

PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΕΚΤΑΚΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

ΤΗΣ 20^{ΗΣ} ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2020

ΣΧΟΛΙΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ ΤΗΣ
ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό €9.102.451,50 με την έκδοση έως 18.204.903 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 έκαστη με εισφορά ιδανικών μεριδίων επί δύο ακινήτων, και μετοχών και ομολογιών εκδόσεως της εταιρίας με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ». Έγκριση των σχετικών εκτιμήσεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου που συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.3.13.4 και του Ν. 4548/2018. Παροχή σχετικών εξουσιοδοτήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

Επί του 1^{ου} θέματος, αφού λάβει γνώση: α) της από 30 Οκτωβρίου 2020 Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και των σχετικών διατάξεων του Ν. 4548/2018 για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με εισφορές σε είδος, β) της από 30.10.2020 έκθεσης αποτίμησης με τίτλο «Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων» των πιστοποιημένων εκτιμητών ακίνητης περιουσίας MRICS, κκ. Μαρίας Αφτιά και Δημήτρη Παπαχρήστου της εταιρίας Real Estate Advisory-REA E.E., και γ) της από 30.10.2020 έκθεσης αποτίμησης με τίτλο «Έκθεση Γνωμοδότησης για τους σκοπούς του Άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με την επικείμενη Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Pasal Development A.E. με μερική κάλυψη αυτής μέσω εισφοράς σε είδος από την Sterner Stenhus Greece AB» των ορκωτών ελεγκτών λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεωργίου Μπουρνή της εταιρίας Deloitte Business Solutions A.E., που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και την παράγραφο 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η Γενική Συνέλευση θα κληθεί να αποφασίσει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό €9.102.451,50 με εισφορές σε είδος (η «Αύξηση»), με την έκδοση 18.204.903 νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία (οι «Νέες Μετοχές») και με τιμή διάθεσης €1,10 έκαστη (η «Τιμή Διάθεσης»). Περαιτέρω, η Γενική Συνέλευση θα κληθεί να εγκρίνει τις ως άνω υπό α-γ εκθέσεις.

Οι Νέες Μετοχές θα καλυφθούν ως εξής:

(α) 6.846.505 Νέες Μετοχές θα διατεθούν στην εταιρία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας (i) ενός αγροτεμαχίου επιφάνειας, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, 129.599,55 τ.μ. μετά των επ' αυτού υφιστάμενων κτισμάτων, επιφάνειας 47.573,60 τ.μ., κείμενου στη θέση «ΚΥΡΙΑΛΛΟΣ» ή «ΚΥΡΙΑΛΛΟ» ή «ΓΡΟΠΑ ΚΥΡΙΑΛΛΟ», εκτός σχεδίου πόλεως της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής τώως Δήμου Φυλής και ήδη σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής (το «Ακίνητο Α»). Η αξία του εν λόγω ακινήτου αποτιμήθηκε σε €29.442.699, ενώ το ιδανικό μερίδιο ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου που θα εισφερθεί σε €6.507.137, και (ii) ενός αγροτεμαχίου επιφάνειας

11.096,00 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 11.143,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, μετά των επ' αυτού υφιστάμενων κτισμάτων, επιφάνειας 4.429,15 τ.μ., κείμενου στη θέση «ΨΑΡΙ» εκτός σχεδίου πόλεως της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής τ έως Δήμου Φυλής και ήδη σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής (το «Ακίνητο Β»). Η αξία του εν λόγω ακινήτου αποτιμήθηκε σε €4.633.357, ενώ το ιδανικό μερίδιο ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου που θα εισφερθεί σε €1.024.019.

Ειδικότερα, για την εισφορά ποσοστού εξ αδιαιρέτου 22,10102% του Ακινήτου Α με βάση την αξία που προέκυψε από την αποτίμησή του κατά τα ανωτέρω, θα διατεθούν στην εταιρία «NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», 5.915.579,09 Νέες Μετοχές, και, κατόπιν στρογγυλοποίησης, 5.915.579 Νέες Μετοχές, και για την εισφορά ποσοστού εξ αδιαιρέτου 22,10102% του Ακινήτου Β με βάση την αξία που προέκυψε από την αποτίμησή του κατά τα ανωτέρω, θα διατεθούν στην εταιρία «NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», 930.926,36 Νέες Μετοχές, και, κατόπιν στρογγυλοποίησης, 930.926 Νέες Μετοχές. Η διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης του εισφερόμενου μεριδίου των Ακινήτων, ήτοι €3.549.347,50 αναφορικά με την εισφορά του Ακινήτου Α, και €558.556 αναφορικά με την εισφορά του Ακινήτου Β, δηλαδή συνολικά €4.107.903,50, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

(Β) 11.358.398 Νέες Μετοχές θα διατεθούν στην μέτοχο της Εταιρίας, «STERNER STENHUS GREECE AB» με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία (i) του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ», ήτοι 947.269 μετοχών ονομαστικής αξίας €5,00 η καθεμία (ήτοι συνολικής ονομαστικής αξίας €4.736.345) (οι «Μετοχές JPA»). Η αξία των Μετοχών JPA αποτιμήθηκε σε €7.356.237, και (ii) 4.842.558 ομολογιών έκδοσης της εταιρίας με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ», ονομαστικής αξίας €1,00 η καθεμία, με σταθερό επιτόκιο 5,75%, εξάμηνη εκτοκιστική περίοδο και ημερομηνία λήξης την 08.11.2034 (οι «Ομολογίες JPA»). Η αξία των Ομολογιών JPA αποτιμήθηκε σε €5.138.001.

Ειδικότερα, για την εισφορά των Μετοχών JPA με βάση την αξία που προέκυψε από την αποτίμησή τους θα διατεθούν στη μέτοχο της Εταιρίας, «STERNER STENHUS GREECE AB» 6.687.488,18 Νέες Μετοχές, και, κατόπιν στρογγυλοποίησης, 6.687.488 Νέες Μετοχές, και για την εισφορά των Ομολογιών JPA με βάση την αξία που προέκυψε από την αποτίμησή τους κατά τα ανωτέρω, θα διατεθούν σε αυτήν 4.670.910 Νέες Μετοχές. Η διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ήτοι €4.012.493 αναφορικά με την εισφορά των Μετοχών JPA, και €2.802.546 αναφορικά με την εισφορά των Ομολογιών JPA, δηλαδή συνολικά €6.815.039, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Έτσι το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας μετά την ως άνω Αύξηση θα ανέλθει στο συνολικό ποσό των €17.521.915,50, διαιρούμενο σε 35.043.831 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία. Η διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ύψους €10.922.942,50, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, και, ελλείψει αντίθετης ειδικής πρόβλεψης στο Καταστατικό της Εταιρίας, δεν παρέχεται δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρίας, δεδομένου ότι η Αύξηση θα πραγματοποιηθεί εξ

ολοκλήρου με εισφορές σε είδος.

Διευκρινίζεται ότι για την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών απαιτείται η προηγούμενη έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και δημοσίευση από την Εταιρία ενημερωτικού δελτίου σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 1129/2017, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, και τις διατάξεις των άρθρων 57-68 του Ν. 4706/2020.

Στο πλαίσιο της παραπάνω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, η Γενική Συνέλευση θα κληθεί να εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας προκειμένου να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες και να ρυθμίσει τις λεπτομέρειες για την Αύξηση και την εισαγωγή των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α., με δικαίωμα υπεξουσιοδότησης προς οποιοδήποτε των μελών του ή υπαλλήλων της Εταιρίας.

2. Τροποποίηση του άρθρου 5 παρ. 1 του Καταστατικού της Εταιρίας συνεπεία των ανωτέρω.

Κατόπιν έγκρισης των παραπάνω αποφάσεων, η Γενική Συνέλευση θα κληθεί να εγκρίνει την τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρίας, με την προσθήκη των κατωτέρω στο τέλος της παραγράφου 1:

«Με την από 20 Νοεμβρίου 2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό €9.102.451,50 με εισφορές σε είδος, με την έκδοση 18.204.903 νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 έκαστη. Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €17.521.915,50, διαιρούμενο σε 35.043.831 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία. Η διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισηφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ύψους €10.922.942,50, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

3. Τροποποίηση του άρθρου 19 παρ. 1 του Καταστατικού της Εταιρίας για την αύξηση του μέγιστου δυνατού αριθμού μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας εισηγείται τη μεταβολή του αριθμού των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου από τρία (3) έως επτά (7) που προβλέπεται στο άρθρο 19 παρ. 1 του καταστατικού της Εταιρίας, σε τρία (3) έως δεκαπέντε (15). Συνεπεία αυτού, το άρθρο η παρ. 1 του άρθρου 19 του καταστατικού της Εταιρίας θα τροποποιηθεί ως ακολούθως:

«1. Η εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από τρεις (3) έως δεκαπέντε (15) συμβούλους.»

4. Αλλαγή της επωνυμίας της Εταιρίας και τροποποίηση του αρ. 1 του καταστατικού της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα εισηγηθεί στη Γενική Συνέλευση την αλλαγή της επωνυμίας της Εταιρίας από «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και του διακριτικού της τίτλου από «PASAL DEVELOPMENT S.A» και κατά συνέπεια την κατ' αντιστοιχία τροποποίηση του άρθρου 1 του καταστατικού της.

5. Έγκριση Πολιτικής Αποδοχών σύμφωνα με τα άρθρα 110 και 111 του ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει την έγκριση της Πολιτικής Αποδοχών από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα άρθρα 110 και 111 του ν. 4548/2018, όπως καταρτίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στη συνεδρίασή του της 23.10.2020, σχέδιο της οποίας

είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Εταιρίας <http://www.pasal.gr>.

6. Έγκριση απόκτησης ιδίων μετοχών της Εταιρίας σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει και παροχή σχετικών εξουσιοδοτήσεων.

Προτείνεται η λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση σχετικά με την απόκτηση ιδίων μετοχών της Εταιρίας μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018 και κατ' εφαρμογή του Κανονισμού ΕΕ/596/2014 και του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού ΕΕ/1052/2016 καθώς και η παροχή των σχετικών εξουσιοδοτήσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

Ειδικότερα, προτείνεται η απόκτηση ιδίων μετοχών της Εταιρίας, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 10%, κατ' ανώτατο όριο, του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, εντός χρονικού διαστήματος 24 μηνών από την ημερομηνία λήψης της σχετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση, με εύρος τιμών αγοράς από 0,50 ευρώ ανά μετοχή (κατώτατο όριο) έως 4,00 ευρώ ανά μετοχή (ανώτατο όριο).

7. Ανακοίνωση εκλογής νέου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους καθώς και ορισμού νέου μέλους Επιτροπής Ελέγχου σε αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους

Το Διοικητικό Συμβούλιο πρόκειται να ανακοινώσει στη Γενική Συνέλευση: α) την εκλογή του κ. Γεωργίου Μπάκου ως νέου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους, κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη, όπως αποφασίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας της 30.10.2020, σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 1 του ν. 4548/2018, με θητεία έως την 27.07.2026 και β) τον ορισμό του κ. Γεωργίου Μπάκου ως νέου μέλους της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρίας σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους, κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη όπως αποφασίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας της 30.10.2020, σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1(στ) του ν. 4449/2017, με θητεία έως την 27.07.2026.