

ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ



ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 15 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 3461/2006
«ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ 2004/25/ΕΚ ΣΧΕΤΙΚΑ
ΜΕ ΤΙΣ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ»

ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ

**«ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**



**ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ
«INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II BV»**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ
ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑ ΨΗΦΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ
«ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**

24 11 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	Πληροφορίες για τη σύνταξη της Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 3461/2006	3
2	Συνοπτική Περιγραφή του Προτεινόντος και των όρων της Δημόσιας Πρότασης Αγοράς Κινητών Αξιών	7
2.1	Ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που ενεργούν Συντονισμένα ή για Λογαριασμό του7	
2.2	Περιγραφή της Δημόσιας Πρότασης	8
3	Συνοπτική Παρουσίαση της Εταιρείας	14
3.1	Γενικές Πληροφορίες	14
3.2	Αντικείμενο Δραστηριότητας.....	14
3.3	Μετοχικό Κεφάλαιο και Βασικοί Μέτοχοι	15
3.4	Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας	15
3.5	Συμμετοχές	16
4	Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη Εταιρείας και Ομίλου.....	19
5	Αξιολόγηση του προσφερόμενου τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης.....	21
5.1	Προεξόφληση Μελλοντικών Μερισμάτων όπως αυτά παρουσιάστηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας (Dividend Discount Model Method)	21
5.1.1	Εφαρμογή μεθοδολογίας Προεξόφλησης Μελλοντικών Μερισμάτων στον Όμιλο	22
5.1.2	Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση	23
5.1.3	Συμπεράσματα αποτίμησης.....	23
5.2	Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων εταιρειών μέσω χρήσης δεικτών κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method).....	24
5.2.1	Εφαρμογή της μεθοδολογίας	24
5.2.2	Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση	26
5.2.3	Συμπεράσματα αποτίμησης.....	26
5.3	Συγκριτική ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιριών (Precedent Transactions Method).....	27
5.3.1	Εφαρμογή της μεθοδολογίας	27
5.3.2	Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση:	29
5.3.3	Συμπεράσματα αποτίμησης:.....	29
5.4	Χρηματιστηριακή Αξία.....	30
5.4.1	Εφαρμογή της μεθοδολογίας	30
5.4.2	Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση	30
5.4.3	Συμπεράσματα αποτίμησης.....	30
5.5	Συμπεράσματα Αποτίμησης.....	31
5.6	Ανάλυση Χρηματιστηριακής Συμπεριφοράς	32
	Γενικά	32
5.6.1	Εφαρμογή της ανάλυσης στην Εταιρεία	32

1 Πληροφορίες για τη σύνταξη της Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 3461/2006

Σύμφωνα με τους όρους της από 18.10.2023 σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας με αριθμό 003546201000) η οποία εδρεύει στην οδό Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, στην Αθήνα (εφεξής η «**Εταιρεία**» ή η «**Prodea**») και της «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής ο «**Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος**» ή η «**Alpha Bank**») εκπονήθηκε λεπτομερής Έκθεση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου (εφεξής «**Έκθεση**»), σύμφωνα με το άρθρο 15, παρ.2 του Ν. 3461/30.5.2006 «*Ενσωμάτωση στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ σχετικά με τις δημόσιες προτάσεις*» (εφεξής ο «**Νόμος**»), σε σχέση με την από 11.10.2023 υποβληθείσα Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση της εταιρείας με την επωνυμία «INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II BV» (εφεξής «**Προτείνων**») προς τους μετόχους της Prodea (εφεξής η «**Δημόσια Πρόταση**») για την απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών μετά ψήφων μετοχών, τις οποίες δεν κατείχε, άμεσα ή έμμεσα, ο Προτείνων και οποιοδήποτε άλλο Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα¹ κατά την 05.10.2023, ήτοι 33.205.755 μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό περίπου 13,00% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (**εφεξής οι «Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης»**).

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται και έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο προς ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου της Prodea προκειμένου να το συνδράμει στην κατάρτιση της έγγραφης αιτιολογημένης γνώμης του σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 15 του Νόμου.

Σχετικά με την εκπόνηση της Έκθεσης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος επισημαίνει τα ακόλουθα:

1. Προκειμένου να καταλήξουμε στο εύρος αξιών, στο οποίο κυμαίνεται η αξία για τους μετόχους της Εταιρείας, μελετήσαμε δημόσια διαθέσιμες επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με την Εταιρεία και τον Όμιλο. Μελετήσαμε χρηματοοικονομικές και άλλες πληροφορίες σχετικά με τη δραστηριότητα και τις προοπτικές της Εταιρείας των θυγατρικών της (**εφεξής «οι Θυγατρικές»**) και των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει (**εφεξής «οι Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες»**) (**συγκεντρωτικά ο «Όμιλος»**) που μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, όπως επιβεβαιώνεται με την από 24.11.2023 σχετική επιστολή της και συζητήσαμε με τα ανώτατα στελέχη της την παρούσα κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου. Κατά τις συζητήσεις αυτές, αναλύθηκαν περαιτέρω οι εκτιμήσεις και προβλέψεις της Διοίκησης της Εταιρείας σχετικά με την εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών, τα μελλοντικά αποτελέσματα, τις χρηματοροές και τα μερίσματα, καθώς και τις παραδοχές που υποστηρίζουν τις συγκεκριμένες προβλέψεις. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι εκτιμήσεις αυτές έγιναν με τις παρούσες συνθήκες, χωρίς δηλαδή να πιθανολογούνται εξελίξεις που να έχουν άμεση και σημαντική επίδραση στη δραστηριότητα του Ομίλου καθώς και στη διαμόρφωση των τιμών. Ωστόσο οι παραδοχές αυτές δύνανται να μην εκπληρωθούν στο μέλλον. Λάβαμε, επίσης, υπόψη μας και άλλες πληροφορίες, χρηματοοικονομικές μελέτες, αναλύσεις, εκθέσεις και έρευνες, τα οποία είναι δημόσια διαθέσιμα, όπως ενδεικτικά δημοσιευμένες οικονομικές

¹ Νοούνται σύμφωνα με το άρθρο 2, περίπτωση (ε) του Νόμου, (α) η εταιρεία Invel RE Holdings (Cyprus) Limited ως νομικό πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1(γ) του Ν. 3556/2007, (β) ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου, ως φυσικό πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1(γ) του Ν. 3556/2007 και (γ) τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από την Invel RE Holdings (Cyprus) Limited και τον κ. Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου. Πέραν των ανωτέρω, δεν υφίστανται άλλα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό ή συντονισμένα (κατά την έννοια του άρθρου 2 (ε) του Νόμου) με τον Προτείνοντα για τους σκοπούς της Δημόσιας Πρότασης.

καταστάσεις και το Πληροφοριακό Δελτίο της Εταιρείας που εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 20.11.2023. Συγκρίναμε επίσης, την Εταιρεία και τον Όμιλό με εισηγμένες εταιρείες, οι οποίες δραστηριοποιούνται σε εργασίες παρόμοιες (συγκρίσιμες) με τις δραστηριότητές τους και εξετάσαμε πρόσφατες συγκρίσιμες συναλλαγές στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος προκειμένου να διερευνήσουμε τη δυνατότητα να λάβουμε υπόψη μας τους οικονομικούς όρους, στο βαθμό που αυτοί ήταν διαθέσιμοι στο κοινό.

2. Για τη διενέργεια της αποτίμησης (η «Αποτίμηση»), εξετάστηκαν διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι, οι οποίες εφαρμόστηκαν στην Εταιρεία (σε επίπεδο Ομίλου), και συγκεκριμένα:

A. Η μέθοδος Προεξόφλησης των μελλοντικών μερισμάτων (Dividend Discount Model), από την οποία προκύπτει εύρος αξιών **€5,18 - 6,30 ανά μετοχή**.

B. Η μέθοδος Συγκριτικής Ανάλυσης Εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method), από την οποία προκύπτει εύρος αξιών **€3,56 - 4,35 ανά μετοχή**.

Γ. Η μέθοδος Συγκριτικής Ανάλυσης μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιρειών (Precedent Transactions Method), από την οποία προκύπτει εύρος αξιών **€5,67 - 6,93 ανά μετοχή**.

Δ. Χρηματιστηριακή Αξία (Market Capitalization) ως η Μέση Σταθμισμένη Τιμή της Μετοχής τους τελευταίους 6 μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας 05.10.2023 κατά την οποία ενεργοποιήθηκε η υποχρέωση για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, ήτοι **€7,48 ανά μετοχή**.

Η αξία για τους μετόχους της Εταιρείας προκύπτει από την εφαρμογή των ανωτέρω μεθοδολογιών και τη στάθμιση αυτών σύμφωνα με την καταλληλότητα κάθε μεθοδολογίας.

Επιπλέον, εξετάσθηκε επικουρικά η εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α. και η κατανομή του όγκου συναλλαγών (άνευ πακέτων) της Εταιρείας σε διάφορα επίπεδα τιμών για την εξεταζόμενη περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών πριν από την ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων υπέβαλε τη Δημόσια Πρόταση.

Επί τη βάση και υπό την επιφύλαξη των προαναφερθέντων, συμπεριλαμβανομένης και της ανωτέρω αναφερθείσας επιστολής της Εταιρείας με ημερομηνία 24.11.2023, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος, εκτιμά ότι το εύρος τιμών ανά μετοχή της Εταιρείας κυμαίνεται μεταξύ των **€5,35 έως €6,35** ανά μετοχή με κεντρική τιμή ανά μετοχή **€5,82**.

3. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος εκτιμά ότι το εύρος τιμών, στο οποίο έχει καταλήξει κατά τα ανωτέρω, τεκμηριώνεται από τα στοιχεία που ετέθησαν στη διάθεσή του. Εφιστούμε την προσοχή στο γεγονός ότι οι αποτιμήσεις εταιρειών διέπονται από το στοιχείο της υποκειμενικότητας και κατά συνέπεια τα αποτελέσματα μιας αποτίμησης δύναται να διαφέρουν μεταξύ διαφορετικών εκτιμητών. Για το λόγο αυτό δεν υπάρχει μία, μοναδική και αδιαμφισβήτητη αξία. Άλλοι εκτιμητές ακόμα και εάν ελάμβαναν υπόψη τα ίδια στοιχεία ενδεχομένως να κατέληγαν σε διαφορετικά συμπεράσματα.

4. Για τη διενέργεια της αποτίμησης υποθέσαμε και βασιστήκαμε, χωρίς να αναλαμβάνουμε ευθύνη για ανεξάρτητη εξακρίβωση, στην αλήθεια, ακρίβεια και πληρότητα των οικονομικών και άλλων πληροφοριών και στοιχείων που είναι διαθέσιμα στο κοινό, καθώς και στις απόψεις της Διοίκησης σχετικά με την Εταιρεία και τον Όμιλο, τις δραστηριότητες και τις προοπτικές τους, καθώς και σε πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν ή κατ' άλλο τρόπο έθεσε υπόψη μας ή μας

παρουσίασε προφορικά η Διοίκηση. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει καμία υποχρέωση και επομένως δεν φέρει καμία ευθύνη για επαλήθευση των ανωτέρω πληροφοριών που του παρασχέθηκαν. Οι αναλύσεις μας δεν είναι απαραίτητα ενδεικτικές των πραγματικών τιμών ή των πραγματικών μελλοντικών αποτελεσμάτων που δύναται να επιτευχθούν και οι οποίες μπορεί να είναι υψηλότερες από εκείνες που υποδεικνύονται στην παρούσα.

5. Υποθέσαμε, για τους σκοπούς της Έκθεσής μας, ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν είναι αληθείς, πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με ιστορικές, επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας, υποθέσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο σύμφωνα με αδιαλείπτως εφαρμοζόμενα πρότυπα και απεικονίζουν με ακρίβεια και πληρότητα την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Επιπλέον, δεν έχουν διενεργηθεί μελέτες αγοράς ή ανταγωνισμού και δεν εξετάστηκαν τεχνικά, εργατικά και άλλα παρεμφερή θέματα. Σχετικά με πληροφορίες που αναφέρονται στο μέλλον, οικονομικές και μη, που τέθηκαν υπόψη μας, υποθέσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο βάσει των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της παρούσας Διοίκησης / Οικονομικής Διεύθυνσης της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της παρούσας, ως προς τη μελλοντική οικονομική απόδοση της Εταιρείας και του Ομίλου. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εφάρμοσε ελεγκτικές διαδικασίες σε κανένα από τα στοιχεία που του παρασχέθηκαν καθώς ήταν εκτός του αντικειμένου εργασιών του. Κατά συνέπεια, η Έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για τη πληρότητα των στοιχείων που παρασχέθηκαν καθώς και την ορθολογικότητα των προβλέψεων που παρασχέθηκαν στο Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο. Ως εκ τούτου, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν φέρει καμία ευθύνη σχετικά με την ακρίβεια ή/και την πληρότητα των στοιχείων αυτών επί των οποίων βασίστηκε η παρούσα Έκθεση και δεν έχει προβεί σε ανεξάρτητη επαλήθευση ή επιβεβαίωση των στοιχείων, πληροφοριών και εκτιμήσεων που του παρασχέθηκαν και επί τη βάση των οποίων καταρτίστηκε η παρούσα Έκθεση. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη και υποχρέωση για οποιοδήποτε φορολογικό ή/και νομικό ή/και αναλογιστικό θέμα σχετικό με την παρούσα.

6. Δεν έχουμε προβεί σε αποτίμηση ή σε ανεξάρτητη εκτίμηση των διακριτών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ή του Ομίλου και η παρούσα Έκθεση δεν περιλαμβάνει τέτοια αποτίμηση ή εκτίμηση, ούτε πρέπει να εκλαμβάνεται ως τέτοια, ούτε πρέπει να χρησιμοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο. Δεν προβήκαμε σε επιτόπια επιθεώρηση περιουσιακών στοιχείων ή εγκαταστάσεων της Εταιρείας ή του Ομίλου στο πλαίσιο της προετοιμασίας της παρούσας Έκθεσης. Δεν είχαμε οποιαδήποτε επαφή με προμηθευτές/συνεργάτες ή πελάτες της Εταιρείας και του Ομίλου. Δεν έχουμε διενεργήσει οποιοδήποτε νομικό ή οικονομικό έλεγχο της Εταιρείας και του Ομίλου ή επιμέρους περιουσιακών τους στοιχείων και δεν έχουμε εκτιμήσει τυχόν επιπτώσεις εκκρεμοδικιών στην πραγματική περιουσιακή τους κατάσταση. Δεν έχουμε ερευνήσει ούτε αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με την κυριότητα επί ή με οποιαδήποτε απαίτηση κατά των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Ομίλου. Αν και έχουμε κατά περίπτωση χρησιμοποιήσει διάφορες υποθέσεις, κρίσεις και εκτιμήσεις, τις οποίες θεωρούμε εύλογες και δέουσες ενόψει των καταστάσεων, δεν είναι δυνατό να βεβαιωθεί η ακρίβεια ή η δυνατότητα επαλήθευσης των υποθέσεων, κρίσεων και εκτιμήσεων αυτών. Οι υποθέσεις, εκτιμήσεις και κρίσεις αυτές έχουν συζητηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας ή/και τα ανώτατα στελέχη της Εταιρείας πριν από την σύνταξη της παρούσας Έκθεσης.

7. Η Έκθεσή μας βασίζεται στις χρηματοοικονομικές, οικονομικές, πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή στις συνθήκες αυτές στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα. Οι απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα τελούν επίσης υπό την

επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις των δημοσιονομικών της χώρας και εξελίξεις στο εποπτικό, φορολογικό, ρυθμιστικό, νομοθετικό και θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα και το εξωτερικό, στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον, στις ευρύτερες συνθήκες των κεφαλαιαγορών και χρηματαγορών, την μελλοντική διαμόρφωση της προσφοράς, της ζήτησης και της έντασης του ανταγωνισμού στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος.

8. Σημειώνουμε ότι έχουμε ορισθεί από την Εταιρεία ως χρηματοοικονομικός της σύμβουλος με σκοπό τη σύνταξη λεπτομερούς έκθεσης, η οποία θα συνοδεύει την αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 15 του Νόμου, για τις οποίες υπηρεσίες μας θα λάβουμε αμοιβή με την παράδοση της παρούσας Έκθεσης. Ως εκ τούτου, δεν έχουμε συμμετάσχει στην οργάνωση, στο σχεδιασμό ή στη διαπραγμάτευση της Δημόσιας Πρότασης.

9. Σημειώνεται ότι η παρούσα Έκθεση υποβάλλεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έχει συνταχθεί προς ενημέρωση και συνδρομή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σχετικά με την παροχή της έγγραφης αιτιολογημένης γνώμης του για τη Δημόσια Πρόταση σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 15 του Νόμου και δεν συνιστά επενδυτική συμβουλή για αγορά ή πώληση μετοχών τόσο εντός όσο και εκτός των πλαισίων της Δημόσιας Πρότασης ούτε υποκίνηση ή προσφορά για συμμετοχή σε οποιαδήποτε συναλλαγή. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα πρέπει να προβεί στην δική του αξιολόγηση οποιασδήποτε πληροφορίας και γνώμης εμπεριέχεται στην παρούσα. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε πέρα από αυτές που προκύπτουν από την ιδιότητά του ως Χρηματοοικονομικού Συμβούλου κατά το άρθρο 15 παρ. 2 του Νόμου. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εκφέρει γνώμη για το εύλογο και δίκαιο του προσφερόμενου τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης ούτε ως προς την Αιτιολογημένη Γνώμη που θα εκφέρει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας οφείλει να διατυπώσει εγγράφως αιτιολογημένη γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση για το περιεχόμενο της οποίας δεν ευθύνεται ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος. Ρητά σημειώνεται ότι ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οιαδήποτε ευθύνη αναφορικά με το περιεχόμενο της αιτιολογημένης έγγραφης γνώμης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας επί της Δημόσιας Πρότασης κατά τα ανωτέρω αναφερόμενα. Γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας της παρούσας καθώς και αλλαγή των συνθηκών ενδέχεται να επηρεάζουν την παρούσα Έκθεση και τις παραδοχές, οι οποίες έχουν χρησιμοποιηθεί κατά την προετοιμασία της, και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση για επικαιροποίηση, αναπροσαρμογή ή επιβεβαίωση της παρούσας Έκθεσης.

10. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος και οι συνδεδεμένες με αυτόν επιχειρήσεις ενδεχομένως να έχουν παράσχει στο παρελθόν ή να παρέχουν επί του παρόντος ή στο μέλλον στην Εταιρεία ή/και στον Προτείνοντα ή στις συνδεδεμένες με αυτούς εταιρείες, υπηρεσίες χρηματοοικονομικού συμβούλου, επενδυτικής τραπεζικής ή/και άλλες υπηρεσίες και ενδεχομένως να έχουν λάβει ή να λάβουν στο μέλλον αμοιβή για τις υπηρεσίες αυτές. Σε κάθε περίπτωση η Τράπεζα διατηρεί και εφαρμόζει πολιτική σύγκρουσης συμφερόντων και λειτουργεί πάντα με βάση τους κανόνες που προβλέπονται σε αυτήν.

11. Τέλος, σημειώνεται ότι για οποιαδήποτε χρήση ή αναφορά από την Εταιρεία και το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής στην παρούσα Έκθεση, εν όλω ή εν μέρει, και στον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο με οποιοδήποτε μέσο και σε οποιαδήποτε περίπτωση, θα απαιτείται η προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, με εξαίρεση την αναφορά στην παρούσα Έκθεση στο πλαίσιο διατύπωσης της ως άνω αιτιολογημένης έγγραφης γνώμης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Δημόσιας Πρότασης.

2 Συνοπτική Περιγραφή του Προτείνοντος και των όρων της Δημόσιας Πρότασης Αγοράς Κινητών Αξιών²

2.1 Ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που ενεργούν Συντονισμένα ή για Λογαριασμό του

Ο Προτείνων είναι ιδιωτική μετοχική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με επωνυμία «Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.», η οποία ιδρύθηκε την 01.10.2013 σύμφωνα με το δίκαιο της Ολλανδίας. Η καταστατική έδρα του Προτείνοντος βρίσκεται στη Prof. W.H. Keesomlaan 1, 1183 DJ Amstelveen, στο Άμστερνταμ της Ολλανδίας.

Το αντικείμενο του Προτείνοντος είναι η ανάπτυξη δραστηριοτήτων στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ευρώπη, συμπεριλαμβανομένης της αγοράς, πώλησης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, καθώς και συμμετοχής ως μέτοχος ή άλλως σε άλλες επιχειρήσεις.

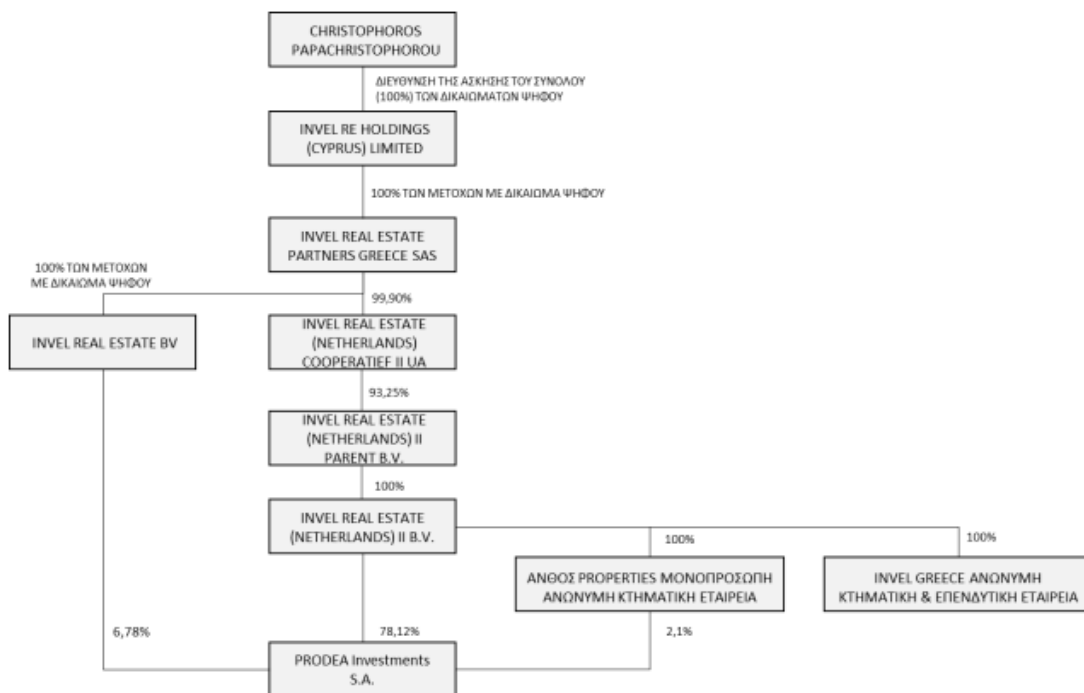
Ο Προτείνων δεν έχει εργαζόμενους.

Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο του Προτείνοντος ανέρχεται σε €1 και διαιρείται σε 1 μετοχή, ονομαστικής αξίας €1.

Ο Προτείνων ελέγχεται έμμεσα από την εταιρεία Invel RE Holdings (Cyprus) Limited ως νομικό πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1(γ)(αα) του Ν. 3556/2007 καθώς και έμμεσα από τον κ. Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου ως φυσικό πρόσωπο που έχει τον έλεγχο της εταιρείας Invel RE Holdings (Cyprus) Limited κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1(γ)(δδ) του Ν. 3556/2007, και κατά συνέπεια τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα, σύμφωνα με το παρακάτω διάγραμμα:

² Περισσότερες και αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με την Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση παρατίθενται στο πληροφοριακό δελτίο της Δημόσιας Πρότασης («το Πληροφοριακό Δελτίο»), αντίγραφο του οποίου θα διατίθεται σε έντυπη μορφή, καθ' όλες τις εργάσιμες μέρες και ώρες, στην έδρα του Συμβούλου (Αιόλου 86, Τ.Κ. 102 32), καθώς και θα είναι διαθέσιμο σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα της ΕΤΕ (<https://www.nbg.gr/el/footer/enimerwtika-deltia>), της ΕΚ(http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/publicproposals)και του Χρηματιστηρίου (<http://www.helex.gr/el/web/guest/companies-information-memorandum-informative-material>) καθ' όλη τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής.



2.2 Περιγραφή της Δημόσιας Πρότασης

Την 05.10.2023 η εταιρεία Invel RE Holdings (Cyprus) Limited, η οποία ελέγχεται, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1(γ) (δδ) του Ν. 3556/2007, από τον κ. Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου, απέκτησε, άμεσα, το σύνολο (100%) των μετοχών με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας Invel Real Estate Partners Greece SAS και συνακόλουθα απέκτησε τον έλεγχο της τελευταίας. Κατά συνέπεια η Invel RE Holdings (Cyprus) Limited απέκτησε έμμεσο έλεγχο, μέσω αλυσίδας ελεγχόμενων εταιρειών ως αναλυτικά περιγράφεται στην ενότητα 2.2.2 «Μετοχικό Κεφάλαιο και Βασικοί Μέτοχοι» του Πληροφοριακού Δελτίου, συνολικά 222.288.779 μετοχών της Εταιρείας, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 87% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, και οι οποίες κατέχονται από οντότητες ελεγχόμενες από την Invel Real Estate Partners Greece SAS, περιλαμβανομένων 199.609.770 μετοχών της Εταιρείας που κατέχονται άμεσα από τον Προτείνοντα, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 78,12% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, 5.365.930 μετοχών της Εταιρείας που κατέχονται άμεσα από την εταιρεία Anthos Properties Single Member S.A., που αποτελεί Συντονισμένο Πρόσωπο, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 2,10% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, καθώς και 17.313.079 μετοχών της Εταιρείας που κατέχονται άμεσα από την εταιρεία Invel Real Estate B.V., που αποτελεί Συντονισμένο Πρόσωπο, και οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 6,78% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Ως εκ τούτου, δημιουργήθηκε για τον Προτείνοντα και τα Συντονισμένα Πρόσωπα η υποχρέωση υποβολής Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 του Νόμου.

Στις 11.10.2023, ήτοι την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων ενημέρωσε εγγράφως την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 του Νόμου, ότι υποχρεούται να προβεί στη Δημόσια Πρόταση προς τους Μετόχους για την αγορά των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης και υπέβαλε το σχέδιο του Πληροφοριακού Δελτίου και την Έκθεση Αποτίμησης, όπως προβλέπεται στο άρθρο 9 παρ. 6 του Νόμου.

Στις 20.11.2023, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (στο εξής η «ΕΚ») ενέκρινε σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 4 του Ν. 3461/2006, όπως ισχύει το Πληροφοριακό Δελτίο της Δημόσιας Πρότασης.

Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης

Μέσω της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει το σύνολο των Μετοχών τις οποίες δεν κατείχε ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ήτοι 33.205.755 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό 13% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει το σύνολο των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης που θα του προσφερθούν νομίμως και εγκύρως, μαζί με όλα τα υφιστάμενα, μελλοντικά και υπό αίρεση δικαιώματα ή αξιώσεις επί ή εκ των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης, μόνον εφόσον οι Προσφερόμενες Μετοχές είναι ελεύθερες και απαλλαγμένες από κάθε ελάττωμα (νομικό ή πραγματικό), καθώς και από οποιαδήποτε (υφιστάμενα, μελλοντικά ή υπό αίρεση) δικαιώματα, αξιώσεις ή / και βάρη υπέρ ή για λογαριασμό τρίτων.

Προσφερόμενο Τίμημα

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Νόμου, ο Προτείνων προσφέρει €7,50 (το «**Προσφερόμενο Τίμημα**») σε μετρητά, για κάθε Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης που του προσφέρεται νόμιμα και έγκυρα εντός της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης (η «**Περίοδος Αποδοχής**»).

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο με ημερομηνία 20.11.2023, σχετικά με το Προσφερόμενο Τίμημα, σημειώνονται τα εξής:

- i. Η Μέση Χρηματιστηριακή Τιμή Μετοχής («ΜΧΤΜ») των μετοχών κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 05.10.2023, ανέρχεται σε €7,4844 ανά μετοχή.
- ii. Ούτε ο Προτείνων ούτε οποιοδήποτε Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα απέκτησαν Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης.
- iii. Στην παρούσα Δημόσια Πρόταση συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 9, παρ. 6, εδάφιο (β) του Νόμου, καθώς κατά τους έξι (6) μήνες που προηγήθηκαν της ημερομηνίας κατά την οποία ενεργοποιήθηκε η υποχρέωση για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές επί των μετοχών δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών και συγκεκριμένα ανήλθαν σε 0,01% του συνόλου αυτών. Επιπλέον, κατά την ίδια εξάμηνη περίοδο έχουν διενεργηθεί συναλλαγές επί των μετοχών σε λιγότερες από τα τρία πέμπτα (3/5) των ημερών λειτουργίας του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Ως εκ τούτου, σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 7 του Νόμου, ο Προτείνων όρισε την TMS, ως ανεξάρτητο αποτιμητή για τη διενέργεια αποτίμησης και σύνταξης της Έκθεσης Αποτίμησης για τις κινητές αξίες οι οποίες αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης, όπως ειδικότερα αναφέρεται στην ενότητα 2.16 του Πληροφοριακού Δελτίου. Η τιμή ανά μετοχή που προέκυψε από την Αποτίμηση, ανέρχεται σε €5,71 ανά Μετοχή.

Η TMS χρησιμοποίησε τις ακόλουθες μεθοδολογίες αποτίμησης:

- (α) Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (Net Asset Value)
- (β) Μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)
- (γ) Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών
- (δ) Χρηματιστηριακή Αξία

από τις οποίες προέκυψε, η σταθμισμένη τελική τιμή ανά Μετοχή €5,71.

Συνεπώς, σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, το Προσφερόμενο Τίμημα, ύψους €7,50 ανά Μετοχή, πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9 παρ. 4 και 6 του Νόμου.

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, σημειώνεται επίσης ότι, το Προσφερόμενο Τίμημα υπερβαίνει:

- i. κατά 0,21% τη ΜΧΤΜ των Μετοχών κατά της τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 05.10.2023, η οποία ανέρχεται σε €7,4844 ανά Μετοχή, και
- ii. κατά 31,35% την τιμή ανά Μετοχή που προέκυψε από την Αποτίμηση, η οποία τιμή ανέρχεται σε €5,71 ανά Μετοχή.

Ο Προτείνων δεν θα αναλάβει για λογαριασμό των Αποδεχόμενων Μετόχων την καταβολή των προβλεπόμενων στο Παράρτημα της κωδικοποιημένης απόφασης αρ. 18 (συνεδρίαση 311/22.02.2021) του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. δικαιωμάτων υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. για την καταχώριση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Μετοχών, σήμερα ανερχόμενων σε 0,08% επί της αξίας μεταβίβασης με ελάχιστη χρέωση ποσού ίσου με το μικρότερο μεταξύ των 20 Ευρώ και του 20% επί της αξίας της μεταβίβασης για κάθε Αποδεχόμενο Μέτοχο ανά Λογαριασμό Αξιογράφων. Η αξία μεταβίβασης υπολογίζεται ως το γινόμενο του αριθμού των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών επί του Προσφερόμενου Τιμήματος.

Επίσης, ο Προτείνων δεν αναλαμβάνει την καταβολή του ποσού που αναλογεί στον προβλεπόμενο στο άρθρο 9 του Ν.2579/1998 φόρο, σήμερα ανερχόμενο σε 0,2% επί της αξίας συναλλαγής, ο οποίος θα βαρύνει τους Αποδεχόμενους Μετόχους.

Κατά συνέπεια, οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι θα λάβουν το συνολικό ποσό του Προσφερόμενου Τιμήματος μειωμένου κατά i) το ποσό που προκύπτει από τα δικαιώματα υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. που τους αναλογούν, και κατά ii) το ποσό του προαναφερόμενου φόρου.

Ανώτατος Αριθμός Μετοχών που δεσμεύεται να αποκτήσει ο Προτείνων

Ο Προτείνων δεσμεύεται και αναλαμβάνει να αποκτήσει όλες τις Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης, που δεν κατείχε ο ίδιος και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, δηλαδή κατ' ανώτατο αριθμό 33.205.755 Μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 13% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που εμπεριέχονται στο Πληροφοριακό Δελτίο και στο Νόμο.

Ελάχιστος Αριθμός Μετοχών

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική και, κατά συνέπεια, δεν υφίσταται ελάχιστος αριθμός Μετοχών, οι οποίες πρέπει να προσφερθούν στον Προτείνοντα προκειμένου να ισχύει η Δημόσια Πρόταση.

Δικαίωμα Εξαγοράς - Δικαίωμα Εξόδου

Ο Προτείνων δεν θα κάνει χρήση του δικαιώματος εξαγοράς του άρθρου 27 του Νόμου (squeeze out).

Εφόσον μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων από κοινού με Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατέχουν ή ελέγχουν, είτε άμεσα είτε έμμεσα, συνολικά Μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε τουλάχιστον 90% του συνόλου των

δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο Προτείνων θα υποχρεούται σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου να αποκτήσει μέσω του Χ.Α. όλες τις Μετοχές που θα του προσφερθούν από τους Μετόχους, οι οποίοι δεν αποδέχθηκαν τη Δημόσια Πρόταση και επιθυμούν να ασκήσουν το Δικαίωμα Εξόδου εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης σε τιμή ανά Μετοχή ίση με το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα. Εφόσον τυχόν συντρέξει τέτοια περίπτωση, ταυτόχρονα με τη δημοσιοποίηση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων θα δημοσιοποιήσει και το Δικαίωμα Εξόδου των Μετόχων.

Επιχειρηματικά Σχέδια του Προτείνοντος σχετικά με την Εταιρεία

Ο Προτείνων προτίθεται να συνεχίσει τις δραστηριότητες του ίδιου και της Εταιρείας και δεν σχεδιάζει αλλαγές στον τόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, ενώ δεν προτίθεται να μεταφέρει την έδρα της Εταιρείας.

Ο Προτείνων δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς και δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α. Τουναντίον, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, στοχεύει το επόμενο διάστημα στην ενδυνάμωση και διεύρυνση της μετοχικής βάσης της Εταιρείας και της διασποράς των Μετοχών της, με την προσέλκυση, μεταξύ άλλων, Ελλήνων ή και ξένων θεσμικών επενδυτών.

Στο προαναφερόμενο πλαίσιο ενδυνάμωσης και διεύρυνσης της μετοχικής βάσης της Εταιρείας και της διασποράς των Μετοχών, η συνδεδεμένη με τον Προτείνοντα εταιρεία Invel Real Estate B.V., η οποία αποτελεί Συντονισμένο Πρόσωπο, ήδη κατά την περίοδο που προηγήθηκε της Δημόσιας Πρότασης, έχει προβεί σε διάθεση προς τρίτα μέρη 21.202.961 μετοχών, που αντιπροσωπεύουν περίπου 8,30% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, ενώ ο Προτείνων ή/και τα Συντονισμένα Πρόσωπα, ήδη εξετάζουν τη διάθεση προς τρίτα μέρη περαιτέρω μετοχών, τις οποίες αυτά κατέχουν. Σημειώνεται ότι από την τυχόν διάθεση από τον Προτείνοντα, ή/και από τα Συντονισμένα Πρόσωπα, των εν λόγω περαιτέρω μετοχών θα προκύψει, μεταξύ άλλων, καταβολή επενδυτικών αποδόσεων προς τους κατόχους μετοχών χωρίς δικαίωμα ψήφου, αλλά με περιουσιακής φύσεως δικαιώματα, της εταιρίας Invel Real Estate Partners Greece SAS, περιλαμβανομένων των επενδυτικών κεφαλαίων που διαχειρίζεται η εταιρία CASTLELAKE L.P., με συνέπεια την πιθανή μελλοντική σταδιακή μείωση της, έμμεσης οικονομικής, συμμετοχής αυτών στην Εταιρεία.

Ο Προτείνων προτίθεται να υποστηρίξει τις προσπάθειες της διοίκησης της Εταιρείας για περαιτέρω ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας και της Κύπρου, με τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της και τη βελτίωση της διασποράς του.

Ειδικότερα η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας περιλαμβάνει την επένδυση, άμεσα ή έμμεσα, μέσω των θυγατρικών της ή των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει, σε τύπους ακινήτων που αφορούν κυρίως σε χώρους βιοκλιματικών/πράσινων γραφείων, κέντρα αποθήκευσης και διανομής (logistics) με κύριες γεωγραφικές περιοχές την Ελλάδα και την Κύπρο, καθώς και σε ξενοδοχεία σε Ελλάδα, Κύπρο και στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου. Επιπλέον, η Εταιρεία ήδη ξεκίνησε την επιλεκτική τοποθέτησή της και στον τομέα της ανάπτυξης οικιστικών ακινήτων με σκοπό τη δημιουργία ποιοτικού οικιστικού προϊόντος προς πώληση και ενοικίαση. Περαιτέρω, ο Προτείνων ήδη εξετάζει ενεργά τις προοπτικές έτι περαιτέρω επέκτασης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας στον δυναμικά αναπτυσσόμενο τουριστικό τομέα, μέσω επενδύσεων σε πολυτελή ξενοδοχεία και λοιπά τουριστικά ακίνητα σε Ελλάδα, Κύπρο και στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου είτε δια της απευθείας εξαγοράς τέτοιων ακινήτων ή/και συμμετοχών σε αυτά ή/και δια της εισφοράς τέτοιων εις είδος σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, στη δε τελευταία περίπτωση επιτυγχάνοντας ταυτόχρονα την περαιτέρω διεύρυνση της μετοχικής βάσης της Εταιρείας. Επισημαίνεται σχετικά ότι, σε περίπτωση τέτοιας αύξησης του μετοχικού

κεφαλαίου της Εταιρείας σε είδος, ενδέχεται οι υφιστάμενοι μέτοχοι να υποστούν απομείωση (dilution) της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Σε κάθε περίπτωση, ο Προτείνων θα συνεχίσει να ενεργεί με γνώμονα τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων της Εταιρείας και του Ομίλου μέσα από ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου και δημιουργία υπεραξίας.

Ο Προτείνων θα συνεχίσει τη λειτουργία της Εταιρείας χωρίς αλλαγές και θα διατηρήσει τις θέσεις εργασίας του προσωπικού και των στελεχών σε αυτές, καθώς και δεν θα λάβει μέτρα, τα οποία θα έχουν αρνητική επίπτωση στις υφιστάμενες εργασιακές σχέσεις στην Εταιρεία στο βαθμό που δεν θα επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς. Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες των ανώτατων διοικητικών στελεχών και των λοιπών εργαζομένων στην Εταιρεία δύναται να προσαρμοστούν ή/και να τροποποιηθούν με την πάροδο του χρόνου και σε κάθε περίπτωση χωρίς να μεταβάλλονται δυσμενέστερα οι όροι εργασίας αυτών.

Η απόκτηση Μετοχών της Εταιρείας από τον Προτείνοντα δεν πρόκειται να επιφέρει αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Ο Σύμβουλος του Προτείνοντος

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (ο «**Σύμβουλος**») ενεργεί ως σύμβουλος του Προτείνοντος σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση σύμφωνα με το άρθρο 12 του Νόμου.

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. είναι Ελληνική ανώνυμη τραπεζική εταιρεία, με καταστατική έδρα στο Δήμο Αθηναίων, στην οδό Αιόλου 86, Τ.Κ. 102 32 και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 237901000, η οποία είναι δικαιούμενη να παρέχει στην Ελλάδα, μεταξύ άλλων, τις υπηρεσίες του Παραρτήματος Ι, του τμήματος Α, των στοιχείων 6 και 7 του νόμου 4514/2018, όπως ισχύει.

Ο Σύμβουλος δεν παρέχει καμία εγγύηση για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που ο Προτείνων αναλαμβάνει.

Βεβαίωση χορηγούμενη από πιστωτικό ίδρυμα

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παράγραφος 3 του Νόμου, η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. έχει παράσχει την ακόλουθη βεβαίωση:

«Για τους σκοπούς της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (εφεξής η «Δημόσια Πρόταση») με αντάλλαγμα αποκλειστικά και μόνο σε μετρητά που η εταιρεία με την επωνυμία «INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II BV» (εφεξής ο «Προτείνων») θα υποβάλει προς τους μετόχους της εταιρείας με την επωνυμία «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (η «Τράπεζα») που έχει συσταθεί και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, βεβαιώνει δια της παρούσης, σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 3 του Ν. 3461/2006, ως έχει έκτοτε τροποποιηθεί και ισχύει, ότι ο Προτείνων, ακόμη και στην περίπτωση που όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας, τους οποίους αφορά η Δημόσια Πρόταση, αποδεχτούν τη Δημόσια Πρόταση και μεταβιβάσουν τις μετοχές τους σε αυτόν, διαθέτει τα απαραίτητα μέσα για να καταβάλει ολοσχερώς:

(α) €249.043.162,50, ήτοι το ποσό που προκύπτει από το γινόμενο του αριθμού των μετοχών της Εταιρείας στις οποίες αφορά η Δημόσια Πρόταση, επί του προσφερόμενου τιμήματος των €7,50 ανά μετοχή, και

(β) το συνολικό ποσό των δικαιωμάτων εκκαθάρισης που επιβάλλονται στον Προτείνοντα υπέρ της «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία», σχετικά με την καταχώρηση της

εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των ως άνω μετοχών της Εταιρείας που θα προσφερθούν στον Προτείνοντα από τους μετόχους της Εταιρείας.

Ρητά αναφέρεται ότι η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. σε καμία περίπτωση δεν παρέχει δια της παρούσας νομική, οικονομική, επενδυτική, φορολογική συμβουλή, συμβουλή ή σύσταση κατά το άρθρο 729 του Αστικού Κώδικα, υπόσχεση για χρηματοδότηση προς οποιοδήποτε και για οποιοδήποτε ειδικότερο προϊόν ή/και συναλλαγή και η παρούσα δεν επέχει θέση εγγυητικής επιστολής, ή εγγύηση, με την έννοια των άρθρων 847 επ. του Αστικού Κώδικα, υπέρ του Προτείνοντος για την εκπλήρωση των αναλαμβανόμενων με τη Δημόσια Πρόταση υποχρεώσεων του.»

Περίοδος Αποδοχής

Η διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής, κατά την έννοια του άρθρου 18 παράγραφος 2 του Νόμου, θα είναι τέσσερις (4) εβδομάδες, με έναρξη την 21.11.2023 και ώρα 08:00 (ώρα Ελλάδος) και λήξη την 18.12.2023 με το τέλος του ωραρίου λειτουργίας των τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα.

3 Συνοπτική Παρουσίαση της Εταιρείας³

3.1 Γενικές Πληροφορίες

Η νόμιμη επωνυμία της Εταιρείας είναι «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός τίτλος «Prodea Investments». Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 3546201000 και έχει έδρα τον Δήμο Αθηναίων, διεύθυνση Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, Τ.Κ. 105 60 Αθήνα. Η διάρκειά της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατόν δέκα (2110). Ο διαδικτυακός της τόπος είναι: www.prodea.gr. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) είναι 549300XDXYOF57JOFT72.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 άδεια λειτουργίας της ως Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατά την έννοια του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, τις διατάξεις του Ν. 4209/2013 δια του οποίου ενσωματώθηκε στην Ελλάδα η Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και άλλες διατάξεις, ως τροποποιηθείσες ισχύουν, καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, και από τις αποκλειστικές διατάξεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

Σύμφωνα με τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου την 31.12.2022, ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 48 και 47 άτομα, αντίστοιχα (31.12.2021: 42 άτομα για τον Όμιλο και 41 άτομα για την Εταιρεία).

Οι μετοχές της Εταιρείας εισηχθήσαν στο Χρηματιστήριο την 23.07.2009 και έκτοτε τελούν υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

3.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Σύμφωνα με το Καταστατικό της, σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της Εταιρείας ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει. Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπως στην Κύπρο, την Ιταλία, τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία.

Την 30.06.2023, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 378 (31.12.2022: 381) ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.456 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι τέσσερα (324) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι τέσσερα (24) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, είκοσι έξι (26) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία των

³Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο Δημόσιας Πρότασης (όπως αυτό εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 20.11.2023). Οι όροι με κεφαλαία στην παρούσα ενότητα, εκτός εάν άλλως συνάγεται, φέρουν την έννοια που τους δίδεται στο Πληροφοριακό Δελτίο.

επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 30.06.2023 ανέρχεται σε €2.574.532 χιλ. (31.12.2022: €2.566.670 χιλ.), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας (30.06.2023: €10.892 χιλ., 31.12.2022: €10.124 χιλ.) των αποθεμάτων ακινήτων (30.06.2023: €23.728 χιλ., 31.12.2022: €19.010 χιλ.) και των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (30.06.2023: €208.995 χιλ., 31.12.2022: €46.252 χιλ.).

Την 30.06.2023 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €2.828.905 χιλ. (31.12.2022: €2.809.094 χιλ.). Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κάθε εταιρεία.

3.3 Μετοχικό Κεφάλαιο και Βασικοί Μέτοχοι

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €692.390 χιλ. και διαιρείται σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές ονομαστικής αξίας €2,71 εκάστη, οι οποίες διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου με τον κωδικό ΟΑΣΗΣ «ΠΡΟΝΤΕΑ» και ISIN GRS509003018.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα πρόσωπα, τα οποία κατέχουν άμεσα ή/και έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, όπως προκύπτει από τις ανακοινώσεις της Εταιρείας στην ιστοσελίδα του Χ.Α., βάσει του Ν. 3556/2007, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

Όνομα/Επώνυμο	Αριθμός Δικαιωμάτων Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου
INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED	222.288.779	87%

Πηγή: Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών 06.10.2023.

Δυνάμει της από 06.10.2023 ανακοίνωσης της Εταιρείας βάσει του Ν. 3556/2007, ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου ελέγχει, δυνάμει της περίπτωσης (δδ) του αρ. 3 παρ. 1(γ) του Ν. 3556/2007, την εταιρεία INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED, η οποία απέκτησε τον έλεγχο της εταιρείας INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS. Η εταιρεία INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας INVEL REAL ESTATE B.V., η οποία κατέχει άμεσα 17.313.079 μετοχές της Εταιρείας οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 6,78% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Περαιτέρω, η εταιρεία INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS είναι μέτοχος πλειοψηφίας της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) COOPERATIEF II UA, η οποία κατέχει την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) IIPARENT B.V., που με τη σειρά της είναι 100% μέτοχος της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. η οποία κατέχει άμεσα 199.609.770 μετοχές της Εταιρείας οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 78,12% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Περαιτέρω η εταιρεία INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. είναι 100% μέτοχος της εταιρείας ANTHOS PROPERTIES SINGLE MEMBER S.A., η οποία κατέχει άμεσα 5.365.930 μετοχές της Εταιρείας οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 2,1% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

3.4 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, η Εταιρεία διοικείται από εννεαμελές Διοικητικό Συμβούλιο, η σύνθεση του οποίου είναι η εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου		
Όνομα	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος Α'	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Αντιπρόεδρος Β'	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Μέλος	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η από 08.06.2021 Γενική Συνέλευση εξέλεξε 10 μέλη του Διοικητικού συμβουλίου τα οποία συγκροτήθηκαν σε σώμα με την από 08.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Ακολούθως το Διοικητικό Συμβούλιο την 21.02.2023, αφού έλαβε γνώση της από 20.02.2023 παραίτησης του μη εκτελεστικού μέλους και Ιωάννη Κυριακόπουλου του Πολυζώη από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου στις οποίες συμμετείχε, ήτοι της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, αποφάσισε τη συνέχιση της λειτουργίας του με τα εναπομείναντα μέλη του, ως έχουν εκλεγεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 08.06.2021 χωρίς την αντικατάσταση του ελλείποντος μέλους, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 4 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η θητεία του ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 07.06.2024, και δύναται να παραταθεί, μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

3.5 Συμμετοχές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε λοιπές εταιρείες, καθώς και το ποσοστό συμμετοχής της σε καθεμία εξ' αυτών κατά την 30.06.2023, παρουσιάζεται κατωτέρω. Οι κατωτέρω θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Συμμετοχές σε Θυγατρικές

Επωνυμία Εταιρείας	Έδρα	% Συμμετοχής (30.06.2023)
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ	Ελλάδα	100,00%
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων ⁽⁴⁾	Ελλάδα	100,00%
ΘΡΙΑΣΣΕΥΣ Α.Ε.	Ελλάδα	97,57%
BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ	Ελλάδα	100,00%
BTR HELLAS II Μ.ΙΚΕ	Ελλάδα	100,00%
WISE ATHANASIA Μ.ΙΚΕ	Ελλάδα	100,00%
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ	Ελλάδα	100,00%

ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
IQ HUB Μ.Α.Ε. ⁽⁴⁾	Ελλάδα	100,00%
ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε. ⁽⁴⁾	Ελλάδα	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	96,22%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	88,23%
Letimo Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Elizano Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Artozaco Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Consoly Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Smooland Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Threefield Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Bascot Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Nuca Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Vanemar Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Alomnia Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Kuvena Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Azemo Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Ravenica Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Wiceco Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Lancast Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Rouena Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Allodica Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Vameron Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Orleania Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Primaco Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Arleta Properties Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	88,23%
Panphila Investments Limited	Κύπρος	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	100,00%
Prodea Immobiliare Srl.	Ιταλία	92,70%
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽²⁾	Λουξεμβούργο	80,00%
Picasso Fund ⁽³⁾	Ιταλία	80,00%
Euclide S.r.l. ⁽³⁾	Ιταλία	80,00%

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο 20.11.2023

⁽¹⁾ Οι εν λόγω εταιρείες είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc.

⁽²⁾ Η Εταιρεία κατέχει το 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εν λόγω εταιρείας.

⁽³⁾ Η εταιρεία Picasso Fund και Euclide S.r.l. είναι κατά 100% θυγατρική της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF.

⁽⁴⁾ Την 13.11.2023 η Εταιρεία ανακοίνωσε στο επενδυτικό κοινό ότι δια των από 26.06.2023 και 16.10.2023 αποφάσεων του Διοικητικού της Συμβουλίου αποφάσισε την εκκίνηση διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την Εταιρεία των 100% θυγατρικών της εταιρειών «IQ HUB ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PANTERRA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (από κοινού οι «Απορροφώμενες»), η οποία θα λάβει χώρα με συνδυαστική εφαρμογή των άρθρων 6-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019, και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει. Τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και των Απορροφώμενων όρισαν ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού για τους σκοπούς της συγχώνευσης την 30.06.2023 και προχώρησαν στην από κοινού σύνταξη σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης με ημερομηνία 18.10.2023, το οποίο καταχώρησαν στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στις

30.10.2023 η Εταιρεία και στις 19.10.2023 οι Απορροφώμενες, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας.

Επιπλέον, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι κοινοπραξίες, τις οποίες ενοποιεί με τη μέθοδο της καθαρής θέσης:

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες		
Επωνυμία Εταιρείας	Έδρα	% Συμμετοχής (30.06.2023)
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	40%
RINASCITA Α.Ε.	Ελλάδα	90%
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	Ελλάδα	30%
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	Κύπρος	25%
OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	35%
V TOURISM Α.Ε.	Ελλάδα	49%
Five Lakes Fund	Ιταλία	75%

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο 20.11.2023

4 Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη Εταιρείας και Ομίλου

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο για τις χρήσεις 2021 και 2022, όπως αυτές προκύπτουν από τις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2022, οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή:

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021
(ποσά σε € χιλ. εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)*				
Κύκλος Εργασιών	186.923	134.204	104.319	94.534
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	59.669	96.723	55.651	71.339
Λειτουργικά Κέρδη	162.483	187.017	142.003	168.579
Κέρδη προ φόρων	124.632	178.303	113.180	138.561
Κέρδη χρήσης	123.771	181.692	109.789	136.568
Κέρδη ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες (σε €)	0,50	0,70	-	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Τα στοιχεία της χρήσης 2021 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2022.

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
(ποσά σε € χιλ.)*				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.698.740	2.415.142	2.236.605	1.972.430
Κυκλοφορούν ενεργητικό	314.665	441.326	262.409	364.571
Σύνολο ενεργητικού	3.013.405	2.856.468	2.499.014	2.337.001
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	1.238.939	1.070.581	984.911	978.415
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	201.120	260.148	157.943	79.927
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.573.346	1.525.739	1.356.160	1.278.659
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	3.013.405	2.856.468	2.499.014	2.337.001

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 Πηγή: Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Τα στοιχεία της χρήσης 2021 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2022.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο για την περίοδο 01.01-30.06.2023 και την αντίστοιχη περίοδο για τη χρήση 2022, όπως αυτές προκύπτουν από τις δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023, οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2022	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2022
<i>(ποσά σε € χιλ. εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)*</i>				
Κύκλος Εργασιών	86.693	73.473	61.629	50.462
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	29.244	57.199	32.975	47.871
Λειτουργικά Κέρδη πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	58.529	45.284	48.659	41.621
Λειτουργικά Κέρδη	87.773	102.483	81.634	89.492
Κέρδη προ φόρων	51.793	82.656	57.971	74.080
Κέρδη χρήσης	47.501	80.445	53.081	72.992
Κέρδη ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες (σε €)	0,20	0,32	-	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.545.610	2.698.740	2.081.313	2.236.605
Κυκλοφορούν ενεργητικό	501.123	314.665	444.623	262.409
Σύνολο ενεργητικού	3.046.733	3.013.405	2.525.936	2.499.014
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	1.204.776	1.238.939	948.661	984.911
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	256.672	201.120	205.049	157.943
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.585.285	1.573.346	1.372.226	1.356.160
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	3.046.733	3.013.405	2.525.936	2.499.014

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

5 Αξιολόγηση του προσφερόμενου τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης

Για τη διενέργεια της αποτίμησης (η «Αποτίμηση») εξετάστηκαν, οι κάτωθι διεθνώς αναγνωρισμένες μεθοδολογίες:

- I. Προεξόφληση Μελλοντικών Μερισμάτων (Dividend Discount Model Method)
- II. Συγκριτική Ανάλυση Εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method)
- III. Συγκριτική Ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων συναλλαγών συγκρίσιμων εταιρειών (Precedent Transactions Method)
- IV. Χρηματιστηριακή Αξία (Market Capitalization)

Επιπλέον, εξετάσθηκε επικουρικά η εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α. και η κατανομή του όγκου συναλλαγών της Εταιρείας σε διάφορα επίπεδα τιμών για την εξεταζόμενη περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών.

Επισημαίνουμε ότι οι Επιχειρηματικές Πληροφορίες του Ομίλου, όπως μας παρασχέθηκαν δεν περιλαμβάνουν ποσοτικοποιημένες συνέργειες οι οποίες ενδέχεται να προκύψουν λόγω της απόκτησης του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας από τον Προτείνοντα.

Σημειώνεται ακόμα ότι, τα συμπεράσματα του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου σχετικά με την αποτίμηση του Ομίλου δεν συμπεριλαμβάνουν παράγοντες που δύνανται να επηρεάσουν εξωγενώς την τιμή της μετοχής της Εταιρείας, όπως για παράδειγμα οι γενικότερες χρηματιστηριακές συνθήκες.

5.1 Προεξόφληση Μελλοντικών Μερισμάτων όπως αυτά παρουσιάστηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας (Dividend Discount Model Method)

Γενικά

Η συγκεκριμένη μέθοδος Dividend Discount Model (DDM) χρησιμοποιείται ευρέως σε εργασίες αποτίμησης εταιρειών, καθώς τα αποτελέσματα αυτής αντικατοπτρίζουν την προοπτική μιας επιχείρησης βάσει των επιχειρηματικών προβλέψεων και ιδιαίτερα σε εταιρείες οι οποίες παρουσιάζουν σταθερή μερισματική πολιτική.

Η αποτίμηση της εταιρείας πραγματοποιείται «ως έχει» (on an “as is basis”) και με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας αυτής (“going concern”), χωρίς να λαμβάνει υπόψη οποιεσδήποτε επιπτώσεις που ενδέχεται να προκύψουν από την εφαρμογή των μελλοντικών επιχειρηματικών σχεδίων του υποψήφιου αγοραστή.

Η μέθοδος αποτελεί παραλλαγή της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flow) και βασίζεται στην αρχή ότι η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι ίση με την παρούσα αξία των μελλοντικών μερισμάτων που προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το κόστος των ιδίων κεφαλαίων (Cost of Equity - CoE).

Η αξία μιας εταιρείας αποτελείται από:

- Την παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών μερισμάτων που αντιστοιχούν σε μια περίοδο για την οποία μπορούν να γίνουν προβλέψεις. Αυτή η περίοδος ορίζεται συνήθως ως ο χρόνος που απαιτείται για την επίτευξη του επιχειρηματικού σχεδίου της εταιρείας (H2 2023 – 2027 στην προκειμένη περίπτωση).
- Την αξία της εταιρείας στο διηνεκές (υπολειμματική αξία ή terminal value).

5.1.1 Εφαρμογή μεθοδολογίας Προεξόφλησης Μελλοντικών Μερισμάτων στον Όμιλο

Προκειμένου να εφαρμόσουμε τη συγκεκριμένη μεθοδολογία, μελετήσαμε επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με τον Όμιλο, όπως παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας και συζητήσαμε με τα ανώτατα στελέχη για την παρούσα κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου. Επίσης, λάβαμε υπόψη μας και άλλες πληροφορίες, χρηματοοικονομικές μελέτες, αναλύσεις και έρευνες δημόσια διαθέσιμες.

Υποθέσαμε για τους σκοπούς της Έκθεσής μας, ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με τις ιστορικές, επιχειρηματικές και οικονομικές, πληροφορίες υποθέσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση του Ομίλου κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Σχετικά με τις πληροφορίες που αναφέρονται στο μέλλον, υποθέσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάση των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της διοίκησης της Εταιρείας κατά τη σημερινή ημερομηνία, ως προς τη μελλοντική απόδοση του Ομίλου.

Η ανάλυση των επιχειρηματικών πληροφοριών χρονικού ορίζοντα 5 ετών (2023-2027) για τον Όμιλο, βάσει των οποίων ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος εκπόνησε τη μελέτη του, περιείχε, μεταξύ άλλων, τα παρακάτω σημαντικά στοιχεία και παραδοχές:

- Εξέλιξη εσόδων από ενοίκια
- Αναμενόμενο κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των ακινήτων
- Αναμενόμενο προσαρμοσμένο κέρδος προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (“Adjusted EBITDA”)
- Αναμενόμενα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (“Funds from Operations” – FFO)
- Επενδυτικό πρόγραμμα
- Εκτίμηση μερισμάτων και προσωρινών μερισμάτων χρήσης
- Εκτίμηση Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας (“NAV”)

Στο χρηματοοικονομικό μοντέλο που αναπτύχθηκε:

1. Υπολογίστηκαν οι καθαρές χρηματικές ροές από τα μερίσματα.
2. Υπολογίστηκε η υπολειμματική αξία του Ομίλου, βάσει ενός συνεχούς ρυθμού αύξησης των μερισμάτων στο διηνεκές.
3. Υπολογίστηκε το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο είναι το κόστος ιδίων κεφαλαίων (Cost of Equity - CoE). Ο υπολογισμός του κόστους των ιδίων κεφαλαίων έγινε χρησιμοποιώντας το Πρότυπο Αποτίμησης Αξιογράφων (Capital Asset Pricing Model - CAPM), το οποίο στηρίζεται στη βασική αρχή της συσχέτισης Κινδύνου και Απόδοσης (Risk – Return Trade off), λαμβάνοντας υπόψη την απόδοση 10ετούς γερμανικού κρατικού ομολόγου και το περιθώριο ανάληψης επενδυτικού και συστηματικού κινδύνου.
4. Υπολογίστηκε η καθαρή παρούσα αξία των μερισμάτων και της υπολειμματικής αξίας του Ομίλου με βάση το κόστος ιδίων κεφαλαίων ως προεξοφλητικό επιτόκιο.
5. Για τον προσδιορισμό της αξίας του Ομίλου βάσει της μεθόδου Προεξόφλησης Μελλοντικών Μερισμάτων, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος έχει χρησιμοποιήσει ως κεντρική τιμή του κόστους ιδίων κεφαλαίων 7,25%. Η κεντρική τιμή του ρυθμού ανάπτυξης στο διηνεκές προσδιορίστηκε σε 1,10%.

6. Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας διαφοροποιώντας τις παραδοχές κύριων χρηματοοικονομικών παραμέτρων, προκειμένου να προκύψει το εύρος αξιών από την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου. Πιο συγκεκριμένα η ανάλυση ευαισθησίας εφαρμόστηκε μεταβάλλοντας τον συντελεστή προεξόφλησης κατά +/-0,50%, και τον ρυθμό ανάπτυξης στο διηνεκές κατά +/- 0,10%.
7. Η ημερομηνία αποτίμησης είναι η 30^η Ιουνίου 2023.

5.1.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση

Καθώς η αποτίμηση του Ομίλου με βάση την Προεξόφληση Μελλοντικών Μερισμάτων στηρίζεται σε εκτιμήσεις και προβλέψεις, μία σειρά από παράγοντες θα μπορούσαν να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση ή τα αποτελέσματα της λειτουργίας του, είτε αρνητικά είτε θετικά, και αναλόγως να επηρεαστεί η αποτίμησή του και συνεπώς αντίστοιχα και η αξία της μετοχής της Εταιρείας.

Ενδεικτικά, ορισμένοι από τους παράγοντες αυτούς είναι οι εξής:

- Η διαμόρφωση των μακροοικονομικών δεικτών στην Ελλάδα
- Το λειτουργικό κόστος
- Το επενδυτικό πρόγραμμα
- Η φορολογική νομοθεσία
- Οι ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης
- Οι μακροοικονομικές συνθήκες, πολιτικές εξελίξεις και γενικότερα χρηματιστηριακές συνθήκες

5.1.3 Συμπεράσματα αποτίμησης

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η αξία του Ομίλου σύμφωνα με τη μέθοδο «Προεξόφληση Μελλοντικών Μερισμάτων» κυμαίνεται από **€1.324 εκ. έως €1.611 εκ.** και η αξία ανά μετοχή κυμαίνεται από **€5,18 έως €6,30.**

5.2 Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων εταιρειών μέσω χρήσης δεικτών κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method)

Γενικά

Η μέθοδος των δεικτών κεφαλαιαγοράς στηρίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μίας εταιρείας δύναται να προσεγγισθεί μέσω της χρήσης συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών δεικτών που προκύπτουν από την αξία που αποδίδουν καλά πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές, σε μετοχές άλλων ομοειδών και άμεσα συγκρίσιμων εταιρειών. Με τον υπολογισμό των δεικτών αυτών και την εφαρμογή τους στα οικονομικά μεγέθη της αποτιμώμενης εταιρείας δύναται να εκτιμηθεί η αξία της.

Η μέθοδος αυτή θεωρείται σημαντική εφόσον εξευρεθεί ένα δείγμα ομοειδών και άμεσα συγκρίσιμων εταιρειών.

Για την κάθε εταιρεία του δείγματος των εισηγμένων εταιρειών υπολογίζονται μια σειρά από δείκτες, όπως ενδεικτικά:

- Αξία επιχείρησης προς Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EV/EBITDA)
- Τιμή μετοχής προς Εσωτερική λογιστική αξία (P/NAV)
- Τιμή μετοχής προς Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (P/FFO)

Ανάλογα με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιούνται οι εταιρείες, αλλά και ορισμένα εν γένει χαρακτηριστικά αυτών, ορισμένοι από τους δείκτες δύναται να χρησιμοποιούνται για τους σκοπούς της αποτίμησης.

5.2.1 Εφαρμογή της μεθοδολογίας

Η εν λόγω μέθοδος χρησιμοποιήθηκε για να εξαχθεί η αποτίμηση του Ομίλου, εφαρμόζοντας στα προβλεπόμενα κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA), στα προβλεπόμενα προσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA), στην προβλεπόμενη εσωτερική λογιστική αξία (NAV) και στα προβλεπόμενα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) τη διάμεσο του πολλαπλάσιου αξίας επιχείρησης προς κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EV/EBITDA), του πολλαπλάσιου αξία επιχείρησης προς προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EV/Adjusted EBITDA), του πολλαπλάσιου Τιμή μετοχής προς εσωτερική λογιστική αξία (P/NAV) και του πολλαπλάσιου Τιμή μετοχής προς κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) του δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου στην αποτίμηση χρησιμοποιήθηκαν δύο δείγματα συγκρίσιμων εταιρειών, ένα με ευρωπαϊκές και ένα με ελληνικές συγκρίσιμες εταιρείες. Το δείγμα των ευρωπαϊκών εταιρειών αποτελείται από 31 συγκρίσιμες εταιρείες, ενώ το δείγμα των ελληνικών εταιρειών αποτελείται από 6 συγκρίσιμες εταιρείες. Για την εφαρμογή των ανωτέρω πολλαπλάσιων στα δύο δείγματα χρησιμοποιήθηκε βαρύτητα ανάλογα με την καταλληλότητα του κάθε δείγματος.

Δείγμα ευρωπαϊκών εταιρειών:

Το δείγμα απαρτίζεται από τις εξής εταιρείες:

Εταιρεία	Χρηματιστήριο	EV/EBITDA FY2	EV/EBITDA FY3	EV/EBITDA FY4	EV/EBITDA FY5	P/NAV
Gecina SA	Παρίσι	25,16x	23,26x	21,84x	21,24x	0,57x
Inmobiliaria Colonial Socimi SA	Μαδρίτη	27,67x	26,33x	24,51x	23,44x	0,47x
Merlin Properties Socimi SA	Μαδρίτη	20,09x	18,88x	17,44x	16,21x	0,53x
Societe Fonciere Lyonnaise SA	Παρίσι	30,81x	29,23x	27,38x	26,68x	0,58x
alstria office REIT- AG	Φρανκφούρτη	19,36x	19,56x	n/a	n/a	0,25x
Great Portland Estates PLC	Λονδίνο	38,17x	31,41x	20,20x	16,63x	0,53x
Vitura SA	Παρίσι	42,30x	17,34x	n/a	n/a	0,34x
Unibail-Rodamco- Westfield	Παρίσι	17,10x	16,97x	17,93x	20,45x	0,32x
NSI NV	Άμστερνταμ	11,47x	10,94x	11,42x	n/a	0,40x
Covivio SA/France	Παρίσι	35,77x	35,23x	32,41x	32,52x	0,39x
Arima Real Estate SOCIMI SA	Μαδρίτη	48,99x	42,00x	22,61x	n/a	0,55x
Wereldhave Belgium Comm VA	Βρυξέλλες	12,00x	n/a	n/a	n/a	0,56x
Wereldhave NV	Άμστερνταμ	15,53x	15,40x	16,47x	16,47x	0,68x
Warehouses Estates Belgium SCA	Βρυξέλλες	n/a	n/a	n/a	n/a	0,67x
CLS Holdings PLC	Λονδίνο	17,31x	16,70x	16,46x	15,58x	0,30x
Societe de la Tour Eiffel	Παρίσι	19,01x	18,76x	18,66x	18,29x	0,30x
Swiss Prime Site AG	Ζυρίχη	31,36x	30,10x	29,03x	n/a	0,81x
Castellum AB	Στοκχόλμη	18,18x	17,67x	17,51x	17,10x	0,71x
Aroundtown SA	Φρανκφούρτη	20,86x	20,71x	17,24x	17,06x	0,26x
British Land Co PLC/The	Λονδίνο	13,71x	12,85x	12,91x	12,49x	0,52x
Land Securities Group PLC	Λονδίνο	17,52x	17,34x	20,43x	n/a	0,63x
Shaftesbury Capital PLC	Λονδίνο	28,99x	26,75x	n/a	n/a	1,33x
Workspace Group PLC	Λονδίνο	17,36x	15,82x	15,44x	15,09x	0,58x
Derwent London PLC	Λονδίνο	20,87x	19,42x	18,21x	19,03x	0,55x
Corem Property Group AB	Στοκχόλμη	23,10x	22,00x	n/a	n/a	0,32x
Regional REIT Ltd	Λονδίνο	11,95x	12,27x	n/a	n/a	0,35x
Fonciere INEA	Παρίσι	19,21x	17,39x	15,92x	15,34x	0,68x
Societe Centrale des Bois et Scieries de la Manche SA	Παρίσι	20,41x	n/a	n/a	n/a	0,46x
IMMOFINANZ AG	Βιέννη	18,26x	17,43x	18,71x	18,34x	0,60x
S IMMO AG	Βιέννη	13,21x	11,90x	n/a	n/a	0,55x
Fabege AB	Στοκχόλμη	26,35x	24,77x	24,82x	23,34x	0,54x
Διάμεσος		19,72x	18,82x	18,43x	17,70x	0,54x

Πηγή: Bloomberg, οικονομικές καταστάσεις εταιρειών

Δείγμα ελληνικών εταιρειών

Το δείγμα απαρτίζεται από τις εξής εταιρείες:

Εταιρεία	Χρηματιστήριο	EV/Adjusted EBITDA	P/NAV	P/FFO
Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας	Χρηματιστήριο Αθηνών	19,48x	0,67x	9,61x
Briq Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία	Χρηματιστήριο Αθηνών	16,25x	0,69x	n/a
Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία	Χρηματιστήριο Αθηνών	13,43x	0,82x	9,39x
Premia Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία	Χρηματιστήριο Αθηνών	25,91x	0,70x	22,09x
Trade Estates Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας	Χρηματιστήριο Αθηνών	23,89x	0,94x	22,38x
Μπλε Κέδρος Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας	Χρηματιστήριο Αθηνών	9,28x	1,15x	32,96x
Διάμεσος		17,87x	0,76x	22,09x

Πηγή: Bloomberg, οικονομικές καταστάσεις εταιρειών

5.2.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση

Η εφαρμογή της μεθόδου επηρεάζεται από:

- Το εύρος και τη διαφοροποίηση των δραστηριοτήτων της κάθε εταιρείας
- Το μέγεθος της κάθε εταιρείας
- Το περιθώριο κερδοφορίας και τη κεφαλαιακή διάρθρωση
- Τη χώρα στην οποία δραστηριοποιείται και το χρηματιστήριο στο οποίο είναι εισηγμένη η κάθε εταιρεία του δείγματος

5.2.3 Συμπεράσματα αποτίμησης

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η αξία των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου, σύμφωνα με την μέθοδο «Συγκριτική ανάλυση Εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς», κυμαίνεται από **€908 εκ. έως €1.110 εκ.** και η αξία ανά μετοχή κυμαίνεται από **€3,56 έως €4,35.**

5.3 Συγκριτική ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιριών (Precedent Transactions Method)

Γενικά

Η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών στηρίζεται στην παραδοχή ότι η εκτίμηση της αξίας μιας εταιρείας μπορεί να προσεγγιστεί βάσει δεικτών αποτίμησης (πολλαπλασίων) από εξαγορές ομοειδών εταιρειών.

5.3.1 Εφαρμογή της μεθοδολογίας

Η εν λόγω μέθοδος χρησιμοποιήθηκε για να εξαχθεί η αποτίμηση του Ομίλου, εφαρμόζοντας στα ιστορικά Κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) τη διάμεσο του πολλαπλασίου Αξίας επιχείρησης προς Κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) (EV/EBITDA), καθώς και στην ιστορική Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) τη διάμεσο του πολλαπλασίου Τιμή μετοχής προς Εσωτερική Λογιστική Αξία (P/NAV) του δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου στην αποτίμηση χρησιμοποιήθηκε δείγμα 39 συγκρίσιμων συναλλαγών στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Το δείγμα απαρτίζεται από τις εξής εταιρείες:

Εταιρεία Στόχος	Αγοραστής	Τίμημα (εκ. €)	EV/ EBITDA	P/ NAV	Ημερομηνία Ανακοίνωσης
Corem Kelly AB	NREP A/S	211,73	20,3x	-	3/7/2023
CT Property Trust Ltd.	LondonMetric Property Plc	293,22	17,1x	0,6x	24/5/2023
Industrials REIT Ltd.	Blackstone Real Estate Advisors LP	701,47	26,5x	0,9x	3/4/2023
Torslanda Property Investment AB	Västerport Holding AB	12,72	12,4x	0,6x	8/11/2022
Castellum AB	Akelius Residential Property AB	424,82	20,5x	0,4x	6/10/2022
Aedes SIIQ SpA	Apollo Global Real Estate Management LP; Vi-Ba Srl; Domus Srl; Hines International Real Estate Holdings LP	44,98	105,2x	0,4x	30/9/2022
Prime Property BG REIT JSC	Pobeda Ad /Bulgaria/	0,28	(7,2)x	-	30/9/2022
Shaftesbury Plc	Capital & Counties Properties Plc	2.629,73	44,4x	1,1x	7/5/2022
Coima Res SpA	Qatar Holding LLC; Evergreen SpA	353,12	22,2x	0,8x	27/4/2022
Hibernia REIT Plc	Brookfield Asset Management, Inc.	1.356,71	25,4x	0,9x	25/3/2022
McKay Securities Plc	Workspace Group Plc	507,68	28,2x	0,9x	2/3/2022
Befimmo SA	Re Invest Belgium SA	2.588,66	33,1x	0,8x	25/2/2022
Trastor Real Estate Investment Co. SA	Piraeus Bank SA	98,16	27,1x	1,0x	21/1/2022
IMMOFINANZ AG	CPI Property Group SA	1.496,05	-	0,5x	3/12/2021

Yew Grove REIT Plc	Slate Office REIT	166,91	20,8x	1,1x	15/11/2021
Entra ASA	Fastighets AB Balder	88,25	30,7x	1,2x	12/10/2021
AGROB Immobilien AG	RFR InvestCo 1 SARL	75,88	17,2x	-	30/9/2021
Entra ASA	Castellum AB	433,58	31,4x	1,1x	27/8/2021
Drum Income Plus Reit Plc	Custodian REIT PLC	47,51	16,5x	0,7x	4/8/2021
Norwegian Property ASA	Geveran Trading Co. Ltd.	169,31	34,6x	1,0x	15/7/2021
Norwegian Property ASA	Geveran Trading Co. Ltd.	54,73	34,7x	1,0x	15/7/2021
Entra ASA	Castellum AB	310,74	28,5x	1,2x	14/6/2021
Tre Kronor Property Investment AB	LSTH Svenska Handelsfastigheter AB	312,25	26,0x	-	13/4/2021
CA Immobilien Anlagen AG	Starwood Capital Group Global LLC	1.156,91	42,0x	1,1x	8/1/2021
Entra ASA	Castellum AB	240,49	24,9x	1,0x	26/11/2020
Uro Property Holdings SOCIMI SA	Banco Santander SA	152,54	20,8x	-	23/7/2020
Consus Real Estate AG	ADO Properties S.A.	465,46	17,8x	7,8x	29/6/2020
Atlantic Leaf Properties Ltd.	South Downs Investment LP	347,54	12,5x	-	22/5/2020
Annehem Fastigheter AB	Shareholders	171,20	37,5x	1,9x	5/2/2020
Consus Real Estate AG	ADO Properties S.A.	294,46	12,9x	0,6x	15/12/2019
Capital Park SA	Madison International Realty LLC; Townsend Holding BV	0,70	-	0,6x	8/10/2019
AGROB Immobilien AG	Apollo Capital Management LP	55,55	18,9x	-	25/9/2019
TLG Immobilien AG	Aroundtown SA	2.734,15	33,3x	1,3x	1/9/2019
Green REIT Plc	Henderson Park Capital Partners UK LLP	1.573,61	33,5x	1,1x	31/7/2019
A & J Mucklow Group Ltd.	LondonMetric Property Plc	549,68	23,8x	1,2x	23/5/2019
Globalworth Poland Real Estate NV	Globalworth Holding BV	159,11	47,1x	0,7x	8/4/2019
NBG Pangaea Real Estate Investment Co.	Invel Real Estate (Netherlands) II BV	390,00	16,9x	0,9x	4/4/2019
Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI SA	Alzette Investment SARL	40,64	(20,1)x	-	20/12/2018
TLG Immobilien AG	Bedrock Group SA; Ouram Holding SARL; TLG Immobilien AG /Private Group/	376,00	23,1x	1,2x	6/12/2018
Διάμεσος			24,9x	1,0x	

5.3.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση:

Η εφαρμογή της μεθόδου επηρεάζεται από:

- Τον βαθμό σχετικότητας και τη χρονική εγγύτητα των συναλλαγών με την υπό εξέταση συναλλαγή
- Την πληρότητα και ομοιογένεια της διαθέσιμης πληροφόρησης
- Τη χώρα στην οποία έλαβε χώρα η συναλλαγή
- Τα ειδικότερα χαρακτηριστικά συναλλαγής, όπως συνέργειες, απόκτηση ελέγχου, κλπ.
- Τη μορφή και τους λόγους της πώλησης όπως π.χ. διαγωνιστική διαδικασία, αναγκαστική πώληση (distressed sale)

5.3.3 Συμπεράσματα αποτίμησης:

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η αξία των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου, σύμφωνα με την μέθοδο «Συγκριτική ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιριών», κυμαίνεται από **€1.448 εκ. έως €1.770 εκ.** και η αξία ανά μετοχή κυμαίνεται από **€5,67 έως €6,93.**

5.4 Χρηματιστηριακή Αξία

Γενικά

Η μέθοδος Χρηματιστηριακής Αξίας για την προσέγγιση της αξίας μιας εταιρείας στηρίζεται στις μέσες ημερήσιες κεφαλαιοποιήσεις της εν λόγω εταιρείας σταθμισμένες για τον όγκο συναλλαγών κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου.

5.4.1 Εφαρμογή της μεθοδολογίας

Για τον υπολογισμό της αξίας του Ομίλου, χρησιμοποιήθηκε ο σταθμισμένος με βάση τον όγκο συναλλαγών μέσος όρος της τιμής της μετοχής τους τελευταίους 6 μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας 05.10.2023 κατά την οποία ενεργοποιήθηκε η υποχρέωση για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης.

5.4.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση

Η εφαρμογή της μεθόδου επηρεάζεται από:

- τη χρονική διάρκεια της διαπραγμάτευσης
- την επάρκεια ή μη όγκου συναλλαγών
- την ύπαρξη τιμών που δεν αποτελούν αντικείμενο χειραγώγησης
- την ύπαρξη επενδυτών που θεωρούνται ότι διαθέτουν ίσες και επαρκείς πληροφορίες σχετικά με την οικονομική οντότητα

Σημειώνεται ότι τα αποτελέσματα της μεθοδολογίας επηρεάζονται από τις εκάστοτε συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, οι οποίες δε σχετίζονται πάντοτε με τις επιδόσεις της υπό εκτίμηση εταιρείας.

5.4.3 Συμπεράσματα αποτίμησης

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η αξία των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου, σύμφωνα με την μέθοδο «Χρηματιστηριακή Αξία», ανέρχεται σε **€1.912 εκ.** και η αξία ανά μετοχή ανέρχεται σε **€7,48.**

5.5 Συμπεράσματα Αποτίμησης

Βάσει συντελεστών στάθμισης σε κάθε μεθοδολογία προέκυψε εύρος αξίας από **€1.366 εκ. έως €1.623 εκ.** με κεντρική αξία **€1.486 εκ.** Η ανωτέρω αξία ανά μετοχή της Εταιρείας διαμορφώνεται από **€5,35** έως **€6,35** με κεντρική αξία ανά μετοχή **€5,82.**

Αποτελέσματα Αποτίμησης Ομίλου

	Αξία στους Μετόχους	
	Ελάχιστο	Μέγιστο
Συνολική Αξία στους Μετόχους (σε € εκ.)	1.366	1.623
Αριθμός Μετοχών	255.494.534	
Τιμή ανά Μετοχή (σε €)	5,35	6,35

5.6 Ανάλυση Χρηματιστηριακής Συμπεριφοράς

Γενικά

Στην ανάλυση αυτή παρουσιάζονται τα ιστορικά όρια εντός των οποίων πραγματοποιήθηκε η διακύμανση της χρηματιστηριακής τιμής των εισηγμένων προς διαπραγμάτευση μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η ανάλυση βασίζεται στην παραδοχή ότι κάτω από συνθήκες επαρκούς πληροφόρησης της αγοράς (efficient markets), η χρηματιστηριακή τιμή των εισηγμένων προς διαπραγμάτευση μετοχών αντανακλά σε μεγάλο βαθμό την αξία της εταιρείας. Η συγκεκριμένη ανάλυση βασίζεται στα στοιχεία που προκύπτουν από τις καθημερινές συναλλαγές της Εταιρείας και για το λόγο αυτό δεν υπολογίζονται control premiums που θα προέκυπταν σε περίπτωση απόκτησης ελέγχου.

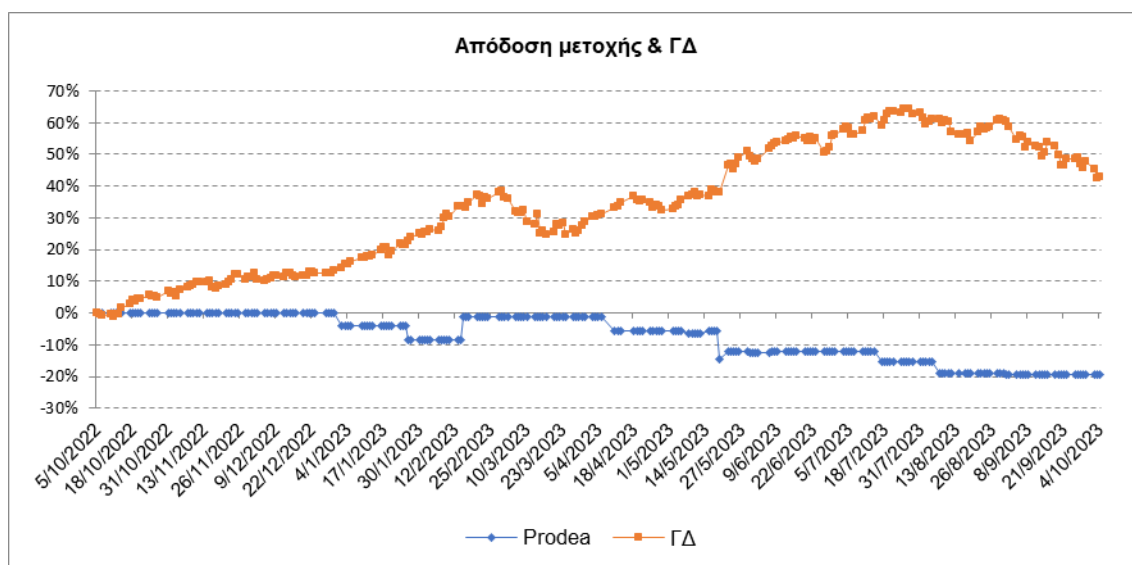
Για την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων από την τρέχουσα ανάλυση είναι απαραίτητο να πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις, ως ακολούθως:

- Βαθμός αποτελεσματικότητας της αγοράς (market efficiency) που σχετίζεται με τη διαθέσιμη πληροφόρηση των μερών και την ταχύτητα ενσωμάτωσής της στις τιμές
- Επαρκής διασπορά των μετοχών (free float)
- Έλλειψη ακραίων φαινομένων (έντονη αρνητική ή θετική φημολογία για τη μετοχή, υπαγωγή σε καθεστώς επιτήρησης, κλπ.)
- Επαρκής εμπορευσιμότητα (liquidity)
- Γενικότερη πορεία του δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών και του οικονομικού περιβάλλοντος γενικότερα

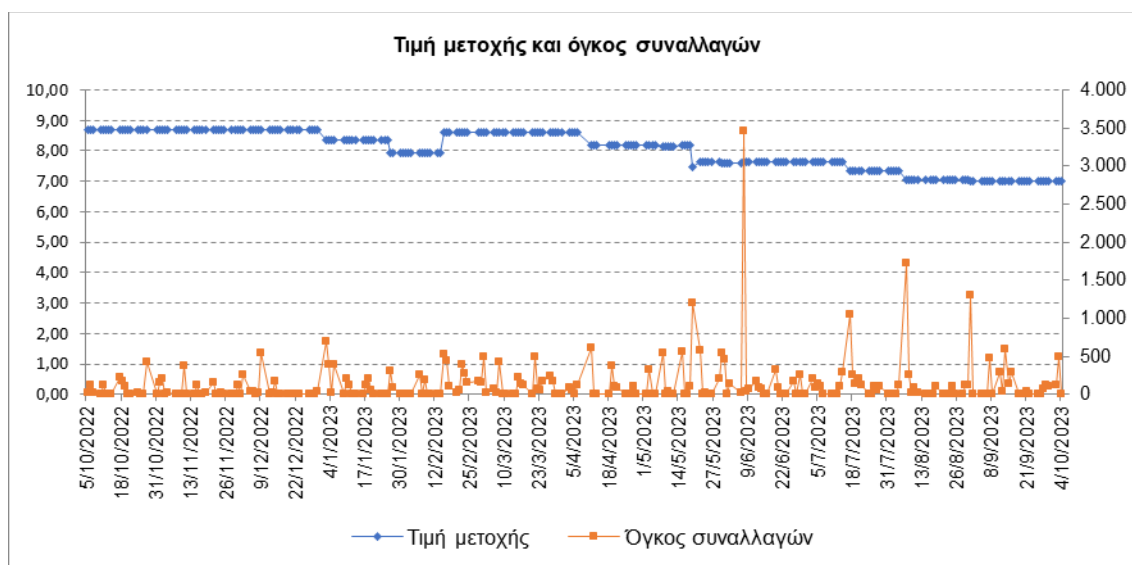
5.6.1 Εφαρμογή της ανάλυσης στην Εταιρεία

Εξετάσαμε επικουρικά την εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και τη διαμόρφωση του σχετικού όγκου συναλλαγών επί της μετοχής της Εταιρείας. Μέσω αυτής της ανάλυσης αποτυπώνονται τα ιστορικά επίπεδα στα οποία κυμάνθηκε η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας και δίδεται μία σαφής ένδειξη της χρηματιστηριακής εικόνας της μετοχής. Στην περίπτωση έλλειψης επαρκούς διασποράς των μετοχών, μειώνεται σημαντικά η χρησιμότητα της μεθόδου για την εξαγωγή αξιόπιστων συμπερασμάτων.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρατίθεται η ποσοστιαία μεταβολή της μετοχής της Εταιρείας για την εξεταζόμενη περίοδο των τελευταίων δώδεκα (12) μηνών, πριν από την ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος για την Δημόσια Πρόταση (05.10.2023), και σε σύγκριση με την αντίστοιχη μεταβολή του Γενικού Δείκτη του Χ.Α. κατά το ίδιο διάστημα.



Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρατίθεται η κατανομή του όγκου συναλλαγών άνευ πακέτων της Εταιρείας ανά τιμή της μετοχής για την εξεταζόμενη περίοδο των τελευταίων δώδεκα (12) μηνών πριν από την ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος για την Δημόσια Πρόταση (05.10.2023).



Κατά την περίοδο αυτή ο συνολικός όγκος συναλλαγών ανήλθε σε 32.752 μετοχές, ήτοι στο 0,01% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι η ανάλυση της χρηματιστηριακής συμπεριφοράς εξετάζεται ενδεικτικά, και δεν αποτελεί μεθοδολογία υπολογισμού της επιχειρηματικής αξίας αλλά αντικατοπτρίζει την αντίληψη της χρηματιστηριακής αγοράς ως προς τα θεμελιώδη δεδομένα και τις προοπτικές της Εταιρείας.

Αθήνα 24 11 2023

ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κ. Ι. Φουλίδης
Director, Head of Investment Banking

Π. Ι. Κανακάκη
Deputy Director M&As

*Το κείμενο που φέρει τις πρωτότυπες υπογραφές έχει υποβληθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο της
«ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»*

Ρήτρα μη Ευθύνης

Το παρόν έγγραφο ετοιμάστηκε από την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ο «Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος» ή η «Alpha Bank») αποκλειστικά προς όφελος και για εσωτερική χρήση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (η «Prodea» ή η «Εταιρεία») ενόψει της διατύπωσης της αιτιολογημένης γνώμης του κατ' άρθρ. 15, παρ. 1, του Νόμου. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εκφέρει γνώμη για το εύλογο και δίκαιο του προσφερόμενου τμήματος της Δημόσιας Πρότασης ούτε ως προς την Αιτιολογημένη Γνώμη που θα εκφέρει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αποδοχή ή την απόρριψη της Δημόσιας Πρότασης, και το παρόν έγγραφο δε θίγει με οποιοδήποτε τρόπο το θέμα αυτό. Το παρόν έγγραφο δε δύναται και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί από κάποιον εκτός του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η Έκθεση δεν συνιστά πρόταση ή σύσταση για τη διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής επί χρηματοπιστωτικών μέσων στα οποία αναφέρεται, και έχει συνταχθεί για αποκλειστική χρήση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Επίσης, δεν αποτελεί προσφορά για διοργάνωση, αναδοχή, χρηματοδότηση ή επένδυση στην Εταιρεία ή σε συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες. Δεν επιτρέπεται να αναπαραχθεί, επεξεργασθεί, αντιγραφεί ή αλλοιωθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η Έκθεση σε καμία περίπτωση δε συνιστά επενδυτική συμβουλή ή/και πρόταση ή/και προτροπή για αγορά ή πώληση μετοχών, ούτε υποκίνηση ή προσφορά για συμμετοχή σε οποιαδήποτε συναλλαγή, ούτε, τέλος, προσφορά για χρηματοδότηση. Κατά συνέπεια, οι πληροφορίες που εμπεριέχονται σε αυτή, δεν μπορούν να εκληφθούν, σε καμία περίπτωση, ως κατάλληλη επένδυση για συγκεκριμένο επενδυτή. Για τους λόγους αυτούς, η Έκθεση σε καμία περίπτωση δεν αποτελεί ούτε μπορεί να ερμηνευθεί ως επενδυτική συμβουλή ή σύσταση προς τους μετόχους της Εταιρείας αναφορικά με την εκ μέρους τους άσκηση ή μη του δικαιώματος αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης και ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι των μετόχων της Εταιρείας και κάθε επενδυτής θα πρέπει να προβεί στην δική του αξιολόγηση οποιασδήποτε πληροφορίας παρέχεται στην παρούσα και δεν θα πρέπει να βασίζεται σε οποιαδήποτε τέτοια πληροφορία, ως εάν αυτή αποτελούσε επενδυτική συμβουλή, πρόταση ή/και προτροπή. Σε περίπτωση χρήσης της παρούσης από άλλο πρόσωπο πέραν του Διοικητικού Συμβουλίου, πρέπει να γίνεται αποκλειστικά σε συνδυασμό και από κοινού με την Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Για την προετοιμασία της Έκθεσης υποθέσαμε ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από την Εταιρεία όπως επιβεβαιώνεται από την 24.11.2023 σχετική επιστολή της είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών.

Η παρούσα έχει βασισθεί σε οικονομικά και άλλα στοιχεία και πληροφορίες που είναι διαθέσιμα στο κοινό, ο δε Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει ευθύνη σχετικά με την ανεξάρτητη εξακρίβωση της αλήθειας, ακρίβειας ή πληρότητας των ως άνω στοιχείων ή πληροφοριών. Σε σχέση με ιστορικές επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες, υποθέσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο σύμφωνα με αδιαλείπτως εφαρμοζόμενα πρότυπα και απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Σχετικά με πληροφορίες, οικονομικές και μη, που αναφέρονται στο μέλλον, υποθέσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάσει των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων ανωτάτων στελεχών της Εταιρείας κατά τη σημερινή ημερομηνία ως προς την μελλοντική οικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η παρούσα Έκθεση βασίζεται εξ' ανάγκης στις χρηματοοικονομικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας χωρίς να εκφράζεται γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή στις συνθήκες αυτές στις απόψεις ή εκτιμήσεις που περιέχονται στην παρούσα. Επίσης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν προέβη σε αποτίμηση ή σε ανεξάρτητη εκτίμηση των διακριτών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Ομίλου και η παρούσα Έκθεση δεν περιλαμβάνει τέτοια αποτίμηση ή εκτίμηση, ούτε πρέπει να εκλαμβάνεται ως τέτοια, ούτε να χρησιμοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο. Επίσης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν διενήργησε ανεξάρτητη εκτίμηση των τυχόν υφιστάμενων λογιστικών, φορολογικών και νομικών ζητημάτων που αφορούν την Εταιρεία και τον Όμιλο.

Οι απόψεις και εκτιμήσεις που διατυπώνονται στην παρούσα τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις των δημοσιονομικών της χώρας, εξελίξεις στο εποπτικό και νομοθετικό πλαίσιο και στην ένταση του ανταγωνισμού στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Γεγονότα, τα οποία συμβαίνουν μετά την ημερομηνία της παρούσας, ενδέχεται να επηρεάσουν το αντικείμενο της παρούσας και τις παραδοχές που έχουν χρησιμοποιηθεί κατά τη σύνταξη της, θετικά ή αρνητικά, ο δε Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει καμία υποχρέωση για επικαιροποίηση, αναθεώρηση ή επαναβεβαίωση των πληροφοριών που εμπεριέχονται στην παρούσα.

Επίσης, τα αναφερόμενα στην παρούσα δε συνιστούν γνώμη επί τυχόν υφισταμένων λογιστικών, φορολογικών και νομικών ζητημάτων, καθώς και ζητημάτων που αφορούν το κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο, το οποίο διέπει τη λειτουργία και επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας, τα οποία θα πρέπει να επιβεβαιωθούν από ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες.

Τέλος, επαναλαμβάνεται ότι καμία δήλωση ή διαβεβαίωση, ρητή ή σιωπηρή δεν δίδεται από τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο όσον αφορά στην ακρίβεια, πληρότητα, ορθότητα ή χρονική καταλληλότητα των πληροφοριών ή απόψεων που περιέχονται στην παρούσα οι οποίες μπορούν να αλλάξουν χωρίς προειδοποίηση.

Πέραν των ανωτέρω, εφιστάται η προσοχή σας στο περιεχόμενο των πληροφοριών για τη σύνταξη της Έκθεσης που αναφέρονται στην Ενότητα 1 «Πληροφορίες για τη σύνταξη της Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 3461/2016» της Έκθεσης.

Γενικότερα, καμία απολύτως ευθύνη δεν αναλαμβάνεται από τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο, ή από τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, τα στελέχη και τους υπαλλήλους της όσον αφορά το περιεχόμενο της παρούσης.

Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί πρόταση για την οργάνωση, αναδοχή, χρηματοδότηση, επένδυση ή οποιασδήποτε άλλης φύσεως δέσμευση για την παροχή κεφαλαίων στην Εταιρεία ή κάποια συνδεδεμένη της, η οποία μπορεί να παρασχεθεί μόνο μετά την επιτυχή ολοκλήρωση εσωτερικών διαδικασιών και εγκρίσεων του ομίλου Alpha Bank.