.305,3	313,7	4.557,5
B. Ταμειακά Ισοδύναμα	-	-	-	-
Γ. Λοιπά βραχυπρόθεσμο χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (other current financial assets)	-	-	-	-
<b>Δ. Ρευστότητα (A+B+Γ)</b>	<b>938,5</b>	<b>3.305,3</b>	<b>313,7</b>	<b>4.557,5</b>
E. Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις <sup>(2)</sup>	1.300,0	-	-	1.300,0
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμο Μέρος των Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων <sup>(3)</sup>	390,4	1.272,4	1.712,6	3.375,4
<b>Z. Βραχυπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος (E+ΣΤ)</b>	<b>1.690,4</b>	<b>1.272,4</b>	<b>1.712,6</b>	<b>4.675,4</b>
<b>H. Καθαρό Βραχυπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος (Z-Δ)</b>	<b>751,9</b>	<b>(2.032,9)</b>	<b>1.398,9</b>	<b>117,9</b>
Θ. Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις <sup>(4)</sup>	14.408,3	27.894,6	30.800,0	73.102,9
I. Χρηματοπιστωτικά μέσα (debt instruments)	-	-	-	-



Κ. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Εμπορικές και Λοιπές Υποχρεώσεις (5)	250,2	-	-	250,2
<b>Λ. Μακροπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος (Θ+Ι+Κ)</b>	<b>14.658,5</b>	<b>27.894,6</b>	<b>30.800,0</b>	<b>73.353,1</b>
<b>Μ. Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος (Η+Λ)</b>	<b>15.410,4</b>	<b>25.861,7</b>	<b>32.198,9</b>	<b>73.471,0</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

**(1)** Τα ταμειακά διαθέσιμα απαρτίζονται από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, τις δεσμευμένες καταθέσεις και το ταμείο, όπως αυτά γνωστοποιούνται στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020.

**(2)** Οι **Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις** περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμο δανεισμό ύψους € 1.300 χιλ. από την συνδεδεμένη εταιρία Sterner Stenhus Greece που αφορά προκαταβολή για την αγορά των ακινήτων.

**(3)** Το **Βραχυπρόθεσμο Μέρος των Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων** περιλαμβάνει (α) το βραχυπρόθεσμο μέρος της οφειλής ποσού 270 χιλ. προς την τράπεζα Eurobank, το οποίο θα εξοφληθεί σε τρεις ισόποσες ετήσιες δόσεις βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, (β) € 79,3 χιλ. αναλογούντες τόκοι δανείων και (γ) €41,1 χιλ. που αφορά μέρος χρηματοδοτικών μισθώσεων (IFRS 16). Το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων κατόπιν της 30.09.2020 αναπροσαρμόζεται με ποσό (α) €1.272,4 χιλ., λόγω της ενοποίησης εταιρίας JPA κατόπιν της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.11 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες», και (β) με ποσό €1.712,6 χιλ., όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.11 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες» που αφορούν τόκους του νέου ομολογιακού δανείου από την 01.01.2019 και έπειτα.

**(4)** Οι **Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις** περιλαμβάνουν το μακροπρόθεσμο μέρος (α) της οφειλής ύψους € 810,0 χιλ. προς την τράπεζα Eurobank μαζί με τους αναλογούντες τόκους, (β) €13.800,0 χιλ ανάληψη δανείου από την Alpha Bank και (γ) των χρηματοδοτικών μισθώσεων (IFRS 16). Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις κατόπιν της 30.09.2020 αναπροσαρμόζονται με € 58.694,6 χιλ., όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.11 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες». Τα αναμορφωμένα υπόλοιπα κατά την 30.09.2020 περιλαμβάνουν (α) €30.800,00 χιλ. ανάληψη νέου δανεισμού για αγορά ακινήτων, και β) €27.894,6 χιλ. λόγω της ενοποίησης εταιρίας JPA κατόπιν της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος.

**(5)** Οι **Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις** περιλαμβάνουν ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων.

Όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα, την 30.09.2020, μετά τις αναπροσαρμογές που αφορούν σε γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την 30.09.2020 (συμπεριλαμβανομένης της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος), η ρευστότητα του Ομίλου θα ανερχόταν σε €4.557,5 χιλ., και το Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος για τον Όμιλο θα ανερχόταν σε €73.471 χιλ..

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στην κεφαλαιακή διάρθρωση και στο καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου από την 01.10.2020 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός (α) των αλλαγών που περιλαμβάνονται στις αναπροσαρμογές στους πίνακες ανωτέρω και αφορούν στην Αύξηση με Εισφορές σε Είδος και την ανάληψη τραπεζικού δανεισμού αναφορικά με την αγορά των νέων επενδυτικών ακινήτων, (β) την ανάληψη βραχυπρόθεσμου δανείου ύψους €3,5 εκατ. διάρκειας 6 μηνών εκδοθέν από την Εταιρία δυνάμει του από 25.11.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και (γ) την ανάληψη

βραχυπρόθεσμου δανεισμού ύψους €1,7 εκατ. και €2,6 εκατ, διάρκειας 6 μηνών εκδοθέντων από την εταιρεία δυνάμει των από 27.11.20 και 15.01.20 Συμβάσεων Ομολογιακών δανείων με την Sterner Stenhus Greece, αντίστοιχα.

## **4.2 Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με Εισφορές σε Είδος**

### **4.2.1 Λόγοι της εισαγωγής των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση**

Η υλοποίηση της εξυγίανσης της Εταιρίας σε συνδυασμό με την Αύξηση με Μετρητά, μέσω της οποίας εισήλθε ο νέος επενδυτής Sterner Stenhus Greece στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, οδήγησαν στην κεφαλαιακή ενίσχυση της Εταιρίας και δημιούργησαν το υπόβαθρο για την υγιή ανάπτυξή της και την εφαρμογή του επενδυτικού της πλάνου, το οποίο προβλέπει την προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο της ποιοτικών ακινήτων υψηλών αποδόσεων με μακροπρόθεσμες μισθώσεις. Το νέο επενδυτικό πλάνο της Εταιρίας έχει ως απώτερο στόχο τη δημιουργία σταθερής και συνεχούς ροής εσόδων προς διανομή στους μετόχους και την αύξηση της αξίας της Εταιρίας όπως αυτή εκφράζεται από την Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV), την κερδοφορία και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας.

Στο πλαίσιο αυτό, η Διοίκηση της Εταιρίας, επιδιώκοντας την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων:

α) συμφώνησε την απόκτηση τριών (3) πλήρως μισθωμένων ακινήτων logistics (αποθηκευτικών χώρων) που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής, από την εταιρία NOE A.E.. Εξ αυτών, ένα (1) ακίνητο , ενώ τα άλλα δύο (2) ακίνητα συμφωνήθηκε να εισφερθούν στην Εταιρία κατά ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου), το δε υπόλοιπο ποσοστό εξ αδιαιρέτου (ήτοι 77,89898%) της κυριότητάς τους να αποκτηθεί από την Εταιρία με αγορά έναντι μετρητών.

(β) επιδίωξε παράλληλα την εισφορά από την μέτοχο Sterner Stenhus Greece του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου καθώς και ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης έκδοσης της εταιρίας JPA, η οποία έχει αναλάβει την εκτέλεση του έργου «Μελέτη, Χρηματοδότηση, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση δέκα (10) Σχολικών Μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής με ΣΔΙΤ», έναντι μετοχών της Εταιρίας στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Όσον αφορά την ποιότητα και τις αποδόσεις των εν λόγω ακινήτων και της εταιρίας JPA, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτίμησε ότι πληρούν τις προϋποθέσεις που έχει θέσει για την ένταξη αυτών στο χαρτοφυλάκιο της εξετάζοντας συγκεκριμένα χαρακτηριστικά όπως:

- (α) τον τομέα του κλάδου των ακινήτων - ήτοι τον τομέα των logistics, ο οποίος αποτελεί στρατηγική επιλογή της Εταιρίας και παρουσιάζει δυνατότητες ανάπτυξης, ακόμα και στο συνεχώς μεταβαλλόμενο μακροοικονομικό περιβάλλον λόγω της πανδημίας Covid-19, αλλά και τον τομέα των σχολικών κτιρίων,
- (β) την αξιοπιστία και την φερεγγυότητα του χαρτοφυλακίου των μισθωτών των τριών (3) ακινήτων,
- (γ) τη θέση των ακινήτων logistics – καθώς η ευρύτερη περιοχή του Ασπρόπυργου, εντός της οποίας βρίσκονται τα εν λόγω ακίνητα κατέχει κομβική θέση, με εύκολη πρόσβαση, υψηλή ζήτηση και αποτελεί από τις προνομιακές (prime) βιομηχανικές περιοχές της Αττικής,
- (δ) τις υψηλές αποδόσεις των ακινήτων - πλήρως μισθωμένα με μικτές αποδόσεις 7,5-8%, και
- (ε) την δυνατότητα δημιουργίας ταμειακών ροών της εταιρίας JPA μέσω της Σύμβασης Σύμπραξης, η διάρκεια της οποίας εκτείνεται έως το 2041.

Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι η ενσωμάτωση των τριών (3) ακινήτων ανωτέρω στο χαρτοφυλάκιο της, αλλά και της συμμετοχής στην εταιρία JPA, τα αποτελέσματα της οποίας θα ενοποιούνται στον Όμιλο με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, θα εξασφαλίσει την επαρκή χρηματοδότηση του κεφαλαίου κίνησης, ενώ παράλληλα, θα ενισχύσει την παρουσία και τη θέση της Εταιρίας και του Ομίλου σε επίπεδο χαρτοφυλακίου στον κλάδο των εταιριών ακινήτων. Η ενδυνάμωση της Εταιρίας με ακίνητα υψηλής ποιότητας εκτιμάται επιπλέον, ότι θα προσδώσει τη δυνατότητα στην Εταιρία να παράγει

μακροπρόθεσμα σταθερές ταμειακές ροές προς όφελος των Μετόχων και της χρηματοδότησης του επενδυτικού της πλάνου.

#### **4.2.2 Περιγραφή Αύξησης με Εισφορές σε Είδος και της έκδοσης Νέων Μετοχών**

##### **4.2.2.1 Αποτίμηση αξίας Εισφερόμενων Ακινήτων**

Για την υλοποίηση των ανωτέρω, κατά το σκέλος που πραγματοποιήθηκαν με εισφορά στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ανέθεσε την εξακρίβωση της αξίας των Εισφερόμενων Ακινήτων και τη σύνταξη έκθεσης αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και των παραγράφων 4.1.3.13.3 και 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών στους πιστοποιημένους εκτιμητές ακίνητης περιουσίας MRICS, κκ. Μαρία Αφτιά και Δημήτρη Παπαχρήστου της εταιρίας Real Estate Advisory-REA E.E.. Στο πλαίσιο αυτό, οι πιστοποιημένοι εκτιμητές ακίνητης περιουσίας συνέταξαν την από 30.10.2020 την Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων.

Όπως προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων, η αξία των ακινήτων αποτιμήθηκε σε:

**(α) Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος** - η αξία του ακινήτου αποτιμήθηκε σε €29.442.699 ενώ του ιδανικού μεριδίου ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου που εισφέρθηκε στην Εταιρία στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος σε €6.507.137,

**(β) Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι** - η αξία του ακινήτου αποτιμήθηκε σε €4.633.357 ενώ του ιδανικού μεριδίου ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου που εισφέρθηκε στην Εταιρία στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος σε €1.024.019.

Στην Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων γίνεται μνεία ότι βασίζεται στα πρότυπα και τις οδηγίες (Valuation Technical & Performance Standards & Global Valuation Practice Guidance – Applications) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομώνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο σχετικό επαγγελματικό εγχειρίδιο (RICS Valuation – Global Standards, the “Red Book”, 2019 Edition) του οποίου η τελευταία αναθεωρημένη έκδοση είναι σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2020 και το οποίο συμπεριλαμβάνει τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 (IVS) του IVSC (International Valuation Standards Council).

Για την αποτίμηση της αξίας των Εισφερόμενων Ακινήτων, σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων, χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μεθοδολογίες:

- η Μέθοδος Προσόδου ή Επενδυτική Μέθοδος (Income Method) με Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF), με βάρος επί των αποτελεσμάτων αυτή της μεθόδου ίσο με 80%, και
- η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparables Method), με βάρος επί των αποτελεσμάτων αυτή της μεθόδου ίσο με 20%.

Ως κρίσιμη ημερομηνία αποτίμησης των Εισφερόμενων Ακινήτων ορίστηκε η 25.09.2020.

Σύμφωνα με δήλωση των εκτιμητών ακίνητης περιουσίας MRICS, κκ. Μαρίας Αφτιά και Δημήτρη Παπαχρήστου της εταιρίας Real Estate Advisory-REA E.E. που περιέχεται στην Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων, οι μέθοδοι αποτίμησης που υιοθετήθηκαν είναι οι πλέον κατάλληλες για την συγκεκριμένη περίπτωση, σύμφωνα με Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2016) και τα Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων εγχειρίδιο (RICS Valuation - Global Standards, the “Red Book”, 2019 Edition), τα οποία συμπλέουν με τα Διεθνή Εκτιμητικά

Πρότυπα (IVS 2020) του IVSC (International Valuation Standards Council).

Σημειώνεται επίσης στην Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων ότι αυτή πραγματοποιείται σε περιβάλλον “Έντονης Εκτιμητικής Αβεβαιότητας” όπως ορίζεται από τις οδηγίες του The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Σε αυτό το περιβάλλον έντονης αβεβαιότητας, είναι ιδιαίτερος πιθανόν οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να βρίσκονται σε μία περίοδο έντονης μεταβλητότητας, ενώ παράλληλα η αγορά αντιδρά ανάλογα και σύμφωνα με τα ερεθίσματα που δέχεται. Για τους λόγους αυτούς συνιστάται τακτική ανασκόπηση της κατάστασης της κτηματαγοράς και των εκτιμήσεων.

Περαιτέρω, λήφθηκαν υπόψη οι εξής παραδοχές, όπως αυτές παρατίθενται στην Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων:

«1. Όλα τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν από τον εντολέα της μελέτης είναι αληθή και ανταποκρίνονται στα πραγματικά στοιχεία των εξεταζόμενων ακινήτων. Η εταιρία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

2. Τα υφιστάμενα επί των ακινήτων βάρη δεν λήφθηκαν υπόψη στην παρούσα εκτίμηση καθώς -βάσει δήλωσης του εντολέα έχει συμφωνηθεί ότι θα εξαλειφθούν κατά τη μεταβίβασή τους στην PASAL DEVELOPMENT A.E..

3. Τα ακίνητα εξετάζονται ως ελεύθερα από υποθήκες με έξοδα και ευθύνη της εισφέρουσας, περιοριστικά μέτρα, κ.λπ., καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους.

4. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίσθηκαν καθόλου τυχόν πρόστιμα από νομιμοποίηση αυθαιρεσιών, εκτός και εάν αναφέρεται ρητά το αντίθετο.

5. Στατικός Έλεγχος των κτισμάτων που βρίσκονται εντός των ακινήτων δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή των κτιρίων καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο των εξεταζόμενων ακινήτων. Συνεπώς, δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στα ακίνητα κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.

6. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτιρίων.

7. Εμβαδομέτρηση των ακινήτων καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας τους, δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.

8. Οι επισυναπτόμενες φωτογραφίες έχουν κατατοπιστικό χαρακτήρα και δεν διαθέτουν μετρητική πληροφορία.

9. Η εκτίμηση βασίζεται στην κατάσταση συντήρησης των ακινήτων κατά την περίοδο μελέτης.

10. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίσθηκαν καθόλου τυχόν έξοδα ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση πώλησης των ακινήτων.

11. Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση των ακινήτων. Η εκτίμηση ισχύει με την προϋπόθεση ότι τα κτίσματα είναι πολεοδομικά νόμιμα και ότι δύναται να μεταβιβαστούν ή να μισθωθούν στα πλαίσια της ισχύουσας νομοθεσίας.

12. Η βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), όπως ορίζεται από τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS).

13. Ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας έγινε με βάση τις συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.

14. Η εταιρία Real Estate Advisory – REA E.E. συμμορφώνεται απολύτως με τους κανονισμούς και τις οδηγίες που θέτει το Royal Institution of Chartered Surveyors, διαθέτοντας την πιστοποίηση RICS Regulated Firm και τηρώντας τις από 7 Μαΐου 2020 ειδικές οδηγίες (RICS Regulation – Firm Registration Case ref. REG0000155718), ενημερώνει τους αποδέκτες της παρούσας μελέτης ότι βρίσκεται σε διαδικασία οριστικοποίησης της σύμβασης η οποία όμως δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί ώστε να υφίσταται

κάλυψη Ασφάλισης Επαγγελματικής Αστικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance, PII) για την ιδιότητά της ως εκτιμητή ακινήτων.

15. Σύμφωνα με την *Οδηγία VPGA 10 (Global Valuation Practice Guidance-Application No 10) των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS*, θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας, αναφορικά με τις τρέχουσες *ασταθείς* συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά και οφείλονται:

- Στην έντονη οικονομική κρίση που διήρκησε στην Ελλάδα από το 2009 έως το 2017 και η οποία δημιούργησε μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας στην κτηματαγορά. Η έλλειψη ρευστότητας λόγω της εν λόγω οικονομικής κρίσης δημιούργησε δυσκολίες προκειμένου να επιτευχθεί επιτυχημένη πώληση ή εκμίσθωση περιουσιακών στοιχείων την περίοδο αυτή καθώς και
- Στην παρούσα κατακόρυφη εξάπλωση του νέου κορονοϊού Covid-2019 η οποία δυστυχώς συνεχίζεται με έντονο ρυθμό, τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας (ΠΟΥ) να κηρύσσει τον πλανήτη σε κατάσταση πανδημίας και με αποτέλεσμα να έχει διαμορφωθεί ένα κλίμα εντονότατης αβεβαιότητας και ανασφάλειας που επηρεάζει αντίστοιχα και την τοπική κτηματαγορά.»

Σύμφωνα με την ανεξάρτητη γνώμη των εκτιμητών ακίνητης περιουσίας MRICS, κκ. Μαρίας Αφτιά και Δημήτρη Παπαχρήστου της εταιρίας Real Estate Advisory-REA E.E. που περιλαμβάνεται στην Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων, το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας που θα καλυφθεί από την NOE Μεταλλικές Κατασκευές Α.Ε. με την εισφορά ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων τελεί σε δίκαιη και λογική σχέση με το 22,10102% εξ' αδιαιρέτου της προσδιορισθείσας στην Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων αγοραίας αξίας των Εισφερόμενων Ακινήτων, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης (25.09.2020).

Η Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων αποτελεί έγγραφο διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό (βλ. σχετικά Ενότητα 3.18 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

## **B. Αποτίμηση αξίας Μετοχών JPA & Ομολογιών JPA**

Για την υλοποίηση των ανωτέρω, κατά το σκέλος που πραγματοποιήθηκαν με εισφορά στην Εταιρία των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ανέθεσε την εξακρίβωση της αξίας των Εισφερόμενων Ακινήτων και τη σύνταξη έκθεσης αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και των παραγράφων 4.1.3.13.3 και 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών στους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές, κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεώργιο Μπουρνή της εταιρίας Deloitte Business Solutions A.E. Στο πλαίσιο αυτό, οι παραπάνω ορκωτοί ελεγκτές λογιστές συνέταξαν την από 30.10.2020 Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA.

Όπως προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA, η αξία των εισφερόμενων στοιχείων αποτιμήθηκε σε:

**(α) Μετοχές JPA** – Το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της JPA αποτιμήθηκε σε € 7.356.237.

**(β) Ομολογίες JPA** – Το δάνειο μειωμένης εξασφάλισης από τη Sterner Stenhus Greece στην JPA αποτιμήθηκε σε € 5.138.001.

Ως ημερομηνία αναφοράς των εν λόγω αποτιμήσεων ορίστηκε η 30.09.2020.

Στο συμπέρασμα της Έκθεσης Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA αναφέρεται: «Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, και ειδικότερα ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι κατάλληλες για τη συγκεκριμένη αποτίμηση, καθώς και ότι τα ποσά της AMK που θα καλύψει ο Μέτοχος μέσω εισφοράς του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και του δανείου μειωμένης εξασφάλισης (δευτερογενείς ομολογίες) του Μετόχου βρίσκονται εντός του αντίστοιχου εύρους αξιών που προσδιορίσαμε, θεωρούμε ότι τα εν λόγω ποσά της AMK είναι εύλογα και δίκαια από χρηματοοικονομική άποψη.»

Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA, χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μεθοδολογίες:

Μέθοδοι Αποτίμησης	Ελάχιστο (€)	Κεντρική Τιμή (€)	Μέγιστο (€)
<b>A. Μετοχές JPA</b>			
Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7.245.982	<b>7.800.606</b>	8.403.613
Συγκρίσιμες Συναλλαγές	3.356.910	<b>3.356.910</b>	3.356.910
<b>B. Ομολογίες JPA</b>			
Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	4.993.061	<b>5.104.103</b>	5.219.050
Συγκρίσιμες Συναλλαγές	5.443.090	<b>5.443.090</b>	5.443.090

Από τη στάθμιση των ανωτέρω αποτελεσμάτων αποτίμησης ανάλογα με την καταλληλότητα της κάθε μεθόδου, και πιο συγκεκριμένα, δίνοντας μεγαλύτερη βαρύτητα στη μέθοδο της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών, οι αξίες του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και του δανείου μειωμένης εξασφάλισης του Μετόχου στις 30.09.2020, εκτιμάται ότι κυμαίνονται μεταξύ:

<b>A. Μετοχές JPA (100% Μετοχικού Κεφαλαίου)</b>
€6.857.075 - €7.898.943 με κεντρική εκτιμώμενη αξία €7.356.237
<b>B. Ομολογίες JPA (Δάνειο μειωμένης εξασφάλισης μετόχου)</b>
€5.038.064 - €5.241.454 με κεντρική εκτιμώμενη αξία €5.138.001

Σύμφωνα με δήλωση των ορκωτών ελεγκτών λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεώργιου Μπουρνή της εταιρίας Deloitte Business Solutions A.E., που περιέχεται στην Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA, τόσο οι μέθοδοι που υιοθετήθηκαν, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές, είναι οι ενδεδειγμένες και κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση.

Παρακάτω παρατίθεται περιγραφή των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση:

#### **(α) Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)**

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρίας προκύπτει από την παρούσα αξία των μελλοντικών οικονομικών εσόδων που θα αντληθούν από τον ιδιοκτήτη της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου. Η μέθοδος αυτή αφενός λαμβάνει υπόψη την ιστορική απόδοση της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου (εάν υφίσταται), αλλά αφετέρου δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη δυνατότητα της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου για μελλοντική ανάπτυξη και στην ικανότητα της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου να δημιουργεί κέρδη και ταμειακές ροές. Ως εκ τούτου, η μέθοδος αυτή θεωρήθηκε ως η πλέον κατάλληλη για την αποτίμηση του μετοχικού κεφαλαίου της JPA και του δανείου μειωμένης εξασφάλισης της Sterner Stenhus Greece.

Στα πλαίσια της μεθόδου, εξετάστηκαν οι χρηματοροές που αναμένεται να λάβει ο μέτοχος για την υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του έργου παραχώρησης, ήτοι από την 1.10.2020 μέχρι και την 8.5.2041, και οι οποίες περιλαμβάνουν την πληρωμή μερισμάτων, την υπολειπόμενη χρηματοροή στη λήξη του έργου παραχώρησης, καθώς και τις πληρωμές κεφαλαίου και τόκων των Ομολογιών JPA (δάνειο μειωμένης εξασφάλισης της Sterner Stenhus Greece).

Για την προεξόφληση των ταμειακών ροών της Sterner Stenhus Greece, λήφθηκε υπόψη το Μέσο Σταθμικό Κόστος Δεσμευτικής Επένδυσης (Weighted Average Cost of Committed Investment), το οποίο υπολογίστηκε με βάση το κόστος του δανείου μειωμένης εξασφάλισης της Sterner Stenhus Greece και το κόστος των ιδίων κεφαλαίων της JPA. Επίσης, πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για να

διαπιστωθεί η επίδραση που θα έχουν στα αποτελέσματα αποτίμησης διαφορετικά προεξοφλητικά επιτόκια.

## **(β) Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Comparable Transactions)**

Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την αξία μιας επιχείρησης συγκρίνοντας την JPA, με παρόμοιες (ομοειδείς) εταιρίες οι οποίες έγιναν πρόσφατα αντικείμενο αγοραπωλησιών. Ωστόσο, δεν εντοπίστηκαν συγκρίσιμες συναλλαγές με εταιρίες που έχουν αντικείμενο συναφές με αυτό της JPA, με εξαίρεση την πρόσφατη εξαγορά (Οκτώβριος 2019) της ίδιας της JPA από τον παρόντα μέτοχο Sterner Stenhus Greece. Το τίμημα αυτής της εξαγοράς αφορούσε, τόσο το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της JPA, όσο και το δάνειο μειωμένης εξασφάλισης του προηγούμενου μετόχου και λήφθηκε υπόψη στο πλαίσιο αυτής της μεθόδου, αλλά με χαμηλότερη στάθμιση σε σχέση με τη μέθοδο της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών. Περαιτέρω, λήφθηκαν υπόψη και οι εξής παραδοχές, όπως αυτές περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA:

1. Η αποτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι η JPA θα συνεχίσει να “διατηρείται εν λειτουργία” (going-concern). Αυτή η παραδοχή θεωρεί ότι:

- η διοίκηση της JPA θα εφαρμόσει μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία της, και ότι
- δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα (όπως π.χ. συνεχείς λειτουργικές ζημιές και ιδιαίτερα αδύναμη χρηματοοικονομική διάρθρωση), τα οποία θα μπορούσαν να αμφισβητήσουν τη βασική παραδοχή ότι η JPA θα συνεχίσει κανονικά τη λειτουργία της (going-concern).

2. Υιοθετήθηκε η παραδοχή ότι η JPA “θα συνεχίσει τη δραστηριότητά της ως ανεξάρτητη εταιρία, στους τομείς που δραστηριοποιείται και σήμερα” (“as is, stand-alone basis”). Η παραδοχή αυτή θεωρεί ότι η JPA δε θα συγχωνευτεί με άλλες αντίστοιχες εταιρίες, ούτε θα μεταβάλλει ή επεκτείνει σημαντικά το αντικείμενο δραστηριότητάς της, γεγονότα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν συνέργειες ή σημαντική διαφοροποίηση από τη σημερινή της κατάσταση.

3. Η ανάλυσή βασίστηκε στις ανέλεγκτες οικονομικές καταστάσεις της JPA (management accounts) σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. με ημερομηνία 30.09.2020, καθώς και σε υποθέσεις, παραδοχές και προβλέψεις για την εξέλιξη βασικών οικονομικών μεγεθών της JPA για την περίοδο 2020 – 2041, όπως αποτυπώνονται στο χρηματοοικονομικό μοντέλο του έργου παραχώρησης που παρασχέθηκε στους αποτιμητές.

4. Σύμφωνα με τη Sterner Stenhus Greece, ποσό € 525.302 που αφορά αναμενόμενη αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων του δανείου μειωμένης εξασφάλισης της Sterner Stenhus Greece κατά την 8.11.2020, δηλ. σε χρονικό σημείο μετά την ημερομηνία αποτίμησης, θα αποδοθεί στην Sterner Stenhus Greece. Ως εκ τούτου, το εν λόγω ποσό δεν έχει ληφθεί υπόψη στις χρηματοροές της άσκησης μας.

5. Δεν έχει ληφθεί υπόψη η ενδεχόμενη επίδραση της επικείμενης αναχρηματοδότησης του δανεισμού της JPA στην εξέλιξη βασικών οικονομικών μεγεθών της JPA. Ως εκ τούτου, δεν έχει συνυπολογιστεί και οποιοδήποτε πιθανό όφελος αναχρηματοδότησης ενδέχεται να προκύψει κατά την επικείμενη αναχρηματοδότηση της JPA, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 31 της σύμβασης σύμπραξης που έχει συναφθεί μεταξύ της JPA και της ΚτΥπ Α.Ε. Μια πιθανή μείωση της ετήσιας ενιαίας χρέωσης της JPA ενδέχεται να μεταβάλλει τα αποτελέσματα αποτίμησης, μεταβολή που μπορεί να είναι και σημαντική.

Η Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA αποτελεί έγγραφο διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό (βλ. σχετικά Ενότητα 3.18 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

#### 4.2.2.2 Αύξηση με Εισφορές σε Είδος

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρίας που συνεδρίασε στις 20.11.2020, έλαβε, μεταξύ άλλων, τις παρακάτω αποφάσεις:

(α) ενέκρινε (i) την από 30.10.2020 Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 Αύξηση με Εισφορές σε Είδος, (ii) την Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων, και (iii) την Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA,

(β) αποφάσισε την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος, ήτοι την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό €9.102.451,50 με εισφορές σε είδος, με την έκδοση 18.204.903 νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 έκαστη,

(γ) αποφάσισε τη διάθεση των Νέων Μετοχών ως εξής: (i) 6.846.505 Νέες Μετοχές θα διατεθούν στην NOE A.E. με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων, και (iii) 11.358.398 Νέες Μετοχές θα διατεθούν στην Sterner Stenhus Greece με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA, και

Αναλυτικότερα, ως προς τη διάθεση των Νέων Μετοχών, η από 20.11.2020 Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφάσισε τα ακόλουθα:

**(α)** 6.846.505 Νέες Μετοχές θα διατεθούν στην εταιρία NOE A.E. με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας του Ακινήτου Α στη θέση Κύριλλος και του Ακινήτου Β στη θέση Ψάρι και ειδικότερα:

- για την εισφορά ποσοστού εξ αδιαιρέτου 22,10102% του Ακινήτου Α στη θέση Κύριλλος με βάση την αξία που προέκυψε από την αποτίμησή του, θα διατεθούν στην εταιρία NOE A.E. 5.915.579,09 Νέες Μετοχές, και, κατόπιν στρογγυλοποίησης, 5.915.579 Νέες Μετοχές, και
- για την εισφορά ποσοστού εξ αδιαιρέτου 22,10102% του Ακινήτου Β στη θέση Ψάρι με βάση την αξία που προέκυψε από την αποτίμησή του, θα διατεθούν στην εταιρία NOE A.E. 930.926,36 Νέες Μετοχές, και, κατόπιν στρογγυλοποίησης, 930.926 Νέες Μετοχές.

Η διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης του εισφερόμενου μεριδίου των Ακινήτων, ήτοι €3.549.347,50 αναφορικά με την εισφορά του Ακινήτου Α, και €558.556 αναφορικά με την εισφορά του Ακινήτου Β, δηλαδή συνολικά €4.107.903,50, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

**(β)** 11.358.398 Νέες Μετοχές θα διατεθούν στην μέτοχο της Εταιρίας, Sterner Stenhus Greece με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA, και ειδικότερα:

- για την εισφορά των Μετοχών JPA με βάση την αξία που προέκυψε από την αποτίμησή τους θα διατεθούν στη μέτοχο της Εταιρίας, Sterner Stenhus Greece, 6.687.488,18 Νέες Μετοχές, και, κατόπιν στρογγυλοποίησης, 6.687.488 Νέες Μετοχές, και
- για την εισφορά των Ομολογιών JPA με βάση την αξία που προέκυψε από την αποτίμησή τους κατά τα ανωτέρω, θα διατεθούν σε αυτήν 4.670.910 Νέες Μετοχές.

Η διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος κατά τα ανωτέρω μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ήτοι €4.012.493 αναφορικά με την εισφορά των Μετοχών JPA, και €2.802.546 αναφορικά με την εισφορά των Ομολογιών JPA, δηλαδή συνολικά €6.815.039, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».



Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, και, ελλείψει αντίθετης ειδικής πρόβλεψης στο Καταστατικό της Εταιρίας, δεν παρασχέθηκε δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρίας, δεδομένου ότι η Αύξηση με Εισφορές σε Είδος πραγματοποιήθηκε εξ ολοκλήρου με εισφορές σε είδος.

Η τροποποίηση του καταστατικού, συνεπεία της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 126594 / 30.11.2020 (ΑΔΑ: ΨΑΙΦ46ΜΤΛΡ-Γ90) απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (Γεν. Γραμματεία Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή – Γενική Δ/ση Αγοράς – Δ/ση Εταιρειών – Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε.) (υπ' αρ. πρωτ. 2273413 /30.11.2020 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2399610.

Κατόπιν των παραπάνω αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας:

(α) πραγματοποιήθηκε η εισφορά ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων από τη ΝΟΕ Α.Ε. στην Εταιρία, δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.221/29.12.2020 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, το οποίο καταχωρήθηκε νομίμως στο Κτηματολογικό Γραφείο Αχαρνών (για την εν λόγω συμβολαιογραφική πράξη βλ. Ενότητα 3.17 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου), και

(β) πραγματοποιήθηκε η εισφορά των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA, με την υπογραφή σύμβασης μεταξύ της Εταιρίας και της Sterner Stenhus Greece (για την εν λόγω σύμβαση βλ. Ενότητα 3.17 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου) και την κατά νόμο προβλεπόμενη επισημείωση των μετοχικών και ομολογιακών τίτλων και του βιβλίου μετόχων της JPA. Σημειώνεται ότι για την εν λόγω μεταβίβαση λήφθηκε η έγκριση αναφορά στις ενέργειες ολοκλήρωσης της μεταβίβασης των περιουσιακών στοιχείων – συμπεριλαμβανομένης Έγκρισης ΚΤΥΠ και τραπεζών.

Μετά την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας προχώρησε την 07.01.2021 σε πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των €9.102.451,50 και την έκδοση 18.204.903 Νέων Μετοχών υπέρ των εταιριών ΝΟΕ Α.Ε. (6.846.505 Νέες Μετοχές) και Sterner Stenhus Greece (11.358.398 Νέες Μετοχές) ως αντάλλαγμα για την εισφορά των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων.

Η παρούσα αύξηση πραγματοποιήθηκε με εισφορά σε είδος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018. Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας μετά την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος ανέρχεται στο συνολικό ποσό των €17.521.915,50, διαιρούμενο σε 35.043.831 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία.

Οι Νέες Μετοχές, που προέκυψαν από την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος, αναμένεται να καταχωρηθούν στα ηλεκτρονικά αρχεία της Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε. («ATHEXCSD»), στη μερίδα και το λογαριασμό αξιών στο Σύστημα Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) των δικαιούχων την 05.03.2021.

Οι εν λόγω μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α μετά την έγκριση της εισαγωγής αυτών από την αρμόδια επιτροπή του Χ.Α. Σχετική ανακοίνωση για το χρόνο έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών θα δημοσιευθεί εγκαίρως στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών («Η.Δ.Τ.») του Χ.Α..

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας πριν και μετά την εν λόγω Αύξηση με Εισφορές σε Είδος:

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ</b>	
<b>Αριθμός Υφιστάμενων Κοινών Μετοχών</b>	<b>16.838.928</b>
<b>Έκδοση νέων κοινών μετοχών:</b>	
- έναντι εισφοράς <b>Ακίνητο Α στη θέση Κύριλλος</b>	5.915.579
- έναντι εισφοράς <b>Ακίνητο Β στη θέση Ψάρι</b>	930.926
- έναντι εισφοράς <b>Μετοχών JPA</b>	6.687.488
- έναντι εισφοράς <b>Ομολογιών JPA</b>	4.670.910
<b>Σύνολο</b>	<b>18.204.903</b>
<b>Σύνολο Μετοχών μετά την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος</b>	<b>35.043.831</b>
Ονομαστική αξία μετοχής (€)	0,50
Τιμή διάθεσης μετοχής (€)	1,10

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

Η διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος κατά τα ανωτέρω μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ύψους €10.922.942,50, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

### **4.3 Πληροφορίες σχετικά με τις Μετοχές της Εταιρίας**

#### **4.3.1 Γενικές Πληροφορίες**

Οι Νέες Μετοχές οι οποίες έχουν εκδοθεί βάσει του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρίας και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. με το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου.

Ο Κωδικός ISIN (International Security Identification Number/ Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) των Μετοχών είναι GRS497003004 και το σύμβολο διαπραγμάτευσης είναι «ΠΑΣΑΛ» (σημειώνεται ότι η εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία αλλαγής του σύμβολο διαπραγμάτευσης της μετοχής σε «ΠΡΕΜΙΑ»). 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 Εταιρίας. Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες.

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

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

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

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 Εταιρίας. Την

31.07.2020 η Sterner Stenhus Greece υπέβαλε υποχρεωτική δημόσια πρόταση, σύμφωνα με το Ν.3461/2006, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, για την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών, τις οποίες δεν κατείχε η Sterner Stenhus Greece και τα συντονισμένα πρόσωπα με αυτήν, κατά την 31.07.2020, η περίοδος αποδοχής της οποίας έληξε την 2.11.2020, στο πλαίσιο της οποίας η Sterner Stenhus Greece απέκτησε 45.165 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό 0,27% του κατά τον χρόνο εκείνο συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι μετοχές της Εταιρίας δεν αποτελούν αντικείμενο υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης.

#### **4.3.2 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 Εταιρίας σύμφωνα με τον νόμο και τις διατάξεις του καταστατικού της. Οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι των Μετόχων έχουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις μετοχές που κατέχουν. Κάθε κοινή Μετοχή, συμπεριλαμβανομένων των Νέων Μετοχών, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρίας, τα οποία είναι, μεταξύ άλλων, τα εξής:

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

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

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<sup>ης</sup>) 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 Εταιρία 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 Εταιρίας.

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

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 Εταιρίας βλ. Ενότητα 3.14 «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

- **Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης της Εταιρίας**

Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της εταιρίας ακολουθεί η εκκαθάριση, η οποία διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 167 επ. του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 33 του καταστατικού της Εταιρίας.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας 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 Εταιρίας.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, δεν έχουν εκδοθεί Μετοχές από την Εταιρία που να παρέχουν στους κατόχους τους το δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το προϊόν εκκαθάρισης έναντι των υπολοίπων μετόχων, σε περίπτωση που η Εταιρία 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 και το άρθρο 7 του καταστατικού της Εταιρίας, 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 των οποία όρισε το όργανο της Εταιρίας 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 Εταιρίας 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 Εταιρίας 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 Εταιρία 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 Εταιρίας.

- **Δικαιώματα Μειοψηφίας**

Σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018 και το άρθρο 8 του καταστατικού της Εταιρίας, τα δικαιώματα μειοψηφίας 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 Εταιρίας, 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 Εταιρίας 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 Εταιρίας.
- 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 Εταιρία 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 Εταιρίας, 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 Εταιρίας, 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 Εταιρίας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρίας 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 Εταιρία 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 Εταιρίας. 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 Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρία 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 Εταιρίας 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 Εταιρίας. 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 Εταιρίας έχουν δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της Εταιρίας 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 Εταιρίας.

#### **4.3.3 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 σήμερα σε παρακράτηση φόρου εισοδήματος με συντελεστή 5%.

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 και εφεξής) 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 με συντελεστή κατά τα ανωτέρω τελεί υπό την επιφύλαξη των τυχόν ευνοϊκότερων εφαρμοστέων διατάξεων σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας (ΣΑΔΦ), εφόσον οι δικαιούχοι είναι φυσικά πρόσωπα ή νομικά πρόσωπα ή οντότητες, φορολογικοί κάτοικοι αλλοδαπής.

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 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 εταιρίας 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 στο εισόδημα φυσικών προσώπων**

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, μερίσματα, τόκους καθώς και 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. Ειδικότερα, μόνο για το φορολογικό έτος 2020, σύμφωνα με τις νεότερες νομοθετικές εξελίξεις (άρθρο 298 Ν. 4738/2020), απαλλάσσεται από την ειδική εισφορά αλληλεγγύης του άρθρου 43<sup>Α</sup> το εισόδημα που προβλέπεται στο άρθρο αυτό, μεταξύ των οποίων το εισόδημα από μέρισμα καθώς και από υπεραξία μεταβίβασης μετοχών.

- **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 εταιρίας.

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 εταιρίας 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 και της τιμής κτήσης που κατέβαλε το φυσικό πρόσωπο πλέον των δαπανών που συνδέονται άμεσα με την αγορά και πώληση των μετοχών, οι οποίες καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα συναλλαγών, τα οποία εκδίδει η χρηματιστηριακή εταιρία 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 και 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 και νομικές οντότητες που διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα αυτή προκύπτει με βάση τα τηρούμενα βιβλία και η εν λόγω υπεραξία φορολογείται ως έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα με συντελεστή 24% για το φορολογικό έτος 2019 και εφεξής.

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 τη νέα διάταξη του άρθρου 48<sup>Α</sup> του ΚΦΕ, όπως προστέθηκε με το Ν.4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12.12.2019), 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 καθώς 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, Προικίων 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.

#### 4.4 Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων

Οι κάτοχοι κοινών μετοχών της Εταιρίας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 26.02.2021, καθώς και μετά από την ολοκλήρωση της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος και της από 22.01.2021 μεταβίβασης από τη Sterner Stenhus Greece στη Nequiter 1.787.541 Νέων Μετοχών, παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

	<i>Πριν την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος (μετοχολόγιο της 06.01.2021)</i>		<i>Μετά την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος (μετοχολόγιο της 26.02.2021)</i>	
<b>Μέτοχος</b>	<b>Αριθμός Κοινών Μετοχών</b>	<b>% Συμμετοχής</b>	<b>Αριθμός Κοινών Μετοχών</b>	<b>% Συμμετοχής</b>
Sterner Stenhus Greece	10.376.017	61,62%	19.946.874	56,92%
Nequiter	4.427.508	26,29%	6.215.049	17,74%
NOE A.E.	-	-	6.846.505	19,54%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.035.403	12,09%	2.035.403	5,81%
<b>Σύνολο</b>	<b>16.838.928</b>	<b>100,00%</b>	<b>35.043.831</b>	<b>100,00%</b>

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

Σημειώνεται ότι ένα (1) δικαίωμα ψήφου αντιστοιχεί σε μία (1) μετοχή της Εταιρίας.

#### 4.4.1 Καθαρή αξία ενεργητικού ανά μετοχή προς Τιμή Διάθεσης

Κατά την 30.09.2020, η Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή ανερχόταν σε € 1,07, ενώ η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών ανέρχεται σε € 1,10 ανά νέα μετοχή.

Ο υπολογισμός της Καθαρής αξίας ενεργητικού ανά μετοχή παρατίθεται κατωτέρω:

<b>Καθαρή αξία ενεργητικού</b>	<b>30.09.2020</b>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α) - ποσά σε € χιλ.	<b>17.970</b>
Αριθμός μετοχών (τεμάχια) (β)	16.838.928
<b>Καθαρή αξία ενεργητικού ανά Μετοχή (€ ανά μετοχή) (α/β)</b>	<b>1,07</b>

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία

#### 4.5 Δαπάνες έκδοσης

Οι συνολικές δαπάνες για την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος (δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε., τέλος και πόρος υπέρ Επιτροπής Κεφαιαγοράς, φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου αμοιβές και δαπάνες δικτύου, ανακοινώσεις στον Τύπο κ.λ.π), εκτιμώνται ότι θα ανέλθουν σε περίπου €298,4 χιλ., θα βαρύνουν την Εταιρία και αναλύονται ως εξής:

<b>Περιγραφή Εκτιμώμενων Δαπανών ΑΜΚ</b>	<b>(σε χιλ. €)*</b>
Πόρος υπέρ της Επιτροπής Κεφαιαγοράς & Τέλη για το Ενημερωτικό Δελτίο	22,5
Δικαιώματα Χ.Α. και δικαιώματα ΕΛ.Κ.Α.Τ.	48,5
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	91,0
Εισφορά Επιτροπής Ανταγωνισμού	9,1
Διάφορα Έξοδα	127,2
<b>Σύνολο</b>	<b>298,4</b>

\* 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 με Εισφορές σε Είδος, οι οποίες ενδέχεται

να διαφέρουν από την ως άνω εκτίμηση. Σημειώνεται ότι οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος

#### 4.6 Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το εκτιμώμενο χρονοδιάγραμμα για την εισαγωγή των Νέων Μετοχών της Εταιρίας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. που προέκυψαν από την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος:

Γεγονός	Ημερομηνία
Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	03.03.2021
Δημοσίευση της ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας	04.03.2021
Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χ.Α.)	04.03.2021
Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α.*	04.03.2021
Δημοσίευση της ανακοίνωσης για την έγκριση της εισαγωγής και την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Η.Δ.Τ του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας	04.03.2021
Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών από την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος *	08.03.2021

\* 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.