

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ
ΜΕΤΑΞΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΚΛΩΣΤΟΨΦΑΝΤΟΥΡΓΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΑΒΕΕ»
ΚΑΙ ΤΩΝ
1) ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΠΟΛΥΧΡΟΝΟΥ ΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ
2) ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΠΟΛΥΧΡΟΝΟΥ ΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 101 ΤΟΥ Ν. 4548/2018**

Ιούλιος 2025

Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας

Η παρούσα εργασία μας ανατέθηκε από την εταιρεία «ΚΛΩΣΤΟΨΦΑΝΤΟΥΡΓΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΑΒΕΕ» και αφορά την αξιολόγηση του κατά πόσον η συναλλαγή μεταβίβασης της κυριότητας των επί της οδού Αγίου Γεωργίου 40-44 στον Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης Αττικής οριζοντίων ιδιοκτησιών κυριότητας της εταιρείας προς τους βασικούς της μετόχους Βασίλειο Πολύχρονο, Πρόεδρο του ΔΣ της εταιρείας και Δημήτριο Πολύχρονο, Διευθύνοντα Σύμβουλο, είναι δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της εταιρείας «ΚΛΩΣΤΟΨΦΑΝΤΟΥΡΓΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΑΒΕΕ», βάσει του άρθρου 101 παραγραφ.1 του Ν. 4548/2018.

Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 11/07/2025, ημερομηνία λήξης απόφασης από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά το άρθρο 99 παραγρ.1 του Ν.4548/2018 για χορήγηση άδειας από το ως άνω όργανο της εταιρείας για σύναψη της σύμβασης μεταβίβασης κυριότητας των ακινήτων στους βασικούς μετόχους αυτής, κ.κ. Βασίλειο Πολύχρονο και Δημήτριο Πολύχρονο.

ΚΛΩΣΤΟΨΦΑΝΤΟΥΡΓΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ Α.Β.Ε.Ε. / Δραστηριότητες – Δομή

Η ΚΛΩΣΤΟΨΦΑΝΤΟΥΡΓΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΑΒΕΕ είναι μια ιστορική ελληνική βιομηχανία, η οποία δραστηριοποιείται στην παραγωγή βαμβακερών νημάτων και στην εκκόκκιση βάμβακος, το εμπόριο αγροτικών προϊόντων και την παραγωγή και εμπορία ηλεκτρικού ρεύματος μέσω ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Η καταστατική της έδρα βρίσκεται στην Πεύκη Αττικής, όπου στεγάζονται τα κεντρικά της γραφεία και η Διοίκηση της εταιρείας, ενώ η παραγωγική της δραστηριότητα ασκείται σε δύο κύριες εγκαταστάσεις: το κλωστήριο, το οποίο βρίσκεται σε ιδιόκτητο βιομηχανικό χώρο της εταιρείας στη θέση Λυγιά Ναυπάκτου και το εκκοκκιστήριο, το οποίο βρίσκεται στο Μεσολόγγι και λειτουργεί σε μισθωμένη εγκατάσταση από τον Αγροτικό Συνεταιρισμό Μεσολογγίου – Ναυπακτίας «η Ένωση» δυνάμει σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης. Από το 1996 η εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των δέκα εκατομμυρίων διακοσίων σαράντα τριών χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα ευρώ και

εβδομήντα οκτώ λεπτών (€ 10.243.990,78) και διαιρείται σε έντεκα εκατομμύρια πεντακόσιες δέκα χιλιάδες εκατόν δύο μετοχές (11.510.102) ονομαστικής αξίας ογδόντα εννέα λεπτών του ευρώ (€ 0,89) η καθεμία. Βασικοί μέτοχοι της εταιρείας είναι η οικογένεια Πολύχρονου, τα μέλη της οποίας κατέχουν ποσοστό 76,95% επί του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας και συγκεκριμένα :

- α) ο Βασίλειος Πολύχρονος κατέχει 3.826.686 μετοχές, ήτοι ποσοστό 33,25% επί του μετοχικού κεφαλαίου
- β) ο Δημήτριος Πολύχρονος κατέχει 3.370.564 μετοχές, ήτοι ποσοστό 29,28% επί του μετοχικού κεφαλαίου
- γ) η Αικατερίνη Πολύχρονου κατέχει 1.539.717 μετοχές, ήτοι ποσοστό 13,38% επί του μετοχικού κεφαλαίου και
- δ) η Φωτεινή Πολύχρονου κατέχει 120.000 μετοχές, ήτοι ποσοστό 1,04% επί του μετοχικού κεφαλαίου

Η Εταιρεία διοικείται από επταμελές Διοικητικό συμβούλιο, το οποίο εξελέγη με απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 11.07.2022 για πενταετή θητεία και η σύνθεσή του έχει ως εξής:

- Βασίλειος Πολύχρονος, Πρόεδρος ΔΣ, Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Κουτρουμάνης, Αντιπρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Δημήτριος Πολύχρονος, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- Αναστάσιος Πολύχρονος, Εκτελεστικό Μέλος
- Αθανάσιος Σκαμαγκούλης, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Ιωάννα Χαρακίδα, Εκτελεστικό Μέλος
- Σωτηρία Καρανικόλα, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Περιγραφή της συναλλαγής

Η εταιρεία έχει στην κυριότητά της τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται στην Πεύκη Αττικής επί της οδού Αγίου Γεωργίου 40-44 και συγκεκριμένα την υπό στοιχεία Ύψιλον (Υ) αποθήκη του υπογείου επιφανείας 671 τ.μ., την υπό στοιχεία Γιώτα Σίγμα ένα (ΓΣ-1) επαγγελματική στέγη του ισογείου επιφανείας 630 τ.μ. και το υπό στοιχεία Άλφα Κεφαλαίο ένα (Α-1) κατάστημα του πρώτου ορόφου επιφανείας 650 τ.μ., στο ΚΤΙΡΙΟ 1, Συγκροτήματος δύο κτιρίων που βρίσκεται στην Περιφέρεια Αττικής, στην Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αττικής, στην Δημοτική και Κοινοτική Ενότητα Πεύκης, του

Δήμου Λυκοβρύσεως Πεύκης, και επί της οδού Αγίου Γεωργίου 40-44. Οι ως άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες συνολικής επιφανείας 1.951 τ.μ. παραμένουν κλειστές και ανεκμετάλλευτες για μακρό χρονικό διάστημα και δεν αποφέρουν κάποιο έσοδο στην εταιρεία, αντιθέτως επιβαρύνουν αυτή με ετήσια έξοδα για την κάλυψη αναγκών συντήρησης και πληρωμής φορολογικών υποχρεώσεων (ΕΝΦΙΑ, ΤΑΠ κ.α.). Κατόπιν αυτού, δεδομένου ότι η διατήρηση των ως άνω ακινήτων στην κυριότητα της εταιρείας χωρίς κανένα πραγματικό οικονομικό όφελος για αυτή σε συνδυασμό με τις αυξημένες ανάγκες ενίσχυσης των κεφαλαιακών αποθεμάτων της εταιρείας και αποφυγής περαιτέρω επιβάρυνσης αυτής για εξεύρεση κεφαλαίων μέσω τραπεζικού δανεισμού, η διοίκηση της εταιρείας εξέτασε το ενδεχόμενο αξιοποίησης των ως άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών για την εξυπηρέτηση των συμφερόντων της εταιρείας. Για το σκοπό αυτό ανέθεσε στην εταιρεία SOLUM PROPERTY SOLUTIONS, η οποία εδρεύει στην Αθήνα, οδός Νεοφύτου Βάμβα αρ.1, πιστοποιημένη εταιρεία εκτιμητών ακινήτων, εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με ΑΜ 25 που λειτουργεί υπό την εποπτεία του RICS (RICS regulated firm) και αυτή προέβη τον Μάρτιο 2024 στην εκπόνηση έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας και του αγοραίου μισθώματος οικοπέδου μετά των επ' αυτού κτισμάτων, επί των οδών Κολοκοτρώνη 95 και Αγίου Γεωργίου 40 – 44, στη θέση Πέλικα ή Ψαλίδι, στον Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης, στην Περιφερειακή Ενότητα Βόρειου Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής, η οποία έκθεση τίθεται στη διάθεση των μελών του ΔΣ. Σύμφωνα με την πιο πάνω έκθεση η αγοραία αξία των οριζοντίων ιδιοκτησιών της εταιρείας εκτιμώνται στις ακόλουθες τιμές:

- A) υπό στοιχεία Ύψιλον (Υ) αποθήκη του υπογείου 214.000€
- B) υπό στοιχεία Γιώτα Σίγμα ένα (ΓΣ-1) οριζόντια ιδιοκτησία του ισόγειου 728.000€
- C) υπό στοιχεία Άλφα Κεφαλαίο ένα (Α-1) οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου 576.800€,

ήτοι η αγοραία αξία των ως άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών της εταιρείας εκτιμάται στο συνολικό ποσό των 1.518.800€.

Περαιτέρω η ενδεχόμενη πώληση των ως άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών θα αποφέρει άμεσα σημαντικά χρηματικά κεφάλαια στην εταιρεία, τα οποία αυτή μπορεί να χρησιμοποιήσει για τις ανάγκες εξυπηρέτησης του καταστατικού της σκοπού. Λαμβανομένης υπόψη και της δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας η οποία υποχρεώνει την εταιρεία να αναζητήσει πηγές χρηματοδότησης για την κάλυψη τρεχουσών αναγκών της, η πώληση των εν λόγω ακινήτων κρίνεται ως η πλέον συμφέρουσα καθότι θα εξασφαλίσει άμεσα τα κεφάλαια στην εταιρεία

χωρίς να χρειαστεί να καταφύγει σε περαιτέρω τραπεζικό δανεισμό, που θα έχει κόστος για την εταιρεία και θα επιβαρύνει την χρηματοοικονομική της θέση, ενώ αντιθέτως μέσω της πώλησης θα εξασφαλίσει άμεσα το σύνολο των κεφαλαίων που χρειάζεται χωρίς να υποβληθεί σε καμία δαπάνη. Η επιλογή της μίσθωσης δεν κρίνεται πρόσφορη καθότι θα απαιτηθεί άγνωστο χρονικό διάστημα για την εξεύρεση μισθωτή με αμφίβολο αποτέλεσμα καθώς η τοποθεσία στην οποία βρίσκεται το ακίνητο προσφέρεται κυρίως για χρήση κατοικίας και όχι για επαγγελματική στέγη, θα απαιτηθούν σημαντικές εργασίες ανακαίνισης δεδομένου ότι οι συγκεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν χρησιμοποιούνται επί πολλά έτη, αλλά και διαμόρφωσης του χώρου καθώς πρέπει να ληφθεί μέριμνα για συστέγαση περισσότερων επιχειρήσεων και ως εκ τούτου η εταιρεία θα έχει βραχυπρόθεσμα δαπάνες και όχι έσοδα από τα ακίνητα αυτά, ενώ τα κεφάλαια θα απομειώνονται λόγω φορολογίας και θα εισρεύσουν σε βάθος χρόνου.

Στο πλαίσιο αυτό έγιναν προσπάθειες εξεύρεσης αγοραστή μέσω μεσιτικών γραφείων πλην όμως δεν τελεσφόρησαν. Κατόπιν αυτού έχει προταθεί η μεταβίβαση της κυριότητας των ως άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών της εταιρείας στους κύριους μετόχους αυτούς κ.κ. Βασίλειο Πολύχρονο, Πρόεδρο του Δ.Σ. και Δημήτριο Πολύχρονο, Διευθύνοντα Σύμβουλο, κατά ποσοστό 50% εξ αδιαίρετου σε κάθε ένα εξ αυτών αντί συνολικού τιμήματος ευρώ ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων πενήντα χιλιάδων (1.950.000€).

Αξιολόγηση της συναλλαγής

Η αξιολόγηση για το εάν η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της εταιρείας, έγινε βάσει των εξής κριτηρίων:

- (α) Βάσει της τιμής πώλησης ανά τ.μ. για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή. Από την εν λόγω σύγκριση προέκυψε ότι η μέση τιμή ανά τ.μ. στην περιοχή ήταν της τάξεως των 1.061 ευρώ/τ.μ. για το ισόγειο και τον πρώτο όροφο και 318 ευρώ/τ.μ. για το υπόγειο, ενώ η μεταβίβαση θα γίνει στην τιμή των 1.259 ευρώ/τ.μ. για το ισόγειο και πρώτο όροφο και 400 ευρώ/τ.μ. για το υπόγειο.
- (β) Από τους εναλλακτικούς τρόπους χρηματοδότησης για κάλυψη των αναγκών της εταιρείας, οι οποίες μπορούσαν να καλυφθούν με τραπεζικό δανεισμό, ο οποίος θα είχε

επιβάρυνση με ετήσιο επιτόκιο της τάξεως του 5% και την εγγραφή βαρών επί του ακινήτου, ή άλλων ακινήτων της εταιρείας.

Βάσει των ανωτέρω, τεκμαίρεται, ότι η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας.

Περιορισμοί

Τα αναφερόμενα στην παρούσα έκθεση στοιχεία, είτε έχουν ληφθεί από δημοσιεύσεις της εταιρείας, είτε μας δόθηκαν από τη διοίκηση της εταιρείας. Όλα τα εν λόγω στοιχεία χρησιμοποιήθηκαν χωρίς να διενεργηθεί οποιοσδήποτε έλεγχος αναφορικά με την γνησιότητά τους, την ακρίβειά τους και την ορθότητά τους.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς την διοίκηση της εταιρείας «ΚΛΩΣΤΟΥΨΑΝΤΟΥΡΓΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ ΑΒΕΕ», η οποία μπορεί να την χρησιμοποιήσει μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα 11 Ιουλίου 2025

ΜΡΙ ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Μ. ΣΟΕΛ 155

Εθνικής αντιστάσεως 9-11 Χαλάνδρι-Αθήνα

Ο Ορκωτός Ελεγκτής



Βρουστούρης Παναγιώτης Α.Μ. ΣΟΕΛ 12921