Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών με συμβαλλόμενα μέρη την εταιρεία «REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» (ο «Πωλητής» ή η «Εταιρεία») και την εταιρεία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (ο «Αγοραστής» ή η «TRADE ESTATES»)

Βασικοί Όροι

Ι. Γενικά

(i) Σκοπούμενη Συναλλαγή

Η περιγραφόμενη στη σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών (εφεξής η «Σύμβαση») συναλλαγή αφορά στην πώληση του συνόλου των μετοχών που διαθέτει ο Πωλητής στην «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (εφεξής η «ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ») που εκπροσωπούν το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της (εφεξής η «Συναλλαγή»).

(ii) Συμβαλλόμενα Μέρη

«REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» ως «Πωλητής»

«TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» ως «Αγοραστής»

(iii) Τίμημα

Αρχική Αξία (Initial Value) των υπό πώληση μετοχών έχει οριστεί το ποσό των 110.000.000 ευρώ. Το οικονομικό τίμημα (εφεξής το «Τίμημα») που θα καταβληθεί από τον Αγοραστή στον Πωλητή για τη μεταβίβαση από τον δεύτερο στον πρώτο των ως άνω μετοχών θα υπολογιστεί με την εξής τρόπο: Βασικό Τίμημα (Τίμημα Αναφοράς - Base Purchase Price) έχει οριστεί βάσει των οικονομικών/λογιστικών στοιχείων της ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ με ημερομηνία αναφοράς την 31.08.2023 το ποσό των 93.011.170 Ευρώ. Εν συνεχεία, ο Πωλητής θα συντάξει και θα παραδώσει το αργότερο έως 6 εργάσιμες ημέρες πριν την τελικώς συμφωνηθείσα ημερομηνία Ολοκλήρωσης τις Προσωρινές Οικονομικές Καταστάσεις Ολοκλήρωσης της Συναλλαγής βάσει των οποίων (και με τη λογιστική μέθοδο που περιγράφεται στο Παράρτημα 5 της Σύμβασης) θα γίνει η απαραίτητη προσαρμογή του Βασικού Τιμήματος ώστε να διαμορφωθεί εξ αυτού το Αρχικό Τίμημα (Initial Purchase Price), το οποίο θα καταβληθεί την ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συναλλαγής από τον Αγοραστή σε τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας. Το Αρχικό Τίμημα θα προσαρμοστεί εκ νέου βάσει των Τελικών Οικονομικών Καταστάσεων Ολοκλήρωσης της Συναλλαγής που θα αναλάβει να συντάξει και να παραδώσει στον Πωλητή ο Αγοραστής εντός 40 εργασίμων ημερών από την ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συναλλαγής (σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 3.3. της Σύμβασης). Εάν το ποσό που θα προκύψει κατόπιν της ως άνω προσαρμογής είναι υψηλότερο από το Αρχικό Τίμημα, ο Αγοραστής θα καταβάλει τη διαφορά στον Πωλητή εντός 20 εργάσιμων Ημερών από τον τελικό προσδιορισμό των Τελικών

Οικονομικών Καταστάσεων Ολοκλήρωσης της Συναλλαγής σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζει το άρθρο 3.3. της Σύμβασης, ενώ εάν είναι χαμηλότερο από το Αρχικό Τίμημα, ο Πωλητής θα επιστρέψει τη διαφορά στον Αγοραστή εντός της ίδιας ως άνω προθεσμίας σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζει το άρθρο 3.3. της Σύμβασης.

ΙΙ. Νομική βάση

- Νόμος 4548/2018 περί Ανωνύμων Εταιρειών, όπως ισχύει

- Απόφαση αρμοδίου εταιρικού οργάνου του Πωλητή για την έγκριση της Συναλλαγής.

ΙΙΙ. Προϋποθέσεις Ολοκλήρωσης της Συναλλαγής

Για την Ολοκλήρωση της Συναλλαγής πρέπει να έχουν εκπληρωθεί μέχρι την ημερομηνία Ολοκλήρωσης (το αργότερο έως την 15.12.2023), οι κατωτέρω όροι:

1. Σύνταξη και παράδοση στον Αγοραστή των Προσωρινών Οικονομικών Καταστάσεων Ολοκλήρωσης της Συναλλαγής (το αργότερο έως 6 εργάσιμες ημέρες πριν την τελικώς συμφωνηθείσα ημερομηνία Ολοκλήρωσης).

2. Συμφωνία με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (εφεξής η «Τράπεζα») υπό την ιδιότητά της ως εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών του από 26.01.2023 κοινού ομολογιακού δανείου ύψους 71.372.800 ευρώ (εφεξής το «Δάνειο») για τη τροποποίηση των σχετικών χρηματοδοτικών συμβάσεων (των εν ισχύ επί μέρους δανειακών συμβάσεων και συναφών εγγράφων εξασφαλίσεων που σχετίζονται με το Δάνειο, συμπεριλαμβανομένης της από 23.02.2023 σύμβασης Hedging μεταξύ της ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ, της Τράπεζας και της Εταιρείας).

3. Η ολοκλήρωση επί μέρους ενεργειών από την Τράπεζα αναφορικά με την αναγνώριση αποπληρωμής ομολογιών που έχουν εκδοθεί στο πλαίσιο του Δανείου και των σχετικών χρηματοδοτικών συμβάσεων καθώς και με την υποκατάσταση του Πωλητή από τον Αγοραστή στις σχετικές συμβατικές υποχρεώσεις.

4. Η πλήρης εξόφληση από τον Πωλητή στη ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ του από 22.04.2015 ομολογιακού δανείου ύψους 2.000.000 ευρώ.

5. Η μεταβίβαση από την Εταιρεία στον Πωλητή ή τρίτο πρόσωπο των υπολοίπων ακινήτων (όπως αυτά ορίζονται στο Παράρτημα 2 της Σύμβασης).

6. Η μη επέλευση κάποιας σημαντικής δυσμενούς μεταβολής (όπως οι περιπτώσεις αυτές περιοριστικά προσδιορίζονται στη Σύμβαση).

ΙV. Λύση της Σύμβασης πριν την Ολοκλήρωση

Η Σύμβαση υπόκειται σε υπαναχώρηση για τους εξής λόγους:

1. Εάν δεν έχει εκπληρωθεί κάποια από τις Προϋποθέσεις Ολοκλήρωσης της Συναλλαγής (ως άνω υπό ΙΙΙ, στοιχεία 2-6) το αργότερο έως την 15.12.2023, καθένα από τα μέρη της Σύμβασης δικαιούται να υπαναχωρήσει, οπότε τα μέρη δεν θα έχουν αξιώσεις μεταξύ τους σε σχέση με τη Σύμβαση, με την επιφύλαξη τυχόν αξιώσεων που απορρέουν από παραβίαση από οποιοδήποτε μέρος οποιασδήποτε διάταξης της Σύμβασης, σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζονται σε αυτή.

2. Εάν οποιοδήποτε από τα μέρη δεν προβεί σε κάποια από τις ενέργειες που έχει αναλάβει να εκτελέσει την ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συναλλαγής, τότε η Ολοκλήρωση θα αναβάλλεται σε ημερομηνία 10 εργάσιμων ημερών μετά την προβλεπόμενη ημερομηνία Ολοκλήρωσης και, εάν το υπερήμερο μέρος εξακολουθεί να μην συμμορφώνεται, τότε το άλλο μέρος θα έχει το δικαίωμα να ειδοποιήσει το πρώτο εντός μίας εργάσιμης ημέρας μετά το πέρας της ως άνω περιόδου των 10 εργάσιμων ημερών:

(i) Ότι δεν ενεργοποιεί την Ολοκλήρωση της Συναλλαγής και καταγγέλλει τη Σύμβαση, οπότε το μη υπερήμερο μέρος θα δικαιούται να ασκήσει τα νόμιμα δικαιώματα που του αναγνωρίζει η Σύμβαση ή/και το εφαρμοστέο δίκαιο σε σχέση με την παραβίαση από το υπερήμερο μέρος των συμβατικών υποχρεώσεών του ή

(ii) Ότι προβαίνει σε Ολοκλήρωση της Συναλλαγής, με την επιφύλαξη άσκησης των νομίμων δικαιωμάτων που του αναγνωρίζει η Σύμβαση ή/και το εφαρμοστέο δίκαιο σε σχέση με την παραβίαση από το υπερήμερο μέρος των συμβατικών υποχρεώσεών του.

V. Ολοκλήρωση της Συναλλαγής

Κατά την Ολοκλήρωση της Συναλλαγής θα καταβληθεί από τον Πωλητή το ποσό του Αρχικού Τιμήματος σε τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας, ο Πωλητής θα αποπληρώσει συγκεκριμένες ομολογίες, ο Πωλητής, ο Αγοραστής και η Τράπεζα θα υπογράψουν τις τροποποιήσεις των σχετικών χρηματοδοτικών συμβάσεων, ο Αγοραστής θα προσχωρήσει, υπό την ιδιότητά του νέου ιδιοκτήτη των μετοχών εκδόσεως της ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ στην από 31.01.2023 σύμβαση σύστασης ενεχύρου επί των μετοχών που εκπροσωπούν το 100% του συνολικά καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ. και τα μέρη της Σύμβασης θα υπογράψουν τα απαιτούμενα έγγραφα για τη μεταβίβαση των μετοχών.

VI. Συμπεριφορά πριν από την Ολοκλήρωση της Συναλλαγής

Από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης μέχρι την Ολοκλήρωση της Συναλλαγής, η Εταιρεία θα καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε η ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ να συνεχίσει να λειτουργεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, με συνετό και επιμελή τρόπο, σύμφωνα με την πρακτική του παρελθόντος και με τους κανόνες της ορθής διαχείρισης βάσει του ισχύουσας νομοθεσίας. Για συγκεκριμένες ενέργειες και πράξεις που ορίζονται στο άρθρο 6.3.2. της Σύμβασης, η Εταιρεία θα ενημερώνει τον Αγοραστή σχετικά και θα ζητάει την προηγούμενή συναίνεσή του.

VII. Εγγυήσεις Πωλητή

Στο Παράρτημα 3 της Σύμβασης, ο Πωλητής παρέχει σειρά εγγυοδοτικών δηλώσεων και διαβεβαιώσεων (εφεξής οι «Εγγυήσεις»), όπως συνηθίζεται σε αντίστοιχες συναλλαγές, σε σχέση με τα εξής θέματα:

1. Την ικανότητα και εξουσία σύναψης της Σύμβασης και εκπλήρωσης των ενεργειών και υποχρεώσεων που προβλέπονται από τη Σύμβαση.

2. Την εκδότρια των υπό πώληση μετοχών εταιρεία και τις μετοχές.

3. Καταστατικά και εταιρικά έγγραφα της ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ.

4. Πληρότητα και ακρίβεια των πληροφοριών που γνωστοποιήθηκαν στον Αγοραστή προς εξέταση και αξιολόγηση στο πλαίσιο ενόψει της Συναλλαγής.

5. Συμμόρφωση με την κείμενη νομοθεσία.

6. Φερεγγυότητα.

7.Λογιστικά στοιχεία, τις Οικονομικές Καταστάσεις και τους Λογαριασμούς.

8. Οικονομικές υποχρεώσεις της ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ

9. Περιουσιακά στοιχεία και ιδιοκτησία.

10. Κινητά περιουσιακά στοιχεία της ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ

11. Συμβάσεις, συμπεριλαμβανομένων των μισθωτικών συμβάσεων.

12. Εργαζόμενοι, εργασιακά θέματα και ασφάλιση.

13. Περιβαλλοντικά ζητήματα

14. Βιομηχανική και Πνευματική Ιδιοκτησία, IT και Προσωπικά Δεδομένα.

15. Κανονιστική συμμόρφωση

16. Δικαστικές υποθέσεις.

17. Ασφαλιστικές συμβάσεις.

18. Κρατικές ενισχύσεις, επιχορηγήσεις.

VIII. Αυτοτελής ανάληψη ευθύνης αποζημίωσης (Indemnities)

Ο Πωλητής έχει αναλάβει σύμφωνα με τον άρθρο 7 της Σύμβασης συγκεκριμένες ευθύνες αποζημίωσης για ορισμένα περιοριστικώς αναφερόμενα στη σύμβαση ζητήματα.

IX. Περιορισμός της ευθύνης του Πωλητή

Στο άρθρο 12.2. της Σύμβασης έχουν εισαχθεί ορισμένοι χρονικοί και ποσοτικοί περιορισμοί στην ευθύνη του Πωλητή για αξιώσεις που ενδέχεται να προκύψουν σε σχέση με τις εγγυήσεις

και δηλώσεις που παρείχε με τη Σύμβαση («Περιορισμοί Ευθύνης»). Με τους εν λόγω Περιορισμούς Ευθύνης προβλέπονται τα εξής:

1. Ο Πωλητής δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε αξίωση, εκτός εάν αποσταλεί σχετική ειδοποίηση τέτοιας αξίωσης από τον Αγοραστή στον Πωλητή: (i) Μέχρι τη λήξη της προθεσμίας παραγραφής που ορίζεται από το εφαρμοστέο δίκαιο σε σχέση με τις θεμελιώδεις εγγυήσεις (Fundamental Warranties) και τις ειδικές αποζημιώσεις (Specific Indemnities), εκτός από τις φορολογικές αποζημιώσεις (Tax Indemnities), (ii) εντός έξι (6) ετών από το κλείσιμο σε σχέση με τις φορολογικές αποζημιώσεις, ή (iii) εντός πέντε (5) ετών από την Ολοκλήρωση της Συναλλαγής σε σχέση με τις εγγυήσεις ιδιοκτησίας, τις περιβαλλοντικές εγγυήσεις και τις εγγυήσεις για τα εργασιακά ζητήματα , και (iv) εντός τριών (3) ετών από την Ολοκλήρωση της Συναλλαγής σε σχέση με όλες τις άλλες απαιτήσεις.

2. Η περίοδος κατά την οποία ο Αγοραστής έχει το δικαίωμα να εγείρει αξίωση κατά του Πωλητή στο πλαίσιο ή σε σχέση με οποιαδήποτε φορολογική αποζημίωση θα εκτείνεται μετά την ολοκλήρωση του εν εξελίξει φορολογικού ελέγχου και την επιβολή των σχετικών φόρων από τη Φορολογική Αρχή, εάν υπάρχουν.

3. Ο Πωλητής δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε μεμονωμένη αξίωση εγγύησης (ή μια σειρά αξιώσεων εγγύησης που προκύπτουν από ουσιαστικά ίδια γεγονότα) όταν η ευθύνη για την εν λόγω αξίωση ή σειρά αξιώσεων εγγύησης δεν υπερβαίνει τις 20.000 ευρώ. Όταν η ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε τέτοια αξίωση εγγύησης ή σειρά αξιώσεων υπερβαίνει τις 20.000 ευρώ, ο Πωλητής ευθύνεται για ολόκληρο το ποσό και όχι μόνο για το υπερβάλλον.

4. Ο Πωλητής δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε αξίωση εγγύησης, εκτός εάν το συνολικό ποσό όλων των αξιώσεων για τις οποίες ο Πωλητής θα ήταν υπεύθυνος υπερβαίνει τις 150.000 Ευρώ, σε αυτή δε την περίπτωση, ο Πωλητής ευθύνεται για ολόκληρο το ποσό και όχι μόνο για το υπερβάλλον.

5. Το συνολικό ποσό της ευθύνης του Πωλητή: (i) Σε σχέση με όλες τις αξιώσεις αποζημίωσης (εκτός από τις φορολογικές αποζημιώσεις) και τις αξιώσεις εγγύησης (εκτός των θεμελιωδών εγγυήσεων) θα περιορίζεται στο 10% της Αρχικής Αξίας, (ii) σε σχέση με όλες τις φορολογικές αποζημιώσεις θα περιορίζεται στο 10% της Αρχικής Αξίας και (iii) σε σχέση με όλες τις αξιώσεις θεμελιώδους εγγύησης θα περιορίζεται στο 100% της Αρχικής Αξίας. Με την επιφύλαξη των ως άνω (i), (ii) και (iii), η συνολική ευθύνη του Πωλητή σε σχέση με όλες τις αξιώσεις, συμπεριλαμβανομένων των αξιώσεων εγγυήσεων και των αξιώσεων αποζημίωσης, θα περιορίζεται στην Αρχική Αξία.

Χ. Λοιποί Όροι

Τα μέρη της Σύμβασης συμφωνούν να τηρούν εμπιστευτική τη Σύμβαση και εμπιστευτικές όλες τις πληροφορίες που έχουν λάβει από το έτερο συμβαλλόμενο μέρος. Ως εφαρμοστέο δίκαιο ορίζεται το Ελληνικό. Οποιαδήποτε διαφορά προκύψει από τη Σύμβαση θα επιλύεται με διαιτησία σύμφωνα με τους κανόνες του Διεθνούς Εμπορικού Επιμελητηρίου (International Chamber of Commerce). Τόπος διαιτησίας ορίζεται η Αθήνα.