



**ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ  
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 15 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 3461/2006  
«ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ 2004/25/ΕΚ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΗΜΟΣΙΕΣ  
ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ»**

**ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ  
«PASAL Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως Ακίνητων»**



**ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ  
«STERNER STENHUS GREECE AB»  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ  
ΤΗΣ  
«PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

**07 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2020**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ .....	1
1 Πληροφορίες για τη σύνταξη της Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου 3461/2006.....	2
2 Συνοπτική Περιγραφή του Προτεινόντος και των Όρων της Δημόσιας Πρότασης.....	5
2.1 Ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που ενεργούν Συντονισμένα ή για Λογαριασμό του .....	5
2.2 Η Δημόσια Πρόταση .....	5
2.3 Το Δικαίωμα Εξαγοράς και Εξόδου .....	7
2.4 Προσφερόμενο Τμήμα.....	7
2.5 Επιχειρηματικά σχέδια του Προτεινόντος σχετικά με την Εταιρεία .....	8
2.6 Ο Σύμβουλος του Προτεινόντος και ο Διαχειριστής .....	10
2.7 Η Περίοδος Αποδοχής.....	11
3 Συνοπτική Παρουσίαση της Εταιρείας .....	12
3.1 Γενικές Πληροφορίες .....	12
3.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας και οι Σημαντικότερες Συμμετοχές.....	12
3.3 Οργανωτική Διάρθρωση του Ομίλου .....	14
3.4 Προσωπικό.....	15
3.5 Μετοχικό Κεφάλαιο και Μετοχική Σύθεση .....	15
3.6 Διοικητικό Συμβούλιο .....	16
4 Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τον Όμιλο και την Εταιρεία .....	17
4.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2018 -2019 .....	17
4.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης Χρήσεων 2018-2019 ...	17
4.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου και Εταιρείας Χρήσεων 2018-2019 .....	18
4.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεως 01.01.2020 - 30.06.2020	18
4.5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 01.01.2020 - 30.06.2020 .....	19
4.6 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου και Εταιρείας 01.01.2020 - 30.06.2020 .....	19
5 Μεθοδολογία Αποτίμησης .....	21
6 Αξιολόγηση του Προτεινόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης.....	21
6.1 Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης.....	21
6.2 Συγκριτική Ανάλυση Συγκρίσιμων Εισηγμένων Εταιρειών Μέσω Χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies) .....	22
6.3 Σύνοψη Απόψεων Έκθεσης.....	25

## 1 Πληροφορίες για τη σύνταξη της Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου 3461/2006<sup>1</sup>

Στο πλαίσιο της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης από την εταιρεία «STERNER STENHUS GREECE AB» (εφεξής «Προτείνων») για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της «PASAL ANΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (εφεξής «Εταιρεία» ή «PASAL»), τις οποίες δεν κατείχε, άμεσα ή έμμεσα, ο Προτείνων ή/και τα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα (εφεξής «Συντονισμένα Πρόσωπα») κατά την 31.07.2020 (εφεξής «Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης») (εφεξής «Δημόσια Πρόταση»), υπεγράφη η από 20/08/2020 σύμβαση παροχής υπηρεσιών χρηματοοικονομικού συμβούλου μεταξύ της «ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.» (εφεξής «Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος») και της Εταιρείας, με την οποία ανατέθηκε στον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο η εκπόνηση Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου (εφεξής «Έκθεση»), σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 2 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει (εφεξής «Νόμος»).

Σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 9 του Νόμου και τους όρους και τις προϋποθέσεις του Πληροφοριακού Δελτίου το οποίο εγκρίθηκε την 30/09/2020 από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (εφεξής «Ε.Κ.») (εφεξής «Πληροφοριακό Δελτίο») ο Προτείνων θα καταβάλει το ποσό των €0,71 (εφεξής «Προσφερόμενο Τίμημα» ή «Προσφερόμενο Αντάλλαγμα») για κάθε προσφερόμενη μετοχή για την οποία η Δημόσια Πρόταση γίνεται νομίμως και εγκύρως αποδεκτή.

Σχετικά με την εκπόνηση της Έκθεσης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος επισημαίνει τα ακόλουθα:

1. Προκειμένου να καταλήξουμε στις απόψεις μας οι οποίες περιλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση επισκοπήσαμε: i) το Πληροφοριακό Δελτίο όπως εγκρίθηκε την 30/09/2020 από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ii) το Ενημερωτικό Δελτίο όπως εγκρίθηκε την 17.06.2020 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για τη Δημόσια Προσφορά Νέων Μετοχών της Εταιρείας από Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου και την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στην «Κατηγορία Επιτήρησης» της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. με βάση την από 02.12.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την από 25.05.2020 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, iii) την από 17.07.2020 γνωμοδότηση της Grant Thornton ΑΕ Ορκωτών Ελεγκτών και Συμβούλων Επιχειρήσεων (εφεξής «Αποτιμητής») αναφορικά με την αποτίμηση των μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 9 του Νόμου (βλ. σχετικά ενότητα 2.4 «Προσφερόμενο Τίμημα»), iv) τις εκθέσεις εκτίμησης των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών της Εταιρείας για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2019, v) τις εκθέσεις εκτίμησης των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.06.2020, vi) δημόσια διαθέσιμες χρηματοοικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με την Εταιρεία και τον Όμιλο και vii) στοιχεία και πληροφορίες που παρασχέθηκαν κατά την επικοινωνία με ανώτατα στελέχη της Εταιρείας. Επιπλέον, στο μέτρο που ήταν εφικτό, χρησιμοποιώντας δημοσίως διαθέσιμη πληροφόρηση καθώς και πληροφόρηση από βάσεις δεδομένων στις οποίες έχει πρόσβαση ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος, χωρίς ωστόσο να προβούμε σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών, διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται στην ενότητα 6 «Αξιολόγηση του Προτεινόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης» της παρούσας.
2. Υποθέσαμε, για τους σκοπούς της Έκθεσής μας, ότι όλες οι πληροφορίες οι οποίες είτε μας δόθηκαν, ή μας διατέθηκαν με άλλο τρόπο, από την Εταιρεία ή για λογαριασμό αυτής, είτε ήταν διαθέσιμες δημοσίως (συμπεριλαμβανομένων, χωρίς περιορισμό, των πληροφοριών που περιγράφονται παραπάνω) είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με ιστορικές, επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες, υποθέσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Δεν αναλάβαμε και δεν αναλαμβάνουμε τυχόν νομική ή άλλη ευθύνη αναφορικά με τις εν λόγω πληροφορίες και έχουμε βασιστεί στις διαβεβαιώσεις της Διοίκησης της Εταιρείας ότι δεν γνωρίζει τυχόν γεγονότα ή περιστάσεις που θα καθιστούσαν τις εν λόγω πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

<sup>1</sup> Οι όροι με κεφαλαία, εκτός εάν άλλως συνάγεται, φέρουν την έννοια που τους δίδεται στο Πληροφοριακό Δελτίο

3. Η παρούσα Έκθεση δεν περιλαμβάνει και δεν έχουμε προβεί σε αποτίμηση ή σε ανεξάρτητη εκτίμηση διακριτών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας. Δεν πραγματοποιήσαμε επιτόπια επιθεώρηση περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ή των συνδεδεμένων εταιρειών. Δεν είχαμε οποιαδήποτε επαφή με μισθωτές της Εταιρείας. Δεν έχουμε διενεργήσει οποιονδήποτε νομικό ή οικονομικό έλεγχο της Εταιρείας ή των συνδεδεμένων εταιρειών ούτε των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων τους και δεν έχουμε εκτιμήσει τις επιπτώσεις τυχόν εκκρεμών δικαστικών, διοικητικών ή άλλων υποθέσεων στην πραγματική και περιουσιακή τους κατάσταση. Δεν έχουμε ερευνήσει ούτε αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με την κυριότητα επί ή με οποιαδήποτε απαίτηση κατά των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και των συνδεδεμένων εταιρειών. Αν και έχουμε, κατά περίπτωση, χρησιμοποιήσει διάφορες υποθέσεις, κρίσεις και εκτιμήσεις, τις οποίες θεωρούμε εύλογες και δέουσες ενόψει των καταστάσεων, δεν είναι δυνατό να βεβαιωθεί η ακρίβεια και πληρότητα των υποθέσεων, κρίσεων και εκτιμήσεων αυτών.

4. Επιπρόσθετα, στην Έκθεση δεν εξετάζονται οι συνέπειες της Δημόσιας Πρότασης ή των συναφών με αυτή συναλλαγών ή το δίκαιο και εύλογο του Προσφερόμενου Τιμήματος ως προς τους πιστωτές ή άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στην Εταιρεία ή ως προς τις συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία με τα πρόσωπα αυτά.

5. Η Έκθεσή μας βασίζεται στις χρηματοοικονομικές και οικονομικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, οι οποίες ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισής της, καθώς και στις πληροφορίες που έχουμε στη διάθεσή μας και οι οποίες δύνανται να αξιολογηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας. Δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή των συνθηκών αυτών στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα. Εξυπακούεται ότι μεταγενέστερες εξελίξεις και άλλες πληροφορίες που θα καθίστανται διαθέσιμες μετά την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης ενδέχεται να επηρεάσουν την Έκθεση. Δεν αναλαμβάνουμε να παρέχουμε συμβουλές σε οποιοδήποτε πρόσωπο αναφορικά με μεταβολή σε γεγονότα ή θέματα που επηρεάζουν την Έκθεσή μας και τα οποία μας γνωστοποιούνται μετά την ημερομηνία της Έκθεσης και δεν αναλαμβάνουμε τυχόν ευθύνη επικαιροποίησης, αναθεώρησης ή επιβεβαίωσης της Έκθεσης. Οι απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα τελούν, επίσης, υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται μεταξύ άλλων με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον καθώς και τις γεωπολιτικές εξελίξεις τόσο σε επίπεδο Ευρωζώνης όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο, τις εξελίξεις στο εποπτικό και νομοθετικό πλαίσιο, και την ένταση του ανταγωνισμού στον κλάδο και στις αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος της Εταιρείας.

6. Έχουμε εκπονήσει την Έκθεσή μας με την υπόθεση ότι η Δημόσια Πρόταση θα ολοκληρωθεί με βάση τους όρους των εγγράφων συναλλαγής της Δημόσιας Πρότασης χωρίς ενδεχόμενη τροποποίηση ή τυχόν αθέτηση όρου ή προϋπόθεσης αυτής. Επιπλέον, σημειώνεται ότι δεν παρείχαμε και δεν παρέχουμε συμβουλές αναφορικά με τη δομή, το συγκεκριμένο Προσφερόμενο Τιμήμα ή άλλες πτυχές της Δημόσιας Πρότασης, ούτε έχουμε συμμετάσχει σε τυχόν διαπραγματεύσεις αναφορικά με τους όρους της Δημόσιας Πρότασης και των συναφών με αυτή συναλλαγών. Συνεπώς, έχουμε υποθέσει ότι αυτοί οι όροι είναι οι πλέον επωφελείς όροι για την Εταιρεία και δεν εκφέρουμε γνώμη για το εάν οποιαδήποτε εναλλακτική συναλλαγή θα μπορούσε να οδηγήσει σε αντάλλαγμα ευνοϊκότερο για τους κατόχους των Μετοχών της Εταιρείας από αυτό που προβλέπεται στους όρους της Δημόσιας Πρότασης, ούτε εξετάσαμε τα σχετικά οφέλη της Δημόσιας Πρότασης και των συναφών με αυτή συναλλαγών, σε σύγκριση με οποιαδήποτε άλλη εναλλακτική ή ευκαιρία, δυνητικά διαθέσιμη για την Εταιρεία.

7. Σημειώνεται ότι η παρούσα έκθεση υποβάλλεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έχει εκπονηθεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 15 του Νόμου και δεν συνιστά πρόταση ή σύσταση για τη διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής επί χρηματοπιστωτικών μέσων στα οποία αναφέρεται, ούτε επενδυτική συμβουλή για αγορά ή πώληση μετοχών τόσο εντός όσο και εκτός των πλαισίων της Δημόσιας Πρότασης. Οι απόψεις μας οι οποίες περιλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση παρέχονται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την υποστήριξή του ως προς την χρηματοοικονομική αξιολόγηση της Δημόσιας Πρότασης. Δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε, περιλαμβανομένων και των μετόχων της Εταιρείας πέρα από αυτήν που προκύπτει από την ιδιότητα του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου κατά το άρθρο 15 παρ.2 του Νόμου. Δεν εκφέρουμε γνώμη προς τους Μετόχους για το εύλογο και δίκαιο του Προσφερόμενου Τιμήματος ούτε ως προς την Αιτιολογημένη Γνώμη που θα εκφέρει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Επιπλέον στην Έκθεσή μας δεν εκφέρεται γνώμη αναφορικά με την τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας οφείλει να

διατυπώσει εγγράφως αιτιολογημένη γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση, για το περιεχόμενο της οποίας γνώμης δεν ευθύνεται ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος, ακόμα και αν το Διοικητικό Συμβούλιο στηρίξει την αιτιολογημένη γνώμη του στο περιεχόμενο της Έκθεσης.

8. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος και οι συνδεδεμένες με αυτόν επιχειρήσεις ενδεχομένως να έχουν παράσχει στο παρελθόν ή να παρέχουν επί του παρόντος στην Εταιρεία ή στις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, υπηρεσίες χρηματοοικονομικού συμβούλου, χρηματοδοτικές υπηρεσίες, επενδυτικής τραπεζικής ή/και άλλες υπηρεσίες και ενδεχομένως να έχουν λάβει ή να λάβουν στο μέλλον αμοιβή για τις υπηρεσίες αυτές.

## 2 Συνοπτική Περιγραφή του Προτεινόντος και των Όρων της Δημόσιας Πρότασης<sup>2</sup>

### 2.1 Ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που ενεργούν Συντονισμένα ή για Λογαριασμό του

Ο Προτείνων είναι ιδιωτική εταιρεία με την επωνυμία «STERNER STENHUS GREECE AB», που συστάθηκε στις 08.12.2017 με έδρα στη Σουηδία (Årstaängsvägen 11, 117 43, Στοκχόλμη) και με αριθμό μητρώου 559138-3608, η οποία υφίσταται νομίμως σύμφωνα με το δίκαιο της Σουηδίας. Το αντικείμενο του Προτεινόντος είναι, σύμφωνα με το καταστατικό του, η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, με άμεσο ή έμμεσο τρόπο (μέσω εταιρειών συμμετοχής του), καθώς και η διεξαγωγή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων συναφών με αυτό το αντικείμενο.

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο της Δημόσιας Πρότασης τα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 (ε) του Νόμου (τα «Συντονισμένα Πρόσωπα») είναι ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης, ως πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτεινόντος κατά την έννοια του άρθρου 3, παρ. 1 (γ) του Ν.3556/2007, καθώς και (i) τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από τον κ. Ηλία Γεωργιάδη και κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, Μετοχές της Εταιρείας, ήτοι η εταιρεία με την επωνυμία «Sterner Stenhus Holding AB» και έδρα στη Στοκχόλμη Σουηδίας μητρική εταιρεία του Προτεινόντα (ο οποίος κατέχει άμεσα 10.330.852 Μετοχές που αντιστοιχούν στο 61,35% των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας), (ii) τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από τον κ. Ηλία Γεωργιάδη και δεν κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, Μετοχές της Εταιρείας, και (iii) η εταιρεία με την επωνυμία «Nequiter Invest AB» και έδρα στη Στοκχόλμη Σουηδίας (Narvanägen αρ. 32) που κατέχει άμεσα 4.427.508 Μετοχές που αντιστοιχούν στο 26,29% των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και ελέγχεται από τον κ. Jan Gosta Lennart Lindeberg, η οποία έχει συνάψει με τον Προτείνοντα συμφωνία να ενεργεί συντονισμένα. Πέραν των προσώπων αυτών, δεν υπάρχουν άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που να ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα, κατά την έννοια του άρθρου 2 (ε) του Νόμου.

Σήμερα, ο Προτείνων μαζί με τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατέχουν συνολικά 14.758.360 Μετοχές οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 87,64% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

<sup>2</sup> Πηγή: Το Πληροφοριακό Δελτίο της Δημόσιας Πρότασης (όπως αυτό εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς στις 30/09/2020). Οι όροι με κεφαλαία, εκτός εάν άλλως συνάγεται, φέρουν την έννοια που τους δίδεται στο Πληροφοριακό Δελτίο της Δημόσιας Πρότασης.

Περισσότερες και αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με την Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση παρατίθενται στο Πληροφοριακό Δελτίο της Δημόσιας Πρότασης («το Πληροφοριακό Δελτίο»). Αντίτυπα του Πληροφοριακού Δελτίου θα διατίθενται δωρεάν σε όλους τους Μετόχους που επιθυμούν να το αποκτήσουν στην έδρα του Προτεινόντος και στην έδρα και τα καταστήματα του Συμβούλου και Διαχειριστή. Επίσης, το Πληροφοριακό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο σε ηλεκτρονική μορφή στο διαδικτυακό τόπο του Συμβούλου του Προτεινόντος (<https://www.alpha.gr/el/idiotes/ependuseis/xrimatistiriakes-upiresies/enimerotika-deltia>), της Ε.Χ.Α.Ε. ([www.helex.gr](http://www.helex.gr)) και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ([www.hcmc.gr](http://www.hcmc.gr)). Σημειώνεται ότι ο Προτείνων δεν διαθέτει ιστοσελίδα.

### 2.2 Η Δημόσια Πρόταση

Στις 02/12/2019, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Pasal Development A.E. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου της Εταιρείας (η «Αύξηση») μέχρι του ποσού των € 7.483.968, με καταβολή μετρητών, με την έκδοση έως 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης και με δυνατότητα μερικής κάλυψης της ανωτέρω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου 4548/2018. Η τιμή διάθεσης των μετοχών της Αύξησης καθορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίαση της 25/05/2020, σε € 0,67 ανά μετοχή, ενώ η υπέρ το άρτιο διαφορά ύψους έως € 2.544.549 θα πιστωνόταν στον ειδικό λογαριασμό «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Προγενέστερα, την 16/10/2019 η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό, μεταξύ άλλων, με την Alpha Bank και τον Προτείνοντα (η «Σύμβαση Επενδυτή») μέσω του οποίου ο Προτείνων ανέλαβε την υποχρέωση να ενισχύσει κεφαλαιακά την Εταιρεία, είτε μόνος

του είτε από κοινού με μία ή περισσότερες εταιρείες συμφερόντων του κ. Ηλία Γεωργιάδη, μέσω της συμμετοχής του στην Αύξηση, και εξειδικεύτηκε ο τρόπος διευθέτησης των απαιτήσεων της Alpha Bank, όπως αυτές είχαν καθοριστεί στη Συμφωνία Εξυγίανσης της Εταιρείας, η οποία επικυρώθηκε με την από 29/08/2019 απόφαση 712/29-8- 2019 του Πρωτοδικείου Αθηνών.

Η Σύμβαση Επενδυτή, όπως τροποποιήθηκε με τα από 16/03/2020 και 26/06/2020 ιδιωτικά συμφωνητικά και την από 26/05/2020 επιστολή της εταιρείας Sterner Stenhus Greece AB, προέβλεπε, μεταξύ άλλων, ότι η εταιρεία Sterner Stenhus Greece AB, θα προέβαινε σε κεφαλαιακή ενίσχυση της Εταιρείας ύψους € 10.000.000 μέσω συμμετοχής της στην Αύξηση, λαμβάνοντας μετοχές της Εταιρείας που θα αντιστοιχούσαν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως αυτό θα διαμορφωνόταν κατόπιν της Αύξησης. Ο Προτείνων απέκτησε, μέσω κάλυψης αδιάθετων μετοχών της Αύξησης, 14.758.360 από τις συνολικά 14.967.936 νέες μετοχές και ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών που προέκυψαν από την Αύξηση, ήτοι την 15/07/2020, οι μετοχές που κατέχει αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 87,64% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Συνεπεία του ανωτέρω, την 15/07/2020, ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 7 παράγραφος 1 του Νόμου, καθώς κατείχε άμεσα ποσοστό 87,64% επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ήτοι περισσότερο από ένα τρίτο (1/3, 33,33%) του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Κατόπιν των συναλλαγών που διενεργήθηκαν στις 20.07.2020 και 17.09.2020, ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατέχουν τις Μετοχές που περιγράφονται παρακάτω.

Στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης τα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 (ε) του Νόμου (τα «Συντονισμένα Πρόσωπα») είναι ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης, ως πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντος κατά την έννοια του άρθρου 3, παρ. 1 (γ) του Ν.3556/2007, καθώς και (i) τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από τον κ. Ηλία Γεωργιάδη και κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, Μετοχές της Εταιρείας, ήτοι η εταιρεία με την επωνυμία «Sterner Stenhus Holding AB» και έδρα στη Στοκχόλμη Σουηδίας μητρική εταιρεία του Προτείνοντα (ο οποίος κατέχει άμεσα 10.330.852 Μετοχές που αντιστοιχούν στο 61,35% των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας) (ii) τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από τον κ. Ηλία Γεωργιάδη και δεν κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, Μετοχές της Εταιρείας, και (iii) η εταιρεία με την επωνυμία «Nequiter Invest AB» και έδρα στη Στοκχόλμη Σουηδίας (Narvanägen ap. 32) που κατέχει άμεσα 4.427.508 Μετοχές που αντιστοιχούν στο 26,29% των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και ελέγχεται από τον κ. Jan Gosta Lennart Lindeberg, η οποία έχει συνάψει με τον Προτείνοντα συμφωνία να ενεργεί συντονισμένα. Πέραν των προσώπων αυτών, δεν υπάρχουν άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που να ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα, κατά την έννοια του άρθρου 2 (ε) του Νόμου.

Κατά την ημερομηνία της παρούσας, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 8.419.464, και διαιρείται σε 16.838.928 Μετοχές, οι οποίες διαπραγματεύονται στην «Κατηγορία Επιτήρησης» της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών (το «Χ.Α.»). Κατά δήλωση του Προτείνοντος στην εν λόγω Δημόσια Πρόταση συντρέχει η περίπτωση της παραγράφου 6(β), εδάφιο β του άρθρου 9 του Νόμου, καθώς, κατά τους 6 μήνες που προηγούνται της 15.07.2020, ήτοι της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, οι συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν επί Μετοχών δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών, και συγκεκριμένα ανήλθαν σε 0,80% του συνόλου αυτών.

Ο Προτείνων όρισε, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 7 του άρθρου 9 του Νόμου, την ανώνυμη εταιρεία «Grant Thornton Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών και Συμβούλων Επιχειρήσεων» (ο «Αποτιμητής»), ως ανεξάρτητο αποτιμητή για τη διενέργεια αποτίμησης των Μετοχών (η «Αποτίμηση») και τη σύνταξη σχετικής έκθεσης αποτίμησης (η «Έκθεση Αποτίμησης»), η οποία δημοσιοποιήθηκε στις 17 Ιουλίου 2020. Η τιμή που προέκυψε από την Αποτίμηση ανέρχεται σε €0,70 ανά Μετοχή.

Ο Προτείνων ξεκίνησε τη διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης την 31.07.2020 (η «Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης») ενημερώνοντας την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (η «Ε.Κ.») και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και υποβάλλοντας στα παραπάνω πρόσωπα το σχέδιο του πληροφοριακού δελτίου (το «Πληροφοριακό Δελτίο») και την Έκθεση Αποτίμησης σύμφωνα με τα άρθρα

10 και 9 του Νόμου, αντίστοιχα.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Νόμου, ο Προτείνων προσφέρει € 0,71 (το «Προσφερόμενο Τίμημα») σε μετρητά, για κάθε Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης που του προσφέρεται νόμιμα και έγκυρα (οι «Προσφερόμενες Μετοχές») εντός της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης (η «Περίοδος Αποδοχής»).

Η Δημόσια Πρόταση αφορά στην απόκτηση του συνόλου των Μετοχών τις οποίες δεν κατείχε ο Προτείνων και τα Συντονισμένα με αυτόν Πρόσωπα, κατά την ημερομηνία που κατέστη υπόχρεος για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, δηλαδή στις 15.07.2020 και κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, δηλαδή στις 31.07.2020, ήτοι 2.080.568 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 12,36% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (οι «Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης»).

Η Δημόσια Πρόταση θα ισχύσει, ανεξάρτητα από τον αριθμό των Μετοχών οι οποίες θα προσφερθούν εγκύρωσ μέχρι τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής. Η Δημόσια Πρόταση δεν υπόκειται σε ουδεμία αίρεση. Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει τις Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης, που θα του προσφερθούν νομίμως και εγκύρωσ, και τα υφιστάμενα και μελλοντικά δικαιώματα που απορρέουν από αυτές, μόνο υπό την προϋπόθεση ότι οι Μετοχές αυτές είναι ελεύθερες και απαλλαγμένες από οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό βάρος ή δικαίωμα, περιορισμό, διεκδίκηση, επικαρπία, επιβάρυνση ή από οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα τρίτου επ' αυτών.

Ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα δεν προτίθενται κατά το διάστημα από την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης μέχρι τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής να αποκτούν, μέσω του Χ.Α. ή εξωχρηματιστηριακά, πρόσθετες Μετοχές, πέραν εκείνων που θα τους προσφερθούν στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.

Στις 31.07.2020, ο Προτείνων εκκίνησε την διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης, ενημερώνοντας εγγράφως την Ε.Κ. και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την υποβολή της και υποβάλλοντάς τους συγχρόνως σχέδιο του Πληροφοριακού Δελτίου, όπως προβλέπεται στο άρθρο 10, παρ. 1, του Νόμου, καθώς και την Έκθεση Αποτίμησης όπως προβλέπεται στο άρθρο 9, παρ. 6 του Νόμου. Το Πληροφοριακό Δελτίο εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ε.Κ. την 30.09.2020 σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 4 του Νόμου.

### **2.3 Το Δικαίωμα Εξαγοράς και Εξόδου**

Εάν, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατέχουν συνολικά Μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό μεγαλύτερο του 90% του συνολικού καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο Προτείνων:

(α) δεν θα ασκήσει το δικαίωμα εξαγοράς (squeeze out) σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.3461/2006 (το «Δικαίωμα Εξαγοράς») όπως ισχύει,

β) υποχρεούται, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου, να αποκτά χρηματιστηριακά όλες τις Μετοχές που θα του προσφερθούν εντός περιόδου τριών (3) μηνών από την δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, σε τιμή ανά Μετοχή ίση με το Προσφερόμενο Τίμημα (το «Δικαίωμα Εξόδου») €0.71 ανά μετοχή.

Ο Προτείνων έχει δηλώσει ότι δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α.

### **2.4 Προσφερόμενο Τίμημα**

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 4 του Νόμου, ο Προτείνων προσφέρεται να καταβάλει τοις μετρητοίς το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα, ήτοι €0,71 για κάθε νομίμως και εγκύρωσ προσφερθείσα και μεταβιβασθείσα Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης.



Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9, παράγραφοι 4 και 6 του Νόμου, ήτοι ισούται με το μέγιστο των περιπτώσεων i), ii) και iii) κατωτέρω:

(i) η μέση σταθμισμένη με τον όγκο συναλλαγών χρηματιστηριακή τιμή της Μετοχής («ΜΣΧΤ») κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει τη Δημόσια Πρόταση, ήτοι την 15.07.2020, ανέρχεται σε € 0,70.

(ii) η ανώτατη τιμή στην οποία ο Προτείνων ή/ και οποιοδήποτε πρόσωπο που ενεργεί συντονισμένα με τον Προτείνοντα απέκτησε Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει τη Δημόσια Πρόταση, ήτοι την 15.07.2020, ισούται με την τιμή των € 0,67.

(iii) Ο Προτείνων όρισε την «Grant Thornton ΑΕ Ορκωτών Ελεγκτών και Συμβούλων Επιχειρήσεων» ως ανεξάρτητο αποτιμητή για τη διενέργεια αποτίμησης και σύνταξης της Έκθεσης Αποτίμησης η οποία δημοσιοποιήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ.1 του Νόμου, για τον προσδιορισμό του εύλογου και του δίκαιου ανταλλάγματος, δεδομένου ότι, συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 9 παρ. 6 περίπτωση (β) του Νόμου. Η τιμή ανά Μετοχή που προέκυψε από την Αποτίμηση ανέρχεται σε € 0,70 ανά Μετοχή.

Συνεπώς, το Προσφερόμενο Τίμημα πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος, όπως αυτά περιγράφονται στο άρθρο 9, παράγραφοι 4 και 6 του Νόμου. Ειδικότερα, στην παρούσα Δημόσια Πρόταση το Προσφερόμενο Τίμημα:

- υπερβαίνει κατά 1,43% τη ΜΣΧΤ των Μετοχών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει τη Δημόσια Πρόταση, ήτοι την 15.07.2020, η οποία ανήλθε σε € 0,70.
- υπερβαίνει κατά 5,97% την ανώτερη τιμή στην οποία ο Προτείνων ή/και τα Συντονισμένα Πρόσωπα απέκτησαν Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) τελευταίους μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει τη Δημόσια Πρόταση, ήτοι την 15.07.2020, η οποία ανήλθε σε € 0,67.
- υπερβαίνει κατά 1,43% την τιμή που προσδιορίστηκε από τον Αποτιμητή σε συνέχεια διενέργειας αποτίμησης λαμβάνοντας υπόψη διεθνώς αποδεκτά κριτήρια και μεθόδους και περιλαμβάνεται στην Έκθεση Αποτίμησης, η οποία ανήλθε σε € 0,70 ανά Μετοχή.

Σημειώνεται ότι από το καταβλητέο προς τους Αποδεχόμενους Μετόχους Προσφερόμενο Τίμημα θα αφαιρεθούν:

(α) τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών επί Κινητών Αξιών σε Λογιστική Μορφή, που εγκρίθηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 1/704/22.01.2015 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Κ., όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, δικαιώματα εκκαθάρισης της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των μεταβιβαζόμενων Προσφερόμενων Μετοχών (οι «Μεταβιβαζόμενες Μετοχές») υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. ύψους 0,08% επί της αξίας μεταβίβασης (η οποία υπολογίζεται ως το γινόμενο του αριθμού των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών επί (X) τη μεγαλύτερη από τις εξής τιμές: (i) του Προσφερόμενου Τιμήματος και (ii) της τιμής κλεισίματος της Μετοχής στο Χ.Α. την προηγούμενη εργάσιμη ημέρα της υποβολής των απαραίτητων εγγράφων του άρθρου 46 του Κωδικοποιημένου Κανονισμού Λειτουργίας Συστήματος Άυλων Τίτλων, που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 3/304/10.6.2004 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Κ., όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, στην ΕΛ.Κ.Α.Τ., και με ελάχιστη χρέωση ποσού ίσου με το μικρότερο μεταξύ των €20 και του 20% επί της αξίας της συναλλαγής για κάθε Αποδεχόμενο Μέτοχο), σύμφωνα με το Άρθρο 7 της κωδικοποιημένης απόφασης αρ. 1 (συνεδρίαση 223/28.01.2014) του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ., όπως ισχύει, και

(β) το ποσό που αναλογεί στο φόρο εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης, σήμερα ανερχόμενο σε 0,2% επί της αξίας της εξωχρηματιστηριακής συναλλαγής για τη μεταβίβαση των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών στον Προτείνοντα.

## **2.5 Επιχειρηματικά σχέδια του Προτείνοντος σχετικά με την Εταιρεία**

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό δελτίο, η επένδυση του Προτείνοντος στην Εταιρεία εντάσσεται στο πλαίσιο της ευρύτερης στρατηγικής για περαιτέρω ανάπτυξη και διεύρυνση στην ελληνική αγορά του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας που κατέχει ο ίδιος και οι ελεγχόμενες από αυτόν εταιρείες. Η επιχειρηματική στρατηγική του Προτείνοντος, εστιάζεται κυρίως σε

ακίνητα Logistics καθώς και σε κοινωφελή κτίρια, όπως ενδεικτικά, σχολεία, νοσοκομεία ή άλλα κτίρια που στεγάζουν δημόσιους φορείς, αλλά μπορεί να περιλαμβάνουν και άλλα ακίνητα από τα οποία να προσδοκάται ένα σταθερό μελλοντικό έσοδο. Η απόκτηση των μετοχών της Εταιρείας από τον Προτείνοντα θα συμβάλει στην ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας, με τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της, στους άξονες της προαναφερόμενης επιχειρηματικής του στρατηγικής.

Ήδη, όπως προκύπτει από την ανακοίνωση της Εταιρείας στις 07.08.2020 η PASAL DEVELOPMENT A.E σύναψε προσύμφωνο με καταβολή αρραβώνα ποσού €1,5 εκ για την αγορά των 3 ακινήτων logistics και αποθηκευτικών χώρων που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Πρόκειται για ακίνητα πλήρως μισθωμένα σε διάφορους μισθωτές συνολικής επιφάνειας κτισμάτων (GLA) 62.500 τετραγωνικών μέτρων. Η αξία της αγοράς ανέρχεται σε περίπου 38 εκατομμύρια ευρώ. Η συναλλαγή θα ολοκληρωθεί μέχρι τέλους του 2020 σε συνδυασμό με Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας και θα χρηματοδοτηθεί με Ίδια κεφάλαια και τραπεζικό δανεισμό (για τον οποίο υπάρχει ήδη έγκριση). Η συγκεκριμένη εξαγορά γίνεται στο πλαίσιο υλοποίησης επενδυτικού πλάνου το οποίο προβλέπει την προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας ποιοτικών ακινήτων υψηλών αποδόσεων με μακροπρόθεσμες μισθώσεις. Ο κλάδος των logistics αποτελεί στρατηγική επιλογή της PASAL και σκοπεύει να συνεχίσει τις επενδύσεις στον συγκεκριμένο τομέα.

Στο Πληροφοριακό Δελτίο αναφέρονται τα ακόλουθα σε σχέση με τα επιχειρηματικά σχέδια του Προτείνοντος:

1. Η επένδυση του Προτείνοντος στην Εταιρεία εντάσσεται στο πλαίσιο της ευρύτερης στρατηγικής του κ. Η. Γεωργιάδη, ο οποίος είναι ο απώτατος ελέγχων του Προτείνοντος, για περαιτέρω ανάπτυξη και διεύρυνση στην ελληνική αγορά του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας που κατέχει ο ίδιος και οι ελεγχόμενες από αυτόν εταιρείες. Η επιχειρηματική στρατηγική του κ. Η. Γεωργιάδη, εστιάζεται κυρίως σε ακίνητα Logistics καθώς και σε κοινωφελή κτίρια, όπως ενδεικτικά, σχολεία, νοσοκομεία ή άλλα κτίρια που στεγάζουν δημόσιους φορείς, αλλά μπορεί να περιλαμβάνουν και άλλα ακίνητα από τα οποία να προσδοκάται σταθερό έσοδο. Οι σημερινές επενδύσεις του Προτείνοντος και των ελεγχόμενων εταιρειών του, στην Ελλάδα συνίστανται σε ακίνητα στο χώρο των Logistics καθώς και στο χώρο των σχολικών κτιρίων μέσω προγραμμάτων ΣΔΙΤ.
2. Η απόκτηση των μετοχών της Εταιρείας από τον Προτείνοντα θα συμβάλει στην ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας, με τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της, στους άξονες της προαναφερόμενης επιχειρηματικής του στρατηγικής. Ήδη, στις 07.08.2020, η Εταιρεία σύναψε προσύμφωνο για την απόκτηση 3 ακινήτων Logistics (αποθηκευτικών χώρων) στον Ασπρόπυργο, συνολικής επιφάνειας 62,5 χιλ. τ.μ., μισθωμένων σε διάφορους μισθωτές και εκτιμώμενης αξίας € 38 εκατ.
3. Στο πλαίσιο υλοποίησης της επιχειρηματικής στρατηγικής, εκτός της αναζήτησης νέων επενδυτικών ακινήτων, θα εξεταστεί και η δυνατότητα εισφοράς στην PASAL DEVELOPMENT A.E μέρους ή/και του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα του Προτείνοντος στην Ελλάδα.
4. Ο Προτείνων προτίθεται να υλοποιήσει την συμφωνία εξυγίανσης της Εταιρείας όπως αυτή έχει περαιτέρω εξειδικευτεί με το από 16.10.2019 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, του Προτείνοντος, της Εταιρείας, των κκ. Θεοδωρίδη Γεώργιου και Θεοδωρίδη Σωτήριου, και της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ήτοι να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση από την θυγατρική της Εταιρείας, PASAL CYPRUS LTD, των 70.000 κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €1 έκαστη εκδόσεως της DORECO, στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, και να συνεχιστεί η καταβολή των δόσεων για την εξόφληση των οφειλών της Εταιρείας προς τις TRASTOR ΑΕΕΑΠ και Τράπεζα Eurobank Α.Ε.
5. Ο Προτείνων, για την υλοποίηση της στρατηγικής του και των επιχειρηματικών του σχεδίων, προτίθεται να υποστηρίξει την όποια προσπάθεια της Εταιρείας για αναζήτηση πρόσθετων κεφαλαίων (μέσω τραπεζικού δανεισμού ή/και νέας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου) ή/και μέσω χρηματοδότησης από εταιρείες ελεγχόμενες από τον Όμιλο του Προτείνοντος. Ήδη έχει ανακοινωθεί πρόθεση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και άντλησης τραπεζικού δανεισμού για την -εκτός των άλλων- χρηματοδότηση της πρόσφατης συμφωνίας για τα 3 νέα

ακίνητα logistics. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 18.09.2020 ανακοίνωσε την απόφαση του να προχωρήσει σε προπαρασκευαστικές ενέργειες για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά των κατωτέρω περιουσιακών στοιχείων στην Εταιρεία: (α) του 20% των ανωτέρω τριών (3) ακινήτων logistics (αποθηκευτικών χώρων) που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής αξίας €38 εκ., ενώ το υπόλοιπο ποσοστό 80% θα αποκτηθεί με αγορά από την Εταιρεία με καταβολή μετρητών, και (β) του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «JPA Α.Ε.» η οποία έχει αναλάβει την εκτέλεση του έργου «Μελέτη, Χρηματοδότηση, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση δέκα (10) Σχολικών Μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής με ΣΔΙΤ». Σημειώνεται ότι, η απόκτηση των ανωτέρω ακινήτων εξακολουθεί να τελεί υπό ορισμένες αιρέσεις, η δε μεταβίβαση των παραπάνω μετοχών τελεί υπό την αίρεση της λήψης σχετικών εγκρίσεων από τους αρμόδιους φορείς.

6. Ο Προτείνων θα σταθεί αρωγός στην όποια προσπάθεια της Εταιρείας για αναζήτηση πρόσθετων κεφαλαίων εφόσον αυτό απαιτηθεί για την υλοποίηση των σχεδιασμών της ή για την βελτίωση των όρων χρηματοδότησης της.
7. Ο Προτείνων προτίθεται να συνεχίσει τις δραστηριότητές του ίδιου, της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών και δεν σχεδιάζει αλλαγές στον τόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών ή τη μεταφορά της έδρας ή των δραστηριοτήτων τους εκτός Ελλάδος, με εξαίρεση τις συμμετοχές της Εταιρείας που ήδη έχουν την έδρα τους και δραστηριοποιούνται εκτός Ελλάδος.
8. Ο Προτείνων δεν θα προβεί σε μεταβολές στην πολιτική διαχείρισης του ανθρωπίνου δυναμικού και στους όρους απασχόλησης του προσωπικού της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, και θα διατηρήσει τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας του προσωπικού και των στελεχών τους. Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες των ανώτατων διοικητικών στελεχών και των λοιπών εργαζομένων στην Εταιρεία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες δύναται να προσαρμοστούν ή/και να τροποποιηθούν με την πάροδο του χρόνου και σε κάθε περίπτωση χωρίς να μεταβάλλονται δυσμενέστερα οι όροι εργασίας αυτών.
9. Μετά την απόκτηση του ελέγχου της Εταιρείας από τον Προτείνοντα μέσω της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου (09.07.2020) επήλθαν με βάση την απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης (27.07.2020) της Εταιρείας και με βάση τις προτάσεις από το Προτείνων και τα Πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα, αλλαγές και εκλογή νέων μελών Διοικητικού Συμβουλίου. Δεν αναμένονται νεότερες αλλαγές στη σύνθεσή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, με την εξαίρεση αλλαγών που θα πραγματοποιηθούν για σκοπούς συμμόρφωσης με το νέο νομοθετικό πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης.
10. Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς (squeeze out) σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει και δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των Μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α.

## 2.6 Ο Σύμβουλος του Προτείνοντος και ο Διαχειριστής

Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ενεργεί ως Σύμβουλος του Προτείνοντος για τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Νόμου. Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ έχει συσταθεί στην Ελλάδα, με έδρα στο δήμο Αθηναίων, στην οδό Σταδίου 40, Τ.Κ 102 52 και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 223701000. Ο Σύμβουλος είναι πιστωτικό ίδρυμα δικαιούμενο να παρέχει στην Ελλάδα την επενδυτική υπηρεσία του παραρτήματος Ι, του τμήματος Α, των στοιχείων 6 και 7 του νόμου 4514/2018, όπως ισχύει. Ο Σύμβουλος δεν παρέχει καμία εγγύηση σχετικά με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει ο Προτείνων.

Η ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ενεργεί ως Διαχειρίστρια του Προτείνοντος, δηλαδή ως υπεύθυνη τράπεζα για να παραλάβει τις Δηλώσεις Αποδοχής και να προβεί σε όλες τις νόμιμες ενέργειες, κατ' άρθρο 18 του Νόμου

## **2.7 Η Περίοδος Αποδοχής**

Η διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής, κατά την έννοια του άρθρου 18 παράγραφος 2 του Νόμου, θα είναι το διάστημα με έναρξη τις 05.10.2020 (ώρα έναρξης 8:00πμ) και λήξη στις 02.11.2020 με το τέλος του ωραρίου λειτουργίας των τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα (συνολικά 4 εβδομάδες).

### 3 Συνοπτική Παρουσίαση της Εταιρείας

#### 3.1 Γενικές Πληροφορίες

Η Εταιρεία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.» συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα (με προηγούμενη εμπορική επωνυμία «ΟΜΙΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗ - Ανώνυμος Εμπορική - Βιομηχανική-Τεχνική Εταιρεία Συμβούλων Επιχειρήσεων Α.Ε.») σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 25148/06/Β/91/29 και καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.). Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων, Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Δορυλαίου 10-12 , Τ.Κ. 11521 με τηλέφωνο επικοινωνίας το 210 6967600.

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

Κατά την ημερομηνία της σύνταξης της έκθεσης του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ανέρχεται σε € 8.419.464 και διαιρείται σε 16.838.928 κοινές, ονομαστικές Μετοχές, σε άυλη μορφή, ονομαστικής αξίας € 0,50 η καθεμία.

Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι (<http://www.pasal.gr>). Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Έκθεσης του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στην έκθεση μέσω παραπομπής.

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

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και είναι η μητρική εταιρεία του Ομίλου PASAL DEVELOPMENT. Επικεντρώνεται στην αγορά και ανάπτυξη μέσω της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων, καθώς και στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργων ανάπτυξης ακινήτων, χωρίς την παράλληλη δημιουργία κατασκευαστικού κλάδου ή κλάδου μελετών.

#### 3.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας και οι Σημαντικότερες Συμμετοχές

Στο πλαίσιο της δραστηριότητάς τους, η Εταιρεία 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 Εταιρεία ή τον Όμιλο είτε μέσω κατάλληλων κοινοπρακτικών σχημάτων με εταιρείες 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 εταιρείες 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 διαχείρισης κατά την οποία αξιολογείται η απόδοση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, θα εξετάζονται οι δυνατότητες εναλλακτικής αξιοποίησης ή και πώλησης ακινήτων με γνώμονα τα μακροχρόνια οφέλη της Εταιρείας και των μετόχων της.

Ο Όμιλος, κατόπιν της υλοποίησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης, της Σύμβασης Επενδυτή και της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου, θα έχει την δυνατότητα υγιούς ανάπτυξης στο πλαίσιο που αναφέρεται ανωτέρω, αξιοποιώντας τα πέντε (5) επενδυτικά ακίνητα τα οποία βρίσκονται αυτή την στιγμή υπό την κυριότητα του στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων του.

Την 30.06.2020 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αποτελείται από πέντε (5) επενδυτικά ακίνητα συνολικής αξίας € 31.770 χιλ., τα οποία αναλύονται ως εξής:

Ακίνητο	Η/μ Κτήσης	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Συνολική Επιφάνεια Κτιρίων (τ.μ.)	Ιδιοκτήτης	Μισθωτής	Ποσοστό Πληρότητας	Μηνιαίο Μίσθωμα (ποσά σε € χιλ.)	Αξία 31.06.2020 (ποσά σε € χιλ.)
<b>27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα</b>	22.12.2005	Αποθήκη Logistics	56.202	35.237	PASAL DEVELOPMENT	Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτη Α.Ε.	100%	124	20.800
<b>Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη</b>	28.03.2008	Εμπορική/Βιομηχανική	39.609	29.661	PASAL DEVELOPMENT	Κενό	-	-	1.610
<b>Ορφέως 166, Ελαιώνας</b>	25.07.2007	Εμπορική	10.799	10.857	PASAL DEVELOPMENT	Κενό	-	-	3.970
<b>Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο</b>	23.05.1905	Οικιστική (Οικόπεδο)	33.124	-	ΕΜΕΛ	Κενό	-	-	3.740
<b>Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα</b>	27.11.2008	Εμπορική (Οικόπεδο)	81.292	-	ARVEN	Κενό	-	-	1.650
<b>Σύνολο</b>			<b>221.026</b>	<b>75.755</b>				<b>124</b>	<b>31.770</b>

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

Πηγή: Δημοσιευμένα Στοιχεία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης από την εταιρεία της 30ης Ιουνίου 2020 τα οποία έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Αναλυτικότερα τα 5 επενδυτικά ακίνητα της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

- **27<sup>ο</sup> ΧΛΜ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου στην Ελευσίνα (Αποθήκη Logistics).**

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

ημερομηνία έναρξης την 01.11.2014 και λήξης την 31.10.2026. Τα έσοδα από τα μισθώματα ανήλθαν σε € 1.462,5 χιλ. το 2018 και € 1.487,4 χιλ. το 2019.

- **Εμπορικό/Βιομηχανικό Ακίνητο στην Θεσσαλονίκη, Οδός Θερμικού 19.**  
Έκταση συνολικής επιφάνειας 39.609 τ.μ., με πρόσωπο 150 μ. στην παράπλευρη οδό της Εγνατίας οδού. Εντός της εκτάσεως υπάρχει κτιριακό συγκρότημα αποτελούμενο από ένα πολυώροφο κτίριο με δύο υπόγεια συνολικού εμβαδού 29.661 τ.μ. Το ακίνητο είναι κενό από την ημερομηνία απόκτησης του, ήτοι την 28.03.2008. Οι κτιριακές εγκαταστάσεις αναμένεται να αξιοποιηθούν ως αποθήκες (logistics) σε συνδυασμό με εμπορικές χρήσεις (big box).
- **Εμπορικό Ακίνητο στην Θέση Ελαιώνας στην Αθήνα, Οδός Ορφέως 166.**  
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.
- **Παλαιά σφαγεία στο Λαύριο (Οικιστικό ακίνητο – Οικόπεδο).**  
Πρόκειται για οικόπεδο ιδιοκτησίας της θυγατρικής ΕΜΕΛ Α.Ε. συνολικής επιφάνειας 33.124 τ.μ. επί της νέας περιφερειακής παραλιακής οδού που συνδέει την Λεωφόρο Κερατέας - Λαυρίου με το λιμάνι του Λαυρίου. Τμήμα της ως άνω έκτασης βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης (19.191 τ.μ.) και το υπόλοιπο είναι εκτός σχεδίου. Το ακίνητο αποκτήθηκε την 17.06.1999. Στο οικόπεδο θα μελετηθεί μικτή οικιστική και εμπορική ανάπτυξη ακινήτων με δεδομένη την υφιστάμενη δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων μέχρι 25.000 τ.μ.
- **Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα (Εμπορικό ακίνητο - Οικόπεδο).**  
Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 81.292 τ.μ. ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ARVEN Α.Ε., το οποίο βρίσκεται στη Νέα Λάμψακο του Δήμου Χαλκιδέων στο Νομό Ευβοίας, εντός σχεδίου πόλεως και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τη νομοθεσία που αφορά την «εκτός σχεδίου» δόμηση (Π.Δ. 24/1985/ΦΕΚ Δ'270/31.5.1985. Το ακίνητο αποκτήθηκε την 27.11.2008. Στο συγκεκριμένο οικόπεδο ο Όμιλος σκοπεύει να αναπτύξει εμπορικά ακίνητα με υφιστάμενη δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων 16.500 τ.μ.

Σημειώνεται ότι επιπλέον των ακινήτων ανωτέρω και μετά την απόκτηση του ελέγχου της Εταιρείας από Προτείνοντα, την 07.08.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι σύναψε προσύμφωνο με προκαταβολή ποσού € 1,5 εκατομμυρίων για την αγορά 3 ακινήτων logistics και αποθηκευτικών χώρων που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Πρόκειται για ακίνητα πλήρως μισθωμένα σε διάφορους μισθωτές συνολικής επιφάνειας κτισμάτων (GLA) 62.500 τετραγωνικών μέτρων. Η αξία της αγοράς ανέρχεται σε περίπου € 38 εκατομμύρια. Η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι τέλους του 2020 σε συνδυασμό με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και θα χρηματοδοτηθεί με ίδια κεφάλαια και τραπεζικό δανεισμό (για τον οποίο υπάρχει ήδη έγκριση).

### 3.3 Οργανωτική Διάρθρωση του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.06.2020 και την 31.12.2019.

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

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Συμμετοχή	% Συμμετοχής 30.06.2020	Μέθοδος ενοποίησης
E.ME.Λ. A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	88,79%	Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100%	Ολική ενοποίηση
ARVEN A.E. <sup>(1)</sup>	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	Ολική ενοποίηση
DORECO <sup>(2)</sup>	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	Εύλογη Αξία
SIBO A.E. <sup>(2)</sup>	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	Εύλογη Αξία

Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της της 30ης Ιουνίου 2020 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

- (1) Βάση Ενημερωτικού Δελτίου έχει συσταθεί ενέχυρο επί 90.000 μετοχών της θυγατρικής εταιρείας Arven (ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου) υπέρ της Eurobank ως εξασφάλιση μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας.
- (2) Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PASAL DEVELOPMENT, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών, κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO, οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει με μηδενικό τίμημα. Η συμφωνία με την της Εθνική Τράπεζα υλοποιήθηκε την 16.3.2020, ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος (control) επί των εταιρειών DORECO SA και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO SA. Κατά την εν λόγω ημερομηνία οι συμμετοχές αυτές αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους, η οποία είναι μηδέν και προέκυψε κέρδος για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ποσού 25.869.761,30 ευρώ. Από την 31.12.2019, οι δραστηριότητες των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO κατατάχθηκαν ως διακοπήσιες δραστηριότητες κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5 στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τη Χρήση 2019.

### 3.4 Προσωπικό

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου την 30.06.2020 ανήλθε σε 5 απασχολούμενους.

### 3.5 Μετοχικό Κεφάλαιο και Μετοχική Σύνθεση

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ανέρχεται σε € 8.419.464 και διαιρείται σε 16.838.928 κοινές, ονομαστικές Μετοχές, σε άυλη μορφή, ονομαστικής αξίας € 0,50 η καθεμία.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα πρόσωπα τα οποία κατέχουν άμεσα και έμμεσα, ποσοστό τουλάχιστον 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, όπως προκύπτει από τα στοιχεία που έχουν ανακοινωθεί από την Εταιρεία και έχουν δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα του Χ.Α. βάσει των ανακοινώσεων του Ν. 3556/2007:

Μέτοχος	Αριθμός άμεσων Μετοχών και Δικαιωμάτων Ψήφου	Ποσοστό % δικαιωμάτων ψήφου	Συνολικός Αριθμός και Δικαιωμάτων Ψήφου	Ποσοστό % δικαιωμάτων ψήφου
Sterner Stenhus Greece AB (1)	10.330.852	61,35%	14.758.360	87,64%
Nequiter Invest AB (2)	4.427.508	26,29%	14.758.360	87,64 %
<b>Σύνολο</b>	<b>16.838.928</b>		<b>16.838.928</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο.

Σημειώσεις:

- Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει την Sterner Stenhus Holding AB, η οποία με τη σειρά της ελέγχει τον Προτεινόντα (Sterner Stenhus Greece AB.) Ο αριθμός των μετοχών που κατέχει άμεσα η Sterner Stenhus Greece AB στην PASAL, ανέρχεται σε 10.330.852 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 61,35% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.



2. Η Nequiter, η οποία ελέγχεται από τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg (ο οποίος δρα συντονισμένα με το Προτείνοντα) κατέχει άμεσα 4.427.508 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 26,29% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Περαιτέρω, ο Προτείνων και η Nequiter υπέγραψαν τη Συμφωνία Nequiter με την οποία συμφωνήθηκε, μεταξύ άλλων, ότι η τελευταία θα ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία υπέρ της εκλογής των προσώπων που ορίζονται από τον Προτείνοντα στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας καθώς και ότι εν γένει θα ασκεί τα δικαιώματά ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία κατά τρόπο συνεπή προς τις προτάσεις του Προτείνοντος.

Κατά συνέπεια, λόγω της υπογραφής της παραπάνω συμφωνίας, ο Προτείνων σε συνδυασμό με τη Nequiter (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 Εταιρεία.

Τέλος, ο αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που ελέγχει έμμεσα ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης μέσω των ελεγχόμενων από εκείνον εταιρειών, ήτοι Sterner Stenhus Holding AB και του Προτείνοντος (Sterner Stenhus Greece AB ) αφενός και Nequiter Invest AB αφετέρου, στην Εταιρεία, ανέρχεται σε ποσοστό 87,64% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

### 3.6 Διοικητικό Συμβούλιο

Κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης η Εταιρεία διοικείται από 6μελές Διοικητικό Συμβούλιο Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, εξελέγη κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 27.07.2020 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την 28.07.2020.

Αναλυτικά η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα Μέλους
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος
Σωτήριος Θεοδωρίδης του Κωνσταντίνου	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος
Frank Roseen του Αναστασίου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι εξαετής, λήγουσα την 27.07.2026, και παρατείνεται αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης.

## 4 Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τον Όμιλο και την Εταιρεία

### 4.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2018 -2019

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται συνοπτικά τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου, για τις χρήσεις 2018 και 2019, όπως αυτά προκύπτουν από τις ετήσιες ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) και εγκρίθηκαν με την από 26.05.2020 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας 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.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται συνοπτικά η κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπων συνολικών εισοδημάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη Χρήση 2019 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2018.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων & Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων (Ποσά σε χιλ. €) *	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1- 31.12.2019	1.1- 31.12.2018	1.1- 31.12.2019	1.1- 31.12.2018
Λειτουργικά Κέρδη	(6.021,93)	(1.153,77)	(3.047,00)	703,49
Κέρδη συνήθων εργασιών	(7.442,23)	(3.323,47)	(4.467,29)	(1.465,57)
Κέρδη προ φόρων	39.495,04	(3.323,47)	42.140,44	(5.620,57)
Κέρδη/(Ζημιά) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	41.709,62	(2.872,54)	43.429,95	(5.858,53)
Κέρδη/(Ζημιά) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	4.402,96	(3.748,46)	0,00	0,00
Κέρδη χρήσης	46.112,59	(6.621,00)	43.429,95	(5.858,53)
Βασικά κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (σε ευρώ)	22,35	(1,47)	23,21	(3,13)
Βασικά κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες (σε ευρώ)	2,35	(2,00)	0,00	0,00

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

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

### 4.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης Χρήσεων 2018-2019

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

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ποσά σε χιλ. €) *	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	31.394,21	77.647,95	26.743,00	37.566,59
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	2.461,45	2.604,28	4.377,00	3.525,18
Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	30.059,54	0,00	974,63	0,00
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	63.915,20	80.252,22	32.094,64	41.091,77
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(19.275,62)	(65.210,12)	3.649,36	(39.602,50)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.975,17	23.670,91	2.875,17	21.157,67

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ποσά σε χιλ. €) *	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24.489,42	121.791,44	24.479,96	59.536,60
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση	55.726,24	0,00	1.090,15	0,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	63.915,20	80.252,22	32.094,64	41.091,77

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

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

#### 4.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου και Εταιρείας Χρήσεων 2018-2019

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

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (ποσά σε € χιλ.)*	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1- 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>				
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	451,0	617,0	1.013,7	495,9
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>				
Σύνολο Εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(26,5)	(15,1)	38,0	3,0
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>				
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(1.096,1)	(502,0)	(1.686,1)	(-424,6)
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>	<b>(671,7)</b>	<b>99,9</b>	<b>(634,4)</b>	<b>74,4</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>1.128,6</b>	<b>953,7</b>	<b>1.050,9</b>	<b>976,5</b>
Ταμειακά διαθέσιμα από διακοπείσες δραστηριότητες	(39,6)	75,0	0,0	0,0
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>417,3</b>	<b>1.128,6</b>	<b>416,5</b>	<b>1.050,9</b>

\* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

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

#### 4.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεως 01.01.2020 - 30.06.2020

Στους ακόλουθους πίνακες παρουσιάζονται συνοπτικά ορισμένες οικονομικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο αυτής, για την περίοδο 01.01.2020-30.06.2020, όπως προκύπτουν από τις δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01.2020-30.06.2020, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και έχουν επισκοπηθεί από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή.

Στους ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά συγκριτικές πληροφορίες για την περίοδο 01.01.2020-30.06.2020 ως προς την κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων της εταιρείας και του ομίλου και σύγκριση με τα αντιστοιχα μεγέθη του 2019:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων & Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων (Ποσά σε χιλ. €)*	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1- 30.06.2020	1.1 - 30.06.2019	1.1 - 30.06.2020	1.1- 30.06.2019
Λειτουργικά Κέρδη	1.146,92	799,20	515,81	808,76
Κέρδη συνήθων εργασιών	928,51	70,59	297,41	80,16
Κέρδη προ φόρων	1.078,68	103,22	447,94	112,79
Κέρδη/(Ζημιά) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.166,86	(125,20)	1.689,24	(114,22)
Κέρδη/(Ζημιά) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	25.869,76	0,00	0,00	0,00
Κέρδη χρήσης	27.718,41	8.545,43	1.689,24	(114,22)
Βασικά κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (σε ευρώ)	0,99	(0,07)	0,90	(0,06)
Βασικά κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες (σε ευρώ)	13,83	4,63	0,00	0,00

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2020 σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π 34, οι οποίες έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### 4.5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 01.01.2020 - 30.06.2020

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται συγκριτικές πληροφορίες για την περίοδο 01.01.2020-30.06.2020 ως προς την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και συγκριτικές πληροφορίες ως προς την αντίστοιχη θέση στις 31.12.2019.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (Ποσά σε χιλ. €)*	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	33.401,71	31.394,21	28.268,84	26.743,01
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	2.198,99	2.461,45	4.114,95	4.377,00
Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	0,00	30.059,54	0,00	974,63
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	35.600,69	63.915,20	32.383,79	32.094,64
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	8.416,12	(19.275,62)	5.311,93	3.649,36
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.092,01	2.975,17	1.992,01	2.875,17
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	25.092,56	24.489,42	25.079,84	34.479,96
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση	0,00	55.726,24	0,00	1.090,15
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	35.600,69	63.615,20	32.383,79	32.094,64

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2020 σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π 34, οι οποίες έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### 4.6 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου και Εταιρείας 01.01.2020 - 30.06.2020

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται συνοπτικά η κατάσταση ταμειακών ροών του Ομίλου και της Εταιρείας στις 30.06.2020 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη αντίστοιχη περίοδο του 2019.

<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b>				
<b>(ποσά σε € χιλ.)*</b>	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	1.1- 30.06.2020	1.1 - 30.06.2019	1.1- 30.06.2020	1.1 - 30.06.2019
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</u></b>				
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>216,5</b>	<b>560,6</b>	<b>87,5</b>	<b>503,9</b>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</u></b>				
<b>Σύνολο Εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(105,1)</b>	<b>(34,3)</b>	<b>(101,9)</b>	<b>37,7</b>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</u></b>				
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(252,9)</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(194,8)</b>	<b>(0,9)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>	<b>(141,6)</b>	<b>520,3</b>	<b>(209,2)</b>	<b>540,7</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>456,9</b>	<b>1.128,6</b>	<b>416,5</b>	<b>1050,9</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα από διακοπείσες δραστηριότητες</b>	<b>(107,3)</b>	<b>(54,7)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>208,1</b>	<b>1.594,2</b>	<b>207,3</b>	<b>1.591,6</b>

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2020 σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π 34, οι οποίες έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία και τα οικονομικά της αποτελέσματα είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: [www.pasal.gr](http://www.pasal.gr).

## 5 Μεθοδολογία Αποτίμησης

Προκειμένου να εκτιμηθεί το εύρος της εύλογης αξίας των μετοχών της Εταιρείας, στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος χρησιμοποίησε τις ακόλουθες μεθόδους:

1. Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Asset Value - Adjusted NAV)
2. Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων συγκρίσιμων εταιρειών μέσω χρήσης δεικτών κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method)

## 6 Αξιολόγηση του Προτεινόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης

### 6.1 Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

#### 6.1.1 Περιγραφή της Μεθόδου

Η Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης είναι μια μέθοδος αποτίμησης η οποία εφαρμόζεται αναπροσαρμόζοντας τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού μιας εταιρείας με βάση την αγοραία αξία τους. Η εφαρμογή αυτής της μεθόδου βασίζεται στον πλέον πρόσφατο ισολογισμό της υπό εξέταση εταιρείας σε συνδυασμό με τυχόν αναπροσαρμογές με βάση νεότερα στοιχεία που ενδεχομένως έχουν προκύψει.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με αυτή την μέθοδο, η αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού μιας εταιρείας αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς. Στη συνέχεια υπολογίζεται η καθαρή θέση της υπό εξέταση εταιρείας όπως προκύπτει από το άθροισμα των επιμέρους αγοραίων αξιών των στοιχείων του ενεργητικού μείον την αγοραία αξία των υποχρεώσεων.

Στην περίπτωση των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, όπου το σημαντικότερο στοιχείο του ισολογισμού συνίσταται στην αξία της ακίνητης περιουσίας, η εν λόγω μεθοδολογία θεωρείται η πιο δόκιμη για τους σκοπούς αποτίμησης της Εταιρείας για αυτό και σταθμίζεται με υψηλότερη βαρύτητα.

#### 6.1.2 Εφαρμογή Μεθοδολογίας στην Εταιρεία

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρείχε στον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο τις εκθέσεις εκτίμησης των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών με ημερομηνία 30.06.2020 για τα 5 βασικά μεγαλύτερα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου τα οποία αντιπροσώπευαν περίπου το 100% της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου στην ακίνητη περιουσία την 30.06.2020.

Η εφαρμογή της μεθόδου της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης, μεταξύ άλλων, βασίστηκε:

- Στην μελέτη των εκθέσεων εκτίμησης των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών που μας παρασχέθηκαν από την Εταιρεία
- Στην μελέτη δημόσια διαθέσιμων οικονομικών πληροφοριών που σχετίζονται με τον Όμιλο
- Σε στοιχεία και πληροφορίες που ελήφθησαν κατόπιν επικοινωνίας με τα ανώτατα στελέχη της Εταιρείας

Υποθέσαμε, για τους σκοπούς της Έκθεσής μας, ότι όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν σε εμάς και τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές είναι ακριβείς και πλήρεις ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με ιστορικές, επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες, υποθέσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση του Ομίλου κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Επιπλέον, για την εκτίμηση της αξίας των μετοχών της Εταιρείας με αυτή τη μέθοδο

λήφθηκε υπόψη η αγοραία αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου ως ίσχυε την 30.06.2020.

### **6.1.3 Παράγοντες που Επηρεάζουν Σημαντικά την Αποτίμηση της Εταιρείας**

Η αποτίμηση της Εταιρείας με βάση την αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση βασίζεται κυρίως στην εκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας του Ομίλου η οποία μπορεί να επηρεαστεί θετικά ή αρνητικά από διάφορους παράγοντες συμπεριλαμβανομένων των κατωτέρω:

- Ενδεχόμενες αλλαγές στο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας ή/και των λοιπών χωρών που δραστηριοποιείται ο Όμιλος
- Ενδεχόμενες αλλαγές σε σχέση με τον ανταγωνισμό μεταξύ των εταιρειών του κλάδου στις χώρες που δραστηριοποιείται ο Όμιλος
- Ενδεχόμενες αλλαγές των τιμών των ενοικίων και των ποσοστών πληρότητας
- Ενδεχόμενες τροποποιήσεις των πολεοδομικών κανονισμών
- Ενδεχόμενες αλλαγές στην προοπτική αύξησης των μισθώσεων ή/και στην διάρκεια των μισθώσεων
- Ενδεχόμενες αλλαγές στην πιστοληπτική ικανότητα και τη φερεγγυότητα των ενοικιαστών
- Μεταβολές αναφορικά με τη ρευστότητα κάθε περιουσιακού στοιχείου, της φύσης του ακινήτου και της τοποθεσίας
- Ενδεχόμενες τροποποιήσεις στις μεθόδους αποτίμησης που θα χρησιμοποιηθούν

Επιπλέον, σημειώνεται ότι, οι εκτιμητές κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου χρησιμοποιούν συγκεκριμένες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, αλλά αυτές οι μέθοδοι είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη, θα πρέπει να αξιολογηθεί και ενδέχεται να τροποποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα.

### **6.1.4 Συμπέρασμα**

Από την εφαρμογή της μεθόδου Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης η αξία ανά μετοχή διαμορφώνεται σε 0,676 ευρώ.

Σημειώνεται ότι, στα συμπεράσματα του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου σχετικά με την αποτίμηση της Εταιρείας δεν έχουν ληφθεί υπόψη παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν εξωγενώς την τιμή της μετοχής της Εταιρείας, όπως ενδεικτικά οι γενικότερες χρηματιστηριακές συνθήκες.

## **6.2 Συγκριτική Ανάλυση Συγκρίσιμων Εισηγμένων Εταιρειών Μέσω Χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies)**

### **6.2.1 Περιγραφή της Μεθόδου**

Η μέθοδος των Δεικτών Κεφαλαιαγοράς στηρίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας μπορεί να προσεγγιστεί μέσω της χρήσης χρηματοοικονομικών δεικτών που προκύπτουν από τις χρηματιστηριακές αξίες που αποδίδουν καλά πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές σε μετοχές άλλων ομοειδών και άμεσα συγκρίσιμων εταιρειών. Με τον υπολογισμό των δεικτών αυτών για κάθε εταιρεία ενός συγκριτικού δείγματος εταιρειών και την εφαρμογή τους στα οικονομικά μεγέθη της αποτιμώμενης εταιρείας μπορεί να εκτιμηθεί η αξία ανά μετοχή της εταιρείας. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται στο πλαίσιο καθημερινών χρηματιστηριακών πράξεων και όχι στο πλαίσιο απόκτησης του ελέγχου πλειοψηφίας μιας εταιρείας, που ιστορικά απαιτεί την πληρωμή υπεραξίας (control premium).

Ιδιαίτερα σημαντική παράμετρος για την αξιοπιστία της μεθόδου είναι η εξεύρεση ενός δείγματος άμεσα συγκρίσιμων

εισηγμένων εταιρειών. Συγκεκριμένα, λαμβάνονται υπόψη για την επιλογή του κατάλληλου δείγματος, μεταξύ άλλων, το εύρος και η συνάφεια των δραστηριοτήτων των εταιρειών του δείγματος με αυτά της υπό εξέταση εταιρείας, το μακροοικονομικό περιβάλλον στις χώρες δραστηριοποίησής τους, το μέγεθος και η χρηματοπιστηριακή τους αξία, η κεφαλαιακή τους διάρθρωση και τυχόν ιδιαιτερότητες που επηρεάζουν τη λειτουργία και την κερδοφορία τους.

Αναλόγως του κλάδου δραστηριοποίησης της εταιρείας που αποτιμάται και των ειδικότερων χαρακτηριστικών της και των εταιρειών του επιλεγέντος δείγματος, εκτιμάται και επιλέγονται οι πλέον ενδεδειγμένοι δείκτες κεφαλαιαγοράς προκειμένου να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς της αποτίμησης.

## 6.2.2 Εφαρμογή της Μεθόδου στην Εταιρεία

Για την εφαρμογή της μεθόδου, ελήφθησαν υπόψη τα πιο πρόσφατα στοιχεία αξίας ενεργητικού (NAV) για τέσσερις (4) ελληνικές εισηγμένες ΑΕΑΑΠ και μια (1) εταιρία που αναπτύσσει και επενδύει στην ακίνητη περιουσία. Η συνολική καθαρή αξία ενεργητικού των πέντε εταιριών με βάση τον ισολογισμό της 30.06.2020 διαμορφώνεται σε 2,83 δις ευρώ.

A/A	R.E.I.C. & Real Estate (Εισηγμένες)	Κεφαλαιοποίηση 01/10/2020	NAV σε € 30/6/2020
1	PRODEA	2.018.406.819	1.365.615.000
2	TRASTOR	120.416.404	158.778.000
3	INTERCONTINENTAL	60.900.000	75.180.000
4	BRIQ	60.442.162	83.416.000
5	LAMDA DEVELOPMENT	973.819.300	1.150.156.000
<b>Κλάδος Εταιριών Ακίνητης Περιουσίας</b>		<b>3.233.984.684</b>	<b>2.833.145.000</b>

Πηγή: Bloomberg, Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις των εταιρειών στις 30 Ιουνίου 2020.

Όπως διακρίνεται στον παραπάνω πίνακα, στο δείγμα περιλαμβάνονται εταιρείες που επενδύουν σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων (εμπορικοί χώροι, γραφεία, αποθήκες κ.λ.π.), ωστόσο κάποιες από αυτές διαφέρουν σημαντικά ως προς το μέγεθος.

Για κάθε εταιρεία από το επιλεγθέν δείγμα εξετάστηκαν και υπολογίστηκαν οι ακόλουθοι δείκτες (multiples):

- Αξία Επιχείρησης προς προσαρμοσμένες ετήσιες Πωλήσεις (EV / LT Sales)
- Τιμή μετοχής προς προσαρμοσμένες ετησιοποιημένες πωλήσεις (P/ LT Sales)
- Τιμή μετοχής προς Εσωτερική Λογιστική Αξία της Μετοχής (P / NAV)
- Τιμή μετοχής προς Αξία Ιδίων Κεφαλαίων που αναλογούν στους μετόχους (P / BV)
- Αξία Επιχείρησης προς προσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη (EV / LT EBITDA)
- Τιμή μετοχής προς προσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη (P / LT EBITDA)

Οι μεσοσταθμικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες που προέκυψαν εφαρμόστηκαν στα αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου προκειμένου να καταλήξουμε στην εκτίμηση του εύρους της αξίας των μετοχών της Εταιρείας με βάση τη συγκεκριμένη μέθοδο στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης. Σημειώνεται πως η εταιρία κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019 εμφάνιζε αρνητική καθαρή θέση και αρνητικά λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων γεγονός που καθιστούσε μη εφαρμόσιμη την



χρήση των δεικτών EV/EBITDA (επιχειρηματική αξία προς προσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη) και P/BV (τιμή προς καθαρή θέση). Ως εκ τούτου χρησιμοποιήθηκε σαν βάση τα αποτελέσματα κατά το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2020 προκειμένου να υπάρχει ευρύτερο πλαίσιο συγκριτικών δεικτών και προσαρμόστηκαν σε ετησιοποιημένη βάση οι πωλήσεις και τα λειτουργικά κέρδη. (κυκλιόμενες περιόδους που λαμβάνουν υπόψη το β' εξάμηνο του 2019 και το α' εξάμηνο του 2020). Μετά τις σχετικές προσαρμογές προέκυψαν αρνητικά λειτουργικά κέρδη με συνέπεια την απόρριψη των δεικτών (EV/ LT EBITDA και P/LT EBITDA) στην προσέγγιση μας. Αντίθετα καθίσταται εφαρμόσιμη και ως εκ τούτου επιλέχθη ο δείκτης P/BV (τιμή προς καθαρή θέση).

### **6.2.3 Συμπέρασμα**

Από την εφαρμογή της μεθόδου Συγκριτικής Ανάλυσης Εισηγμένων Συγκρίσιμων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς, στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης, προκύπτει μεσοσταθμική αξία 0,681 ευρώ ανά μετοχή.

Η εν λόγω μέθοδος λήφθηκε υπόψη για την αποτίμηση της Εταιρείας ωστόσο θεωρήθηκε περιορισμένης σχετικότητας λόγω διαφορών στα χαρακτηριστικά των αγορών δραστηριοποίησης, το σχετικό μέγεθος και την κεφαλαιακή διάρθρωση του δείγματος των συγκρίσιμων εταιρειών.

### 6.3 Σύνοψη Απόψεων Έκθεσης

Στον πίνακα που ακολουθεί συνοψίζεται το εύρος αξίας της Εταιρείας ανά εφαρμοζόμενη μέθοδο καθώς και ο συντελεστής στάθμισης για την κάθε μέθοδο ο οποίος προσδιορίστηκε, κατά την κρίση μας, ανάλογα με την καταλληλότητά της κάθε μεθόδου:

Μεθοδολογία	Στάθμιση	Τιμή ανά μετοχή
Καθαρή Εσωτερική Αξία Ενεργητικού (NAV)	70%	0,676
Συγκριτικοί Χρηματιστηριακοί δείκτες αξίας	30%	0,693
Σταθμισμένος μέσος όρος μεθοδολογιών αποτίμησης		<b>0,68</b>

Βάσει των ανωτέρω η Αξία της Εταιρείας εκτιμάται σε **€0,68** ανά μετοχή.

Σημειώνεται ότι η παρούσα έκθεση υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της PASAL DEVELOPMENT ΑΕ, συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 15 παράγραφος 2 του Νόμου και δεν συνιστά επενδυτική συμβουλή σχετικά με την αγορά ή την πώληση κινητών αξιών εντός ή εκτός του πλαισίου της Δημόσιας Πρότασης.

Αθήνα, 07 Οκτωβρίου 2020

Για την ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ.

.....

.....