

## CAIRO MEZZ



Αρθρογράφος: Αντώνης Χήτος  
Αντιπρόεδρος Γραμματείας ΣΕΑΔ

Εν όψει της πρόσφατης δημοσίευσης του Δελτίου με Νο 117 από τον ΟΔΔΗΧ, θα αναλύσουμε πως κυλούν οι αποπληρωμές των τιτλοποιήσεων του Cairo Mezz καθώς είναι το μόνο που ακόμα δεν έχει μοιράσει επιστροφή κεφαλαίου-μέρισμα στους μετόχους του. Η διαφοροποίηση του συγκεκριμένου mezz σε αντίθεση με τα υπόλοιπα τρία, είναι ότι μπορεί να δώσει χρήματα στους μετόχους του μόνο εάν πρώτα εξοφληθούν τα Senior ομόλογά του.

Οι τιτλοποιήσεις του Cairo mezz είναι τρεις, το Cairo 1, το Cairo 2 και το Cairo 3. Παρακάτω αποτυπώνονται τα στοιχεία της κάθε τιτλοποίησης και το πότε αναμένεται να εξοφληθούν τα Senior notes.

Τιτλοποίηση	Senior Notes (€ εκ.)	Mezzanine Notes (€ εκ.)	Junior Notes (€ εκ.)	Σύνολο (€ εκ.)	Senior %	Mezz %	Junior %
<b>Cairo 1</b>	<b>681,0</b>	421,5	1.273,1	2.375,6	<b>28,7%</b>	17,7%	53,6%
<b>Cairo 2</b>	<b>974,3</b>	614,7	1.519,9	3.108,9	<b>31,3%</b>	19,8%	48,9%
<b>Cairo 3</b>	<b>754,0</b>	428,1	1.238,4	2.420,5	<b>31,1%</b>	17,7%	51,2%

Πίνακας: "Cairo mezz-Το στοίχημα της επόμενης μέρας"

Με βάση τα δημόσια στοιχεία και το Δελτίο ΟΔΔΗΧ 117 (Μάρτιος 2025), η πρόοδος αποπληρωμών των senior τίτλων έχει ως εξής:

- Cairo 1: Πλήρης αποπληρωμή senior έως το 2034 (έχει αποπληρωθεί 7,53%)
- Cairo 2: Πλήρης αποπληρωμή senior έως το 2032 (έχει αποπληρωθεί 15,42%)
- Cairo 3: Πλήρης αποπληρωμή senior εντός του 2026 (έχει αποπληρωθεί 67,96%)

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι οι πρώτες αποπληρωμές των Mezzanine notes θα γίνουν από την τιτλοποίηση του Cairo 3 που με βάση τα στοιχεία και τις έως τώρα αποπληρωμές θα έχουμε εξόφληση των Senior ομολόγων εντός του 2026 ή αρχές του 2027. Οι υπόλοιπες χρειάζονται σημαντικό διάστημα

Στην Cairo 3 τιτλοποίηση από όπου μάλλον θα έχουμε τις πρώτες επιστροφές στους μετόχους από τα mezzanine notes, θα λάβει η εταιρεία 428 περίπου εκατομμύρια ευρώ ή 1,39€ ανά μετοχή.

Φυσικά, δεν πρέπει να ξεχνάμε και τους σημαντικούς παράγοντες που θα επηρεάσουν τις μελλοντικές πληρωμές όπως: τις όποιες δικαστικές καθυστερήσεις, τον εξωδικαστικό νόμο και την πορεία των πλειστηριασμών. Επιπλέον, με βάση και των εξαγγελιών που ήρθαν από την EUROBANK και την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ στα πλαίσια των Γενικών συνελεύσεων τους, υπάρχει σημαντικό ενδιαφέρον για την επιστροφή των πρώην κόκκινων δανείων που πλέον εξυπηρετούνται, πίσω στα τραπεζικά ιδρύματα (πιθανόν και υπό προϋποθέσεις), γεγονός το οποίο θα οδηγήσει σε σημαντικότερες πρόωρες αποπληρωμές των senior notes που κατέχει το Cairo mezz.

Τέλος, η χρηματιστηριακή αξία της εταιρείας ανέρχεται στα 0,408€/ μετοχή ή 126.000.000€ κεφαλαιοποίηση, φανερά υποτιμημένα επίπεδα σε σχέση με τις μελλοντικές προβλέψεις για την εταιρεία.

**ΥΓ.** Τα ποσά είναι αποτελέσματα της παρούσας έρευνας και δεν είναι γνωστό πιο ακριβώς θα είναι το μέγεθος των αριθμών και των προβλέψεων στις μελλοντικές αποπληρωμές των δανείων.

**Disclaimer:** Ό,τι λέγεται στο παραπάνω άρθρο σκοπό έχει να ψυχαγωγήσει και επ' ουδενί δεν αποτελεί επενδυτική συμβουλή. Ο αρθρογράφος δεν είναι πιστοποιημένος επενδυτικός σύμβουλος, οπότε πριν βάλετε τα χρήματά σας σε οποιοδήποτε πρότζεκτ ή σε οποιαδήποτε πλατφόρμα, κάνετε ενδελεχή έρευνα για την επίτευξη μιας σωστής οικονομικής απόφασης

#### Πηγές:

- Ελληνική Δημοκρατία, Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. (2025). Δελτίο Δημόσιου Χρέους. <https://minfin.gov.gr/dimosionomiki-politiki/dimosio-chreos/deltia-dimosiou-chreous/>
- <https://bit.ly/4kD3Hs8>