

Αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» σχετικά με την υποχρεωτική δημόσια πρόταση της εταιρίας «STERNER STENHUS GREECE AB»

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρίας, με την επωνυμία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.» (η «**Εταιρία**») και με έδρα στον δήμο Αθηναίων, οδό Δορυλαίου 10-12 κατά την συνεδρίασή του της 13.10.2020 συζήτησε το περιεχόμενο (α) του πληροφοριακού δελτίου της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (η «**Δημόσια Πρόταση**») της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «STERNER STENHUS GREECE AB» (ο «**Προτείνων**») αναφορικά με τις μετοχές της Εταιρίας και (β) της λεπτομερούς εκθέσεως του ανεξάρτητου χρηματοοικονομικού συμβούλου «ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» (ο «**Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος**» ή η «**ΒΕΤΑ**») προκειμένου να διατυπώσει την αιτιολογημένη γνώμη του σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση όπως ορίζει το άρθρο 15 του ν. 3461/2006 (ο «**Νόμος**»).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενημερώθηκε εγγράφως από τον Προτείνοντα για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης την 31 Ιουλίου 2020 (η «**Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης**»). Το πληροφοριακό δελτίο για τη Δημόσια Πρόταση (το «**Πληροφοριακό Δελτίο**») εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (η «**Ε.Κ.**») στις 30 Σεπτεμβρίου 2020 και τέθηκε στη διάθεση του κοινού στις 5 Οκτωβρίου 2020.

Η Δημόσια Πρόταση αφορά στην απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών, μετά ψήφου, άυλων μετοχών εκδόσεως της Εταιρίας, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία, ελεύθερων από κάθε φύσεως βάρη και δικαιώματα τρίτων, οι οποίες έχουν εισαχθεί και αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών (οι «**Μετοχές**»), και οι οποίες κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης δεν ανήκαν στην κυριότητα του Προτείνοντα ή των Συντονισμένων Προσώπων (όπως ορίζονται κατωτέρω). Έτσι, η Δημόσια Πρόταση αφορά σε 2.080.568 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν περίπου το 12,36% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας (οι «**Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης**»).

Το προσφερόμενο αντάλλαγμα ορίστηκε κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης σε €0,71 ανά Μετοχή (το «**Προσφερόμενο Αντάλλαγμα**»). Συντονισμένα πρόσωπα, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα του άρθρου 2 (ε) του Νόμου, 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, εκτός της Εταιρίας, και των θυγατρικών της, (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 Εταιρίας, ήτοι η εταιρία με την επωνυμία «Sterner Stenhus Holding AB», μητρική εταιρία του Προτείνοντος, (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 Εταιρίας όπως παρατίθενται στην ενότητα 2.3.5 του Πληροφοριακού Δελτίου, και (iii) η εταιρία με την επωνυμία «Nequiter Invest AB» η οποία ελέγχεται από τον κ. Jan Gosta Lennart Lindeberg, και έχει συνάψει με τον Προτείνοντα συμφωνία να ενεργεί συντονισμένα (από κοινού τα «**Συντονισμένα Πρόσωπα**» ή «**Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα**»).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, στο πλαίσιο του άρθρου 15 του Νόμου όρισε ως ανεξάρτητο χρηματοοικονομικό σύμβουλο την ΒΕΤΑ, προκειμένου να συντάξει λεπτομερή έκθεση που θα συνοδεύει τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 2 του Νόμου (η «**Έκθεση**»).

Σημειώνεται ότι οι εργαζόμενοι της Εταιρίας μέχρι και σήμερα δεν υπέβαλαν προς το Διοικητικό Συμβούλιο χωριστή γνώμη σχετικά με τις επιπτώσεις της Δημόσιας Πρότασης στην απασχόληση των εργαζομένων, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 4 του Νόμου.

Κατά την εν λόγω συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου (καθώς και σε όλες τις συνεδριάσεις που είχαν θέματα σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση) συμμετείχαν όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, πλην του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, κ. Ηλία Γεωργιάδη και του Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, κας. Καλλιόπης Καλογερά που απείχαν για λόγους σύγκρουσης συμφερόντων, και οι σχετικές αποφάσεις ήταν ομόφωνες. Επομένως, συμμετείχαν οι:

- Σωτήριος Θεοδωρίδης, Αντιπρόεδρος
- Κωνσταντίνος Μαρκάζος, Διευθύνων Σύμβουλος
- Frank Roseen, Μέλος
- Παναγιώτης Βρουστούρης, Μέλος

Αφού διαπιστώθηκε η απαιτούμενη απαρτία σύμφωνα με Ν. 4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρίας, το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την παραπάνω συνεδρίασή του διαμόρφωσε ομόφωνα την ακόλουθη αιτιολογημένη γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση:

Α. Αριθμός μετοχών της Εταιρίας που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρίας (άρθρο 15 παρ. 2 περ. α' του Νόμου).

Μέχρι και την 12.10.2020, οι κ.κ. Ηλίας Γεωργιάδης, Σωτήριος Θεοδωρίδης, και Κωνσταντίνος Μαρκάζος κατέχουν άμεσα ή/και έμμεσα Μετοχές και δικαιώματα ψήφου στην Εταιρία, ως ακολούθως:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Άμεσος Αριθμός Μετοχών & Δικαιωμάτων Ψήφου	Αριθμός Άμεσων και Έμμεσων Μετοχών & Δικαιωμάτων Ψήφου	Ποσοστό Άμεσων & Έμμεσων Μετοχών & Δικαιωμάτων Ψήφου
Ηλίας Γεωργιάδης	Πρόεδρος του Δ.Σ.	-	14.758.360	87,64%
Σωτήριος Θεοδωρίδης	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.	552.380	552.380	3,28%
Κωνσταντίνος Μαρκάζος	Διευθύνων Σύμβουλος	33.075	33.075	0,20%

Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει έμμεσα μέσω των ελεγχόμενων από εκείνον εταιριών, ήτοι Sterner Stenhus Holding AB και Sterner Stenhus Greece AB, ποσοστό 87,64% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Ειδικότερα, σημειώνεται ότι η Sterner Stenhus Greece AB κατέχει άμεσα 10.330.852 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 61,35% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας, ενώ κατέχει έμμεσα και ελέγχει 4.427.508 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 26,29% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας, συνεπεία της υπογραφής της από 20.07.2020 προκαταρκτικής συμφωνίας (και της από 27.07.2020 οριστικής συμφωνίας) με την Nequiter Invest AB, με την οποία 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.

Β. Ενέργειες στις οποίες έχει ήδη προβεί ή προτίθεται να προβεί το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (άρθρο 15 παρ. 2 περ. Β' του Νόμου).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, ενημερώθηκε εγγράφως για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης του Προτείνοντα στις 31 Ιουλίου 2020. Με την από 3.08.2020 συνεδρίασή του το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώθηκε για τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο και αποφάσισε: (α) να θέσει στη διάθεση των εργαζομένων εγκαίρως και προσηκόντως τα έγγραφα και τις πληροφορίες που προβλέπονται από το Νόμο, και (β) να εξουσιοδοτήσει τους κ.κ. Frank Roseen και Παναγιώτη Βρουστούρη προκειμένου να προβούν στην εξεύρεση χρηματοοικονομικού συμβούλου για την Εταιρία στο πλαίσιο του Νόμου. Στη συνέχεια, επελέγη η ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. ως χρηματοοικονομικός σύμβουλος και το Διοικητικό Συμβούλιο συνεργάστηκε με τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο και του παρέιχε τις αναγκαίες για την εκπόνηση της λεπτομερούς έκθεσής του πληροφορίες και στοιχεία.

Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο θα γνωστοποιήσει σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου την παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του στις αρμόδιες αρχές, στους εργαζόμενους της Εταιρίας και θα τη δημοσιοποιήσει προσηκόντως και σύμφωνα με το Νόμο.

Πέραν των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προέβη σε καμιά ειδικότερη ενέργεια σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση και δεν πραγματοποίησε επαφές για τη διατύπωση ανταγωνιστικών προτάσεων. Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προέβη σε οποιαδήποτε ενέργεια που δεν εντάσσεται στη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρίας και ενδέχεται να οδηγήσει στη ματαίωση της Δημόσιας Πρότασης.

Γ. Συμφωνίες μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου ή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και του Προτείνοντα ή μεταξύ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των μετόχων (άρθρο 15 παρ. 2 περ. γ' του Νόμου).

Μεταξύ του Προτείνοντος (ο οποίος ελέγχεται από τον Πρόεδρο του Δ.Σ. της Εταιρίας, κ. Ηλία Γεωργιάδη) και της εταιρίας με την επωνυμία «Nequiter Invest AB» (η «**Nequiter**») υπογράφηκε την 20.07.2020 προκαταρκτική συμφωνία (Termsheet) και, εν συνεχεία, την 27.07.2020 πλήρης συμφωνία (η «**Συμφωνία Nequiter**»), οι βασικοί όροι της οποίας είναι οι εξής:

- Η Nequiter υποχρεούται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρία υπέρ της εκλογής των προσώπων που προτείνονται από τον Προτείνοντα στο 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 του Προτείνοντος.
- Η Nequiter απαγορεύεται να μεταβιβάσει Μετοχές που κατέχει στην Εταιρία σε οποιοδήποτε τρίτο κατά τη διάρκεια της χρονικής περιόδου κατά την οποία η Δημόσια Πρόταση μπορεί να γίνει αποδεκτή κατά τα οριζόμενα στην ενότητα 3.1 του Πληροφοριακού Δελτίου (η «**Περίοδος Αποδοχής**»).
- Εάν, οποιοσδήποτε εκ του Προτείνοντος ή της Nequiter, μετά την πάροδο της Περιόδου Αποδοχής, 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 Συμφωνία Nequiter, με όρους όμοιους με αυτούς που θα αποκτούσε ο τρίτος.
- Εάν, οποιοσδήποτε εκ του Προτείνοντος ή της Nequiter μετά την πάροδο της Περιόδου Αποδοχής επιθυμεί να μεταβιβάσει Μετοχές του σε τρίτο, και ο έτερος συμβαλλόμενος στη Συμφωνία Nequiter 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 Συμφωνίας Nequiter 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 της ανωτέρω Συμφωνίας Nequiter , δεν υφίστανται άλλες ειδικές συμφωνίες που αφορούν στη Δημόσια Πρόταση ή στην άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από τις Μετοχές, τις οποίες ο Προτείνων ή άλλα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό του ή συντονισμένα με αυτόν, έχει συνάψει, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 11, παράγραφος 1, εδάφιο (ιζ) του Νόμου.

Δ. Αιτιολογημένη Άποψη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση(άρθρο 15 παρ. 2 περ. δ' του Νόμου).

Στοιχεία τα οποία λήφθηκαν υπόψη για τη σύνταξη της αιτιολογημένης άποψης του Διοικητικού Συμβουλίου:

Δ1. Το Πληροφοριακό Δελτίο

Το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου της Δημόσιας Πρότασης, που ο Προτείνων απεύθυνε προς τους Μετόχους της Εταιρίας για την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών της Εταιρίας, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς την 30 Σεπτεμβρίου 2020.

Δ2. Η έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου

Σύμφωνα με την από 07.10.2020 Έκθεσή του, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος για τη διαμόρφωση του τελικού του συμπεράσματος χρησιμοποίησε κοινώς αποδεκτές μεθοδολογίες αποτίμησης, ήτοι:

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)

Στον πίνακα που ακολουθεί συνοψίζεται το εύρος αξίας της Εταιρίας 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		0,68

Βάσει των ανωτέρω η αξία της Εταιρίας εκτιμάται από τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο σε €0,68 ανά Μετοχή.

Δ3. Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα της Δημόσιας Πρότασης

Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα της Δημόσιας Πρότασης -που είναι €0,71 ανά Μετοχή- πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9, παρ. 4 και 6 του Νόμου.

Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα είναι ανώτερο από:

- Τη μέση σταθμισμένη χρηματιστηριακή τιμή (ΜΣΧΤ) των Μετοχών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της η 15.07.2020, ημερομηνία κατά την οποία δημιουργήθηκε η υποχρέωση υποβολής της Δημόσιας Πρότασης (η «Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης»).

- Την ανώτερη τιμή στην οποία ο Προτείνων ή/και τα Συντονισμένα Πρόσωπα απέκτησαν Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) τελευταίους μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης.
- Την τιμή που προσδιορίστηκε από την ανώνυμη ελεγκτική εταιρία με την επωνυμία «Grant Thornton Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών και Συμβούλων Επιχειρήσεων», που ορίστηκε από τον Προτείνοντα, ως ανεξάρτητος αποτιμητής (ο «Αποτιμητής») για τη διενέργεια αποτίμησης και σύνταξης σχετικής έκθεσης αποτίμησης (η «Έκθεση Αποτίμησης») δεδομένου ότι συνέτρεξε η περίπτωση της παραγράφου 6(β), εδάφιο β του άρθρου 9 του Νόμου, η οποία, σε συνέχεια διενέργειας αποτίμησης λαμβάνοντας υπόψη διεθνώς αποδεκτά κριτήρια και μεθόδους και περιλαμβάνεται στην Έκθεση Αποτίμησης, ανήλθε σε € 0,70 ανά Μετοχή.

Δ4. Τα Έξοδα

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, από το καταβλητέο προς τους αποδεχόμενους τη Δημόσια Πρόταση μετόχους (οι «Αποδεχόμενοι Μέτοχοι») Προσφερόμενο Αντάλλαγμα θα αφαιρεθούν:

(α) τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Εκκαθάρισης δικαιωμάτων εκκαθάρισης της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των μετοχών που θα μεταβιαστούν στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης (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 Ανταλλάγματος, και (ii) της τιμής κλεισίματος της Μετοχής στο Χ.Α. την προηγούμενη εργάσιμη ημέρα της υποβολής των απαραίτητων εγγράφων του άρθρου 46 του Κανονισμού Λειτουργίας Σ.Α.Τ, 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 συναλλαγής για τη μεταβίβαση των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών στον Προτείνοντα.

Δ5. Η Χρηματιστηριακή Τιμή της Μετοχής της Εταιρίας

Σε σχέση με τη χρηματιστηριακή τιμή της Μετοχής, το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα:

- Υπερβαίνει κατά 1,43% τη ΜΣΧΤ των Μετοχών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, 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 Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, η οποία ανήλθε σε €0,67.
- Υπερβαίνει κατά 1,43% την τιμή που προσδιορίστηκε από την Έκθεση Αποτίμησης του Αποτιμητή, η οποία, σε συνέχεια διενέργειας αποτίμησης λαμβάνοντας υπόψη διεθνώς αποδεκτά κριτήρια και μεθόδους, ανήλθε σε € 0,70 ανά Μετοχή.

Η τρέχουσα τιμή της Μετοχής κατά το κλείσιμο της προηγούμενης εργάσιμης ημέρας πριν την ημερομηνία της παρούσας ανέρχεται σε €0,69.

Δ6. Η επιχειρηματική στρατηγική του Προτείνοντα

Σύμφωνα με την παράγραφο 2.14 του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος:

«Η επένδυση του Προτείνοντος στην Εταιρία 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 εταιρίες. 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 εταιριών του, στην Ελλάδα συνίστανται σε ακίνητα στο χώρο των Logistics καθώς και στο χώρο των σχολικών κτιρίων μέσω προγραμμάτων ΣΔΙΤ.

Συνεπώς, η απόκτηση των μετοχών της Εταιρίας από τον Προτείνοντα θα συμβάλει στην ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Εταιρίας στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας, με τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της, στους άξονες της προαναφερόμενης επιχειρηματικής του στρατηγικής. Ήδη, στις 07.08.2020, η Εταιρία 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. (βλ. ενότητα 2.2.2 του Πληροφοριακού Δελτίου).

Στο πλαίσιο υλοποίησης της επιχειρηματικής του στρατηγικής, εκτός της αναζήτησης νέων επενδυτικών ακινήτων, θα εξεταστεί και η δυνατότητα εισφοράς στην Εταιρία μέρους ή/και του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα του Προτείνοντος στην Ελλάδα. Επιπρόσθετα, ο Προτείνων προτίθεται να υλοποιήσει την Συμφωνία Εξυγίανσης της Εταιρίας όπως αυτή έχει περαιτέρω εξειδικευτεί με το από 16.10.2019 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, του Προτείνοντος, της Εταιρίας, των κκ. Θεοδωρίδη Γεώργιου και Θεοδωρίδη Σωτήριου, και της θυγατρικής εταιρίας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ήτοι η μεταβίβαση από την θυγατρική της Εταιρίας, PASAL CYPRUS LTD, των 70.000 κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €1 έκαστη εκδόσεως της DORECO A.E., 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 Εταιρίας προς τις TRASTOR ΑΕΕΑΠ και Τράπεζα Eurobank Α.Ε..

Για την υλοποίηση της στρατηγικής του και των επιχειρηματικών του σχεδίων, ο Προτείνων προτίθεται να υποστηρίξει την όποια προσπάθεια της Εταιρίας για αναζήτηση πρόσθετων κεφαλαίων (μέσω τραπεζικού δανεισμού ή/και νέας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου) ή/και μέσω χρηματοδότησης από εταιρίες 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. Ειδικότερα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 18.09.2020 ανακοίνωσε την απόφαση του να προχωρήσει σε προπαρασκευαστικές ενέργειες για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά των κατωτέρω περιουσιακών στοιχείων στην Εταιρία (α) του 20% των ανωτέρω τριών (3) ακινήτων logistics (αποθηκευτικών χώρων) που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής αξίας 38 εκ. ευρώ, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό 80% θα αποκτηθεί με αγορά από την Εταιρία με καταβολή μετρητών, και (β) του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας «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. Εφόσον ικανοποιηθεί το σύνολο των αιρέσεων και εγκρίσεων, η συνολική αξία των στοιχείων που θα εισφερθούν στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εκτιμάται ότι θα είναι της τάξης των € 20 εκ. περίπου. Για τον ακριβή προσδιορισμό της αξίας αυτής και σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, η Εταιρία έχει αναθέσει τη διενέργεια αποτιμήσεων των υπό (α) και (β) ανωτέρω εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων στις εταιρίες Real Estate Advisory - REA E.E. και DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ, αντίστοιχα. Μετά την ολοκλήρωση των αποτιμήσεων και λοιπών προπαρασκευαστικών ενεργειών, θα ακολουθήσει

σχετική ανακοίνωση - πρόσκληση για Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, ενώ θα δημοσιευθούν οι σχετικές αποτιμήσεις και έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τη νομοθεσία.

Ο Προτείνων προτίθεται να συνεχίσει τις δραστηριότητές του ίδιου, της Εταιρίας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών και δεν σχεδιάζει αλλαγές στον τόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών ή τη μεταφορά της έδρας ή των δραστηριοτήτων τους εκτός Ελλάδος, με εξαίρεση τις συμμετοχές της Εταιρίας που ήδη έχουν την έδρα τους και δραστηριοποιούνται εκτός Ελλάδος.»

Δ7. Οι επιπτώσεις στην απασχόληση

Σύμφωνα με την παράγραφο 2.14 του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος:

«Σημειώνεται ότι ο Προτείνων δεν θα προβεί σε μεταβολές στην πολιτική διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού και στους όρους απασχόλησης του προσωπικού της Εταιρίας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών, 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 Εταιρία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες δύναται να προσαρμοστούν ή/και να τροποποιηθούν με την πάροδο του χρόνου και σε κάθε περίπτωση χωρίς να μεταβάλλονται δυσμενέστερα οι όροι εργασίας αυτών.»

Σημειώνεται ότι ουδείς εκ των εργαζομένων της Εταιρίας έχει εκφράσει μέχρι σήμερα αρνητική γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση.

Δ8. Η πρόθεση του Προτείνοντα ως προς τη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρίας

Σύμφωνα με την παράγραφο 1.5 του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος:

1.1 «1.5. Δικαίωμα Εξαγοράς - Δικαίωμα Εξόδου - Διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α.

Εφόσον μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατέχουν συνολικά Μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό μεγαλύτερο του 90% του συνολικού καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας (βλ. ενότητα 2.15 του Πληροφοριακού Δελτίου), ο Προτείνων:

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

(β) σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου, θα αποκτά χρηματιστηριακά όλες τις μετοχές που θα του προσφερθούν εντός τριών (3) μηνών από την δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν.3461/2006, όπως ισχύει.

Επιπλέον, ο Προτείνων δηλώνει ότι δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των μετοχών της Εταιρίας από το Χ.Α.»

Δ8. Αποκτήσεις Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης από τον Προτείνοντα

Σύμφωνα με την παράγραφο 1.4 του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος:

«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 του προσφερθούν στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.»

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, λαμβάνοντας υπόψη του τα ανωτέρω διατυπώνει την άποψή του ως ακολούθως:

A. Η επιχειρηματική στρατηγική του Προτείνοντα θα εφαρμοστεί ανεξάρτητα από το αποτέλεσμα της Δημόσιας Πρότασης καθόσον ο Προτείνων ήδη ελέγχει την Εταιρία.

Β. Ο Προτείνων δε θα προβεί σε μεταβολές στην πολιτική διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού και στους όρους απασχόλησης του προσωπικού της Εταιρίας και των συνδεδεμένων με αυτή εταιριών.

Γ. Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα €0,71 ανά Μετοχή:

- i. Βρίσκεται εντός των ορίων του εύρους αξιών ανά Μετοχή που αναφέρεται στην έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου,
- ii. πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» του Νόμου:
 - Υπερβαίνει κατά 1,43% τη ΜΣΧΤ των Μετοχών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, 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 Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, η οποία ανήλθε σε €0,67.
 - Υπερβαίνει κατά 1,43% την τιμή που προσδιορίστηκε από την Έκθεση Αποτίμησης του Αποτιμητή, η οποία, σε συνέχεια διενέργειας αποτίμησης λαμβάνοντας υπόψη διεθνώς αποδεκτά κριτήρια και μεθόδους, ανήλθε σε € 0,70 ανά Μετοχή.

Δ. Η Δημόσια Πρόταση παρέχει στους μετόχους της Εταιρίας τη δυνατότητα αποεπένδυσης με αντάλλαγμα που πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου.

Ε. Ταυτόχρονα με το υπό Δ., και πριν τη λήψη της σχετικής επενδυτικής απόφασης για την πώληση ή διακράτηση των μετοχών τους, οι μέτοχοι της Εταιρίας θα πρέπει να σταθμίσουν τις προοπτικές της Εταιρίας, όπως αυτές διαμορφώνονται από την εφαρμογή της στρατηγικής του Προτείνοντα.

Επισημαίνεται ότι οι σχεδιασμοί και οι εκτιμήσεις του Προτείνοντα για τα αναμενόμενα οφέλη για την Εταιρία βασίζονται σε ορισμένες παραδοχές αναφορικά με την παρούσα κατάσταση, και συνεπώς δύνανται να επηρεαστούν από τυχόν μεταβολή.

Επίσης η παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας δεν συνιστά ούτε δύναται να εκληφθεί είτε ως προτροπή ή αποτροπή των Μετόχων είτε ως σύσταση ή συμβουλή προς τους Μετόχους για την αποδοχή ή την απόρριψη της Δημόσιας Πρότασης ούτε για την πραγματοποίηση οποιωνδήποτε συναλλαγών επί κινητών αξιών εκδόσεως της Εταιρίας ή/και του Προτείνοντος. Εξάλλου, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι σε θέση να προβλέψει την έκβαση της Δημόσιας Πρότασης, την πορεία της Χρηματιστηριακής Τιμής της Μετοχής και την εμπορευσιμότητα των Μετοχών στο Χρηματιστήριο Αξιών.

Η παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας συντάσσεται σύμφωνα με το άρθρο 15, παράγραφος 1 και 2 του Νόμου, υποβάλλεται μαζί με την από 7.10.2020 Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στον Προτείνοντα σύμφωνα με το άρθρο 15, παράγραφος 3 του Νόμου, γνωστοποιείται στους εργαζομένους της Εταιρίας σύμφωνα με το άρθρο 15, παράγραφος 4 του Νόμου και δημοσιεύεται, μαζί με την Έκθεση, σύμφωνα με το άρθρο 16, παράγραφος 1 του Νόμου.

Η παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, θα είναι δημοσίως διαθέσιμη μέσω της ιστοσελίδας της Εταιρίας www.pasal.gr και της ιστοσελίδας του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών <https://www.helix.gr>.

Αθήνα, 13.10.2020

Για την

«PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Το Διοικητικό Συμβούλιο