

PASAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΑΡΙΘΜΟΣ #19

Στην Αθήνα την 7^η Ιανουαρίου 2021, ημέρα Πέμπτη και ώρα 12:00 μμ, στα γραφεία της εταιρίας με την επωνυμία **PASAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** και τον διακριτικό τίτλο **PASAL DEVELOPMENT A.E.** (η «**Εταιρία**») που βρίσκονται επί της οδού Δορυλαίου αρ. 10-12, συνήλθε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του, με το ακόλουθο θέμα ημερησίας διατάξεως:

ΘΕΜΑΤΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΜΟΝΟ ΘΕΜΑ: Πιστοποίηση κάλυψης και καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό €9.102.451,50 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, 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»

Παρόντες:

1. Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου, Πρόεδρος
2. Frank Roseen του Αναστασίου, Αντιπρόεδρος
3. Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου, Διευθύνων Σύμβουλος
4. Καλλιόπη Καλογερά του Σταματίου, Μέλος
5. Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου, Μέλος
6. Γεώργιος Μπάκος του Δημητρίου, Μέλος

Στη συνεδρίαση παρίσταται επίσης η γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου, κα Αλεξάνδρα Χατζηλάσκαρη.

Σημειώνεται ότι τα μέλη του Δ.Σ., κ. Ηλίας Γεωργιάδης, κ. Frank Roseen και κ. Παναγιώτης Βρουστούρης συμμετείχαν στην παρούσα συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου μέσω τηλεδιάσκεψης, σύμφωνα με το αρ. 90 παρ. 5 του ν. 4548/2018 και το αρ. 23 παρ. 1 του καταστατικού της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού διαπιστώνει τη σύμφωνη με το νόμο και το καταστατικό απαρτία, προχωρεί στη συζήτηση του μοναδικού θέματος της ημερήσιας διάταξης:

ΜΟΝΟ ΘΕΜΑ: Πιστοποίηση κάλυψης και καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό €9.102.451,50 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, 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»

Σε συνέχεια της από 20.11.2020 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, δυνάμει της οποίας 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 (η «Αύξηση»), το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, μετά από έλεγχο βιβλίων, εγγραφών και λοιπών στοιχείων, πιστοποιεί κατ' άρθρο 20 παρ. 8 του ν. 4548/2018, ότι η Αύξηση, καλύφθηκε και καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου ως εξής:

- i. Η εταιρία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κάλυψε και κατέβαλε συνολικά ποσό €3.423.252,50 δια της εισφοράς στην Εταιρία: ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας α) 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 «ΚΥΡΙΛΛΟΣ» ή «ΚΥΡΙΛΛΟ» ή «ΓΡΟΠΑ ΚΥΡΙΛΛΟ», εκτός σχεδίου πόλεως της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής τέως Δήμου Φυλής και ήδη σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής (το «Ακίνητο Α»), και β) 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 τέως Δήμου Φυλής και ήδη σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής (το «Ακίνητο Β»).
- Σύμφωνα με την από 30.10.2020 έκθεση αποτίμησης με τίτλο «Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων για την ΑΜΚ της PASAL Development» των πιστοποιημένων εκτιμητών ακίνητης περιουσίας MRICS, κκ. Μαρίας Αφτιά και Δημήτρη Παπαχρήστου της εταιρίας Real Estate Advisory-REA E.E, η οποία καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ την 19.11.2020 με ΚΑΚ 2379706 και εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 20.11.2020 που αποφάσισε

την Αύξηση (η «Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων»), η αξία του Ακινήτου Α αποτιμήθηκε σε €29.442.699, ενώ το ιδανικό μερίδιο ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου που εισφέρθηκε και μεταβιβάστηκε στην Εταιρία, δυνάμει της υπ' αρ. 21.221/29.12.2020 συμβολαιογραφικής πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Τσαγγάρη – Βάλβη (η «Συμβολαιογραφική Πράξη Μεταβίβασης Εισφερόμενων Ακινήτων»), αποτιμήθηκε σε €6.507.137. Η Συμβολαιογραφική Πράξη Μεταβίβασης Εισφερόμενων Ακινήτων καταχωρήθηκε νόμιμα στο Κτηματολογικό Γραφείο Αχαρνών, στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του Ακινήτου Α που φέρει ΚΑΕΚ 050258502082/0/0, με αριθμό καταχώρισης 18/04.01.2021.

Επίσης, σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης Εισφερόμενων Ακινήτων, η αξία του Ακινήτου Β αποτιμήθηκε σε €4.633.357, ενώ το ιδανικό μερίδιο ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου που εισφέρθηκε και μεταβιβάστηκε στην Εταιρία, δυνάμει της Συμβολαιογραφικής Πράξης Μεταβίβασης Εισφερόμενων Ακινήτων, αποτιμήθηκε σε €1.024.019. Η Συμβολαιογραφική Πράξη Μεταβίβασης Εισφερόμενων Ακινήτων καταχωρήθηκε νόμιμα στο Κτηματολογικό Γραφείο Αχαρνών, στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του Ακινήτου Β που φέρει ΚΑΕΚ 050257901005/0/0, με αριθμό καταχώρισης 18/04.01.2021.

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της μεταβίβασης των ως άνω εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων στην Εταιρία, η εταιρία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» πρόκειται να λάβει 6.846.505 μετοχές της Εταιρίας ως αντάλλαγμα για την εισφορά των προαναφερθέντων περιουσιακών στοιχείων.

Σημειώνεται ότι η διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος κατά τα ανωτέρω μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης του Ακινήτου Α και του Ακινήτου Β, 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, ήχθη σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

- ii. Η εταιρία «STERNER STENHUS GREECE AB» κάλυψε και κατέβαλε συνολικά ποσό €5.679.199 δια της εισφοράς στην Εταιρία: α) 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») και β) 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»). Σύμφωνα με την από 30.10.2020 έκθεση αποτίμησης με τίτλο «Έκθεση Γνωμοδότησης για τους σκοπούς του Άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με την επικείμενη Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Pasa 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 Μπουρνής της εταιρίας

Deloitte Business Solutions A.E., η οποία καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ την 19.11.2020 με ΚΑΚ 2379709 και εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 20.11.2020 που αποφάσισε την Αύξηση (η «Έκθεση Αποτίμησης Μετοχών & Ομολογιών JPA»), η αξία των Μετοχών JPA αποτιμήθηκε σε €7.356.237, ενώ η αξία των Ομολογιών JPA αποτιμήθηκε σε €5.138.001.

Οι Μετοχές JPA και οι Ομολογίες JPA εισφέρθηκαν και μεταβιβάστηκαν στην Εταιρία, δυνάμει της από 07.12.2020 σύμβασης μεταβίβασης που συνάφθηκε μεταξύ της «STERNER STENHUS GREECE AB» και της Εταιρίας, ολοκληρώθηκαν, δε, οι προβλεπόμενες στο νόμο επισημειώσεις επί των τίτλων των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA καθώς και επί των σχετικών μητρώων μετόχων και ομολογιούχων.

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της μεταβίβασης των ως άνω εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων στην Εταιρία, η εταιρία «STERNER STENHUS GREECE AB» πρόκειται να λάβει 11.358.398 μετοχές της Εταιρίας ως αντάλλαγμα για την εισφορά των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA.

Σημειώνεται ότι η διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος κατά τα ανωτέρω μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA, 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, ήχθη σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Κατόπιν των ανωτέρω, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σήμερα σε €17.521.915,50, διαιρούμενο σε 35.043.831 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία.

Η διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ύψους €10.922.942,50, ήχθη σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος λύεται η συνεδρίαση.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ηλίας Γεωργιάδης

Frank Roseen

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Κων/νος Μαρκάζος

ΤΑ ΜΕΛΗ

Καλλιόπη Καλογερά

Παναγιώτης Βρουστούρης

Γεώργιος Μπάκος

Ακριβές αντίγραφο

Απ' το βιβλίο πρακτικών ΔΣ

Αθήνα αυθημερόν

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ηλίας Γεωργιάδης

