

ΕΚΘΕΣΗ

(σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, του άρθρου 22 παρ. 1 του Ν. 4706/2020 , του άρθρου 4.1.1 του Κανονισμού της Euronext Athens και της παραγράφου 14 της Απόφασης 25 (15.04.2024)της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών της Euronext Athens)

του Διοικητικού Συμβουλίου της 08.05.2026 της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΔΟΥΡΟΣ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑ ΕΤΟΙΜΩΝ ΕΝΔΥΜΑΤΩΝ Ανώνυμος Εταιρεία» προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 02.06.2026 , συμπεριλαμβανομένης τυχόν επανάληψης, αναβολής ή διακοπής αυτής της Συνέλευσης,

Επί του δωδέκατου (12^{ου}) θέματος της Ημερήσιας Διάταξης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 02.06.2026 , το οποίο έχει ως εξής:

ΘΕΜΑ 12^ο : Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και την έκδοση νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, με παράλληλο περιορισμό των δικαιωμάτων προτίμησης των υφισταμένων μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και παροχή των σχετικών εξουσιοδοτήσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σε σχέση με την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που πρόκειται να πραγματοποιηθεί στις 02 Ιουνίου 2026 (και οποιαδήποτε επανάληψη, αναβολή ή μετά από διακοπή συνεδρίαση αυτής) (εφεξής «ΤΓΣ»), υποβάλλει την ακόλουθη έκθεση:

1. Στοιχεία της Προτεινόμενης Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εισηγείται στην ΤΓΣ των Μετόχων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, με καταβολή μετρητών μέσω της έκδοσης νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου, άυλων μετοχών της Εταιρείας. Ειδικότερα, προτείνεται η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών συνολικού ύψους έως ποσό 3.000.000 Ευρώ, με την έκδοση έως 10.000.000 νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου, άυλων μετοχών (εφεξής «Νέες Μετοχές») με τιμή διάθεσης ίση με την ονομαστική αξία των μετοχών, ήτοι ποσό 0,30 Ευρώ

εκάστη (εφεξής «Αύξηση») , της εν λόγω αυξήσεως υλοποιουμένης με ιδιωτική τοποθέτηση, υφιστάμενων και νέων στρατηγικών επενδυτών.

Για την παρούσα προτεινόμενη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης, επομένως σε περίπτωση μερικής κάλυψης του ποσού της προτεινόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, τότε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μόνον κατά το ποσό της μερικής κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει (δυνατότητα μερικής κάλυψης).

2. Γενικές κατευθύνσεις επενδυτικού σχεδίου - Χρήση αντληθέντων κεφαλαίων - Χρονοδιάγραμμα

Η προτεινόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των τριών εκατομμύριων ευρώ (3.000.000€) κρίνεται επιβεβλημένη αφενός για τη θωράκιση της χρηματοοικονομικής σταθερότητας της Εταιρείας , αφετέρου για την ενίσχυση της ουσιαστικής βιωσιμότητας αυτής, καθώς μετά την επιτυχή κεφαλαιακή αναδιάρθρωση και την εξυγίανση των οικονομικών της καταστάσεων , η εισροή νέων κεφαλαίων θα επιτρέψει αφενός μεν την κάλυψη των εταιρικών αναγκών κεφαλαίου κίνησης, δεδομένου ότι μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων θα κατευθυνθεί άμεσα στην υποστήριξη της εφοδιαστικής αλυσίδας (αγορά αποθεμάτων) των υφιστάμενων καταστημάτων και στην αναδιάρθρωση της εμπορικής της παρουσίας της Εταιρείας μέσω του υφιστάμενου δικτύου διανομής, με σκοπό τη δημιουργία σταθερών ταμειακών ροών και τον περιορισμό του λειτουργικού κινδύνου που αντιμετωπίζει η Εταιρεία κατά τα τελευταία χρόνια, αφετέρου δε την ενίσχυση του πιστοληπτικού προφίλ της Εταιρείας, μειώνοντας το συνολικό χρηματοοικονομικό κόστος δανεισμού στο μέλλον και αποφεύγοντας παράλληλα την αναζήτηση εναλλακτικών τρόπων χρηματοδότησης αυτής.

Πέραν των ανωτέρω, με στόχο την εξασφάλιση της βιωσιμότητας της Εταιρείας και αναγνωρίζοντας τις δομικές αλλαγές και τον έντονο ανταγωνισμό στον κλάδο της ένδυσης, το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει , περαιτέρω, η Τακτική Γενική Συνέλευση να εξουσιοδοτήσει το ίδιο προκειμένου να υλοποιήσει , λαμβανομένης υπόψιν της ευρύτερης αξιοποίησης των κλάδων δραστηριοποίησης της Εταιρείας, τα σχετικά με την διάθεση και χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων , στο πλαίσιο της κατανομής που παρουσιάζεται κατωτέρω και με γνώμονα ιδίως την διασφάλιση της ουσιαστικής βιωσιμότητας της κύριας δραστηριότητας της Εταιρείας , με ταυτόχρονη στρατηγική διεύρυνση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας στον κλάδο των ακινήτων (Real Estate)

με τη διάθεση μέρους του ποσού των αντληθέντων κεφαλαίων στην στοχευμένη απόκτηση ακινήτων και συναφών περιουσιακών στοιχείων προς ανάπτυξη, στο πλαίσιο της ήδη υφιστάμενης δραστηριότητας της Εταιρείας στον συγκεκριμένο τομέα και σε ενίσχυση της συγκεκριμένης δραστηριότητας .

Η επιλογή αυτή δεν είναι συγκυριακή, αλλά εδράζεται στη μακροχρόνια εμπειρία και παρουσία που διαθέτουν οι υφιστάμενοι αλλά και οι νέοι στρατηγικοί επενδυτές της Εταιρείας στον συγκεκριμένο κλάδο, ο οποίος συμπεριλαμβάνεται μεταξύ των κυρίων κλάδων δράσης της Εταιρείας.

Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η, κατόπιν σχετικής αξιολόγησης, απόκτηση προνομιακών ακινήτων (οικιστικά ακίνητα, κτίρια γραφείων, καταστήματα, εγκαταστάσεις logistics, τουριστικά καταλύματα κλπ.), με σκοπό τη δημιουργία υπεραξιών και σταθερών μακροπρόθεσμων εσόδων, καθώς η ενίσχυση της κεφαλαιακής βάσης κατά το ποσό των τριών εκατομμυρίων ευρώ (3.000.000€) θα λειτουργήσει ως πολλαπλασιαστής, επιτρέποντας στην Εταιρεία να ενισχύσει ουσιαστικά την παραγωγική δραστηριότητα της , γεγονός το οποίο δεν ήταν εφικτό με τα σημερινά οικονομικά δεδομένα.

Πιο συγκεκριμένα, η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση, ως εξής:

α) Ποσό ύψους επτακοσίων χιλιάδων ευρώ (700,000€) για την ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης της δραστηριότητας ένδυσης, με σκοπό την υποστήριξη της επαναλειτουργίας της, τη χρηματοδότηση αποθεμάτων, την κάλυψη λειτουργικών δαπανών και τη σταθεροποίηση των εμπορικών ροών και

β) Το υπόλοιπο ποσό δύο εκατομμυρίων τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (2,300,000€) θα κατευθυνθεί σε επενδύσεις στον κλάδο ακινήτων, και συγκεκριμένα στην απόκτηση οικοπέδων και συναφών περιουσιακών στοιχείων προς ανάπτυξη, στο πλαίσιο της επέκτασης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας στον κλάδο των ακινήτων.

Η διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων θα γίνει σταδιακά και εκτιμάται από την Εταιρεία ότι θα έχει ολοκληρωθεί εντός δώδεκα (12) μηνών από την ολοκλήρωση της προτεινόμενης Αύξησης.

Τα αντληθέντα κεφάλαια, έως τη διάθεσή τους κατά τα ανωτέρω θα τηρούνται ως ταμειακά διαθέσιμα ή/και θα τοποθετούνται σε ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων, όπως ενδεικτικά σε τραπεζικές καταθέσεις, συμπεριλαμβανομένων προθεσμιακών καταθέσεων.

3. Απολογισμός χρήσης κεφαλαίων που αντλήθηκαν από προηγούμενη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Η προηγούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας από την οποία αντλήθηκαν κεφάλαια πραγματοποιήθηκε σε χρόνο μεγαλύτερο των τριών (3) ετών.

4. Αιτιολόγηση περιορισμού του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων.

Παράλληλα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προτείνει στην ΤΓΣ, τον περιορισμό του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, με εξαίρεση των δύο πλειοψηφούντων μετόχων- (η ταυτότητα των οποίων έχει ήδη γνωστοποιηθεί) σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του ν. 4548/2018, για τους λόγους που εκτίθενται κατωτέρω.

Επιπλέον και ιδίως ο προτεινόμενος περιορισμός του δικαιώματος προτίμησης υπαγορεύεται από την ανάγκη ταχείας άντλησης των απαιτούμενων κεφαλαίων, ενόψει της ανάγκης άμεσης ενίσχυσης της κεφαλαιακής επάρκειας και ρευστότητας της Εταιρείας, καθώς και της απρόσκοπτης συνέχισης των ενεργειών αναδιάρθρωσης και ανάπτυξής της, κάτι που, ωστόσο, δεν θα ήταν εγγυημένο, ένεκα του καθεστώτος στο οποίο τελεί η Εταιρεία στην παρούσα χρονική στιγμή.

Η διάθεση των νέων μετοχών μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης κατά τα ανωτέρω και δη σε μετόχους με αποδεδειγμένη οικονομική δυνατότητα και δηλωμένη πρόθεση κάλυψης της αύξησης κρίνεται ότι διασφαλίζει την ταχύτερη και αποτελεσματικότερη ολοκλήρωση της διαδικασίας, προς όφελος της Εταιρείας και του συνόλου των μετόχων της.

Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι ο προτεινόμενος περιορισμός του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, με την εξαίρεση των δύο υφιστάμενων πλειοψηφούντων μετόχων, δεν αποσκοπεί στον αποκλεισμό ή την αδικαιολόγητη απομείωση της συμμετοχής των λοιπών μετόχων, αλλά συνδέεται άρρηκτα αφενός μεν με τη συμμετοχή τους, οι οποίοι (πλειοψηφούντες μέτοχοι) έχουν μέχρι σήμερα προβεί σε σημαντικές επενδύσεις, συνεισφέροντας αποφασιστικά και καίρια στην

κεφαλαιακή αναδιάρθρωση και στην ανατροπή της κατάστασης των αρνητικών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας και αφετέρου με την ταχεία ολοκλήρωση της διαδικασίας . Η συμβολή αυτή των δύο πλειοψηφούντων μετόχων κατέστησε εφικτή και σηματοδότησε την έναρξη μιας νέας αναπτυξιακής πορείας, με στόχο την αποκατάσταση της χρηματοοικονομικής ισορροπίας και την επαναφορά της Εταιρείας σε συνθήκες κανονικής λειτουργίας.

Κατά συνέπεια, η περαιτέρω χρηματοδότηση της Εταιρείας από αυτούς εξυπηρετεί αφετέρου τη δημιουργία υπεραξίας και μακροπρόθεσμων προοπτικών ανάπτυξης, γεγονός που αναμένεται να αποβεί επωφελές για την Εταιρεία και, κατ' επέκταση, για το σύνολο των μετόχων της.

Τέλος σημειώνεται ότι η σκοπούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου στοχεύει στην πλήρη αποκατάσταση των προϋποθέσεων ομαλής λειτουργίας της.

5. Αιτιολόγηση της τιμής διάθεσης των Νέων Μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να εισηγηθεί, μεταξύ άλλων, στην ΤΓΣ τον καθορισμό της τιμής διάθεσης των Νέων Μετοχών σε ποσό 0,30 € , ανά κάθε μία Νέα Μετοχή, η οποία αποτελεί και την κατώτερη δυνατή τιμή διάθεσης.

Η εν λόγω προσέγγιση εξυπηρετεί την εξισορρόπηση αφενός της ανάγκης άμεσης και αποτελεσματικής άντλησης κεφαλαίων από τους νέους κατά τα άνω μετόχους (συμπεριλαμβανομένων και των 2 υφιστάμενων πλειοψηφούντων μετόχων) και αφετέρου της προστασίας των υφιστάμενων μετόχων, καθώς η ονομαστική αξία τίθεται ως κατώτατο όριο

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Πάτρα , 8 Μάϊου 2026