Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.08.05 14:47:55 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία
Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
E-mail:

Αθήνα,05/08/2026
Αριθ. Πρωτ.:4169601

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**, το διακριτικό τίτλο **TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ** και αριθμό ΓΕΜΗ **160110060000**.

Την **05/08/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6134737**, η από 10/07/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη (άρθρο 101 ν.4548/18) ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΠΟΚΤΩΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «VYNER LTD» ΑΠΟ ΤΗΝ 100% ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΗΣ «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 48 ΠΑΡ. 2, Ν. 5193/2025, ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ Ν. 4548/2018, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 54 ΠΑΡ. 2, Ν. 5193/2025

Γ Ε Ν Ι Κ Α

1. Σημαντική Σημείωση

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης (η «**Έκθεση**») έχει προετοιμασθεί από την TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ (εφεξής «**TMS**»), σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην από 1/6/2026 επιστολή ανάθεσης, και σκοπός της είναι **η αποτίμηση της αξίας του 50% των μετοχών της VYNER LTD** (εφεξής η «**Εταιρεία**»), με ημερομηνία αποτίμησης **31/12/2025** (η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»), στο πλαίσιο απόκτησής τους από την υπό σύσταση 100% θυγατρική της TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ εταιρείας με την επωνυμία TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED (εφεξής η «**Επωφελούμενη**»).

Πιο συγκεκριμένα, το Διοικητικό Συμβούλιο της TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (εφεξής η «**TRADE ESTATES Α.Ε.Ε.Α.Π.**») εξετάζει την απόκτηση του 50% της κυπριακής εταιρείας VYNER LTD, μέσω της εταιρείας WYLDES LTD που κατέχει άμεσα το 49,99% και έμμεσα το 0,01%. Η VYNER LTD κατέχει το 100% της κυπριακής εταιρείας TAVILE LTD, η οποία κατέχει το 100% της βουλγάρικης εταιρείας SOFIA SOUTH RING MALL EAD BULGARIA, ιδιοκτήτριας κατά πλήρη κυριότητα του ακινήτου όπου λειτουργεί το εμπορικό κέντρο "SOFIA SOUTH RING MALL" στη Σόφια Βουλγαρίας.

Η παρούσα Έκθεση προορίζεται αποκλειστικά για χρήση από τη διοίκηση της TRADE ESTATES Α.Ε.Ε.Α.Π. (εφεξής η «**Διοίκηση**») στο πλαίσιο της απόκτησης των μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 48 παρ. 2, Ν. 5193/2025, σε συνδυασμό με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018, καθώς και το άρθρο 54 παρ. 2, Ν. 5193/2025.

Για την προετοιμασία της Έκθεσης, η TMS βασίσθηκε σε πληροφορίες που έλαβε από την TRADE ESTATES Α.Ε.Ε.Α.Π. Η TMS υπέθεσε ότι όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων που τέθηκαν υπόψη μας, την πλήρη ευθύνη φέρει η διοίκηση της TRADE ESTATES Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η εργασία που εκπονήθηκε στα πλαίσια της σύνταξης της παρούσης Έκθεσης δεν αφορά σε τακτικό έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο της ακρίβειας των στοιχείων που μας δόθηκαν πέραν των διαδικασιών που περιγράφονται στην παρούσα Έκθεση και η Έκθεση αυτή δεν είναι αυτή που δίδεται στις περιπτώσεις ελέγχου Λογιστικών Καταστάσεων.

Σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές ελεγκτικές αρχές, η εργασία μας δεν αποσκοπεί αναγκαστικά στον εντοπισμό ατασθαλιών, φορολογικών ή άλλης φύσεως παραλείψεων. Ως ελεγκτές δεν είμαστε υπεύθυνοι για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας, που αποτελεί ευθύνη της διοίκησης της Εταιρείας και των εντεταλμένων στελεχών της. Αποτελούν επίσης αντικείμενα ευθύνης της Διοικήσεως η υιοθέτηση των κατάλληλων λογιστικών αρχών, η τήρηση των λογιστικών βιβλίων κατά τρόπο σύννομο και η διαμόρφωση και εφαρμογή ενός επαρκούς συστήματος εσωτερικού ελέγχου, το οποίο διασφαλίζει την εγκυρότητα των παρεχόμενων στοιχείων και πληροφοριών και αποκλείει τη διάπραξη ουσιαστικών λαθών ή παραλείψεων.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με την εξακρίβωση της εύλογης αξίας των μετοχών της Εταιρείας. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνεχεία. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε περίπτωση που η Έκθεση παραδοθεί σε οποιαδήποτε τρίτα πρόσωπα, θα πρέπει να παραδοθεί στο σύνολο της και όχι τμηματικά. Η TMS δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τυχόν ζημιές που μπορεί να προκύψουν λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στην παρούσα Έκθεση.

Η TMS δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τη χρησιμοποίηση της αποτίμησης για άλλους λόγους πέραν αυτών για τους οποίους εξ' αρχής συμφωνήθηκε και οι οποίοι αναφέρονται στην ενότητα της παρούσας Έκθεσης «*Εντολή και αντικείμενο της αποτίμησης*».

2. Εντολή και αντικείμενο της αποτίμησης

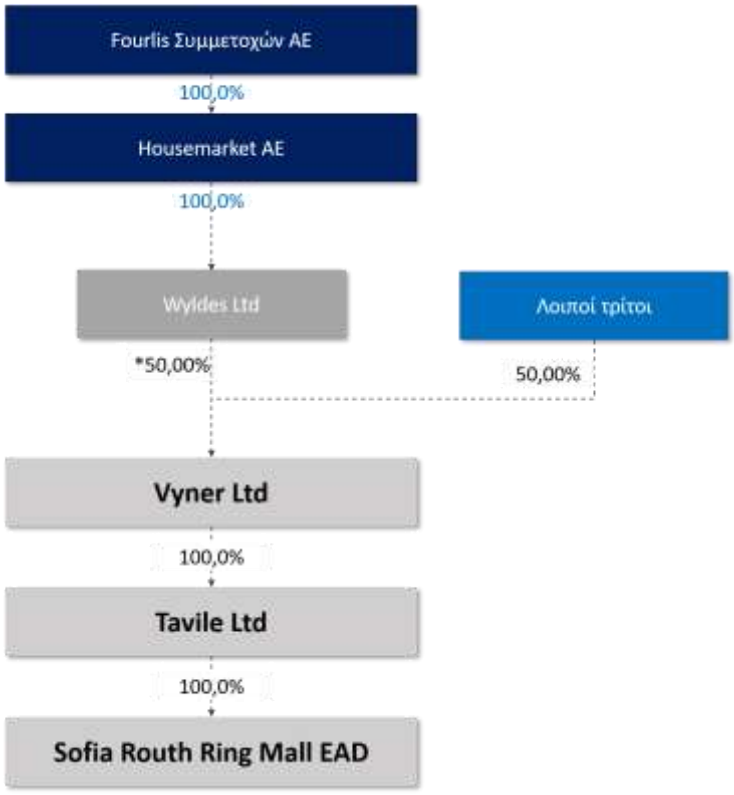
Κατόπιν σχετικής εντολής που λάβαμε, ολοκληρώσαμε την εκτίμηση για τη διαπίστωση της εύλογης αξία των αποκτώμενων μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία VYNER LTD από την υπό σύσταση 100% θυγατρική εταιρεία της TRADE ESTATES A.E.E.A.Π. εταιρείας με την επωνυμία TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 48 παρ. 2, Ν. 5193/2025, σε συνδυασμό με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018, καθώς και το άρθρο 54 παρ. 2, Ν. 5193/2025.

3. Πηγές πληροφόρησης

Κατά την εργασία μας, εξετάσθηκαν όλοι οι παράγοντες που απαιτούνται από τη διεθνή πρακτική αποτιμήσεων, στο βαθμό που αυτό ήταν εφικτό, και οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων και τα κάτωθι στοιχεία:

- Προσωρινές και ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις και ισοζύγια γενικής λογιστικής των εμπλεκόμενων εταιρειών για τις χρήσεις 2023, 2024 και 2025, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση.
- Επιχειρηματικό Σχέδιο της SSRM EAD για τα έτη 2026-2033, το όποιο μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση.
- Αναλυτικός πίνακας μισθώσεων του Ακινήτου, κατά τον Μάρτιο του 2026.
- Έκθεση αποτίμησης από ανεξάρτητο εκτιμητή για το Ακίνητο, με ημερομηνία 31/03/2026.
- Οικονομικά στοιχεία, μακροοικονομικά μεγέθη και πληροφορίες από ιστοσελίδες και βάσεις δεδομένων που χρησιμοποιούνται ευρέως για σκοπούς αποτίμησης.
- Ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και τις προοπτικές της βουλγαρικής οικονομίας, όπως αυτές αποτυπώνονται σε σχετικές εκθέσεις και μακροοικονομικές προβλέψεις για τη χώρα, από διεθνώς αποδεκτές βάσεις δεδομένων και οργανισμούς.
- Δημοσιευμένα στοιχεία και εμπειρία της TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ, αναφορικά με τον κλάδο ακινήτων.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.).
- Λοιπές αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση.

4. Παρουσίαση Εταιρείας



**Άμεσα και έμμεσα*

Η εταιρεία VYNER LTD κατέχει το 100% της κυπριακής εταιρείας TAVILE LTD, η οποία κατέχει το 100% της βουλγάρικης εταιρείας SOFIA SOUTH RING MALL EAD BULGARIA, ιδιοκτήτριας κατά πλήρη κυριότητα του ακινήτου όπου λειτουργεί το εμπορικό κέντρο "SOFIA SOUTH RING MALL" στη Σόφια Βουλγαρίας.

Το SOFIA SOUTH RING MALL αποτελεί περιφερειακό εμπορικό κέντρο (regional shopping centre), το οποίο αναπτύσσεται επί ιδιόκτητου οικοπέδου επιφανείας περίπου 64.500 τ.μ. και διαθέτει συνολική δομημένη επιφάνεια (GBA) περίπου 174.563 τ.μ., εκ των οποίων 69.171 τ.μ. αποτελούν μικτή μισθώσιμη επιφάνεια (GLA). Το ακίνητο ολοκληρώθηκε το 2014 και αναπτύσσεται σε έξι επίπεδα, εκ των οποίων τρία υπέργεια επίπεδα εμπορικών χρήσεων και τρία υπόγεια επίπεδα στάθμευσης και υποστηρικτικών λειτουργιών. Το ακίνητο διαθέτει περίπου 2.072 θέσεις στάθμευσης, οι οποίες εξυπηρετούνται μέσω των τριών υπογείων επιπέδων και προσφέρονται χωρίς χρέωση στους επισκέπτες του εμπορικού κέντρου.

5. Μεθοδολογία αποτίμησης

Η αποτίμηση της VYNER LTD πραγματοποιήθηκε με βάση τις ακόλουθες κοινώς αποδεκτές μεθόδους:

- Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (Discounted Cash Flows)
- Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (ΑΚΘ)

Στη συνέχεια αναλύονται οι εν λόγω μεθοδολογίες και οι παραδοχές που συνοδεύουν την εφαρμογή τους.

Προεξοφλημένες Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (Discounted Free Cash Flows)

Η μέθοδος ορίζει την αξία μιας εταιρείας ως την αξία των προεξοφλημένων ελεύθερων ταμειακών ροών της. Πρόκειται για μία μέθοδο που απομονώνει τις προβλεπόμενες ελεύθερες ταμειακές ροές που είναι διαθέσιμες για την αποπληρωμή του χρέους της εταιρείας και την εξασφάλιση απόδοσης ιδίων κεφαλαίων.

Η καθαρή παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών αποτελείται από την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μία χρονική περίοδο για την οποία είναι δυνατόν να σχηματιστούν προβλέψεις, και η οποία προσδιορίζεται από τον χρόνο που χρειάζεται για να επιτευχθεί το επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας και την αξία της εταιρείας στο διηνεκές.

Έτσι, αν θέλουμε να λάβουμε υπόψη τη διαχρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών θεωρείται η πιο κατάλληλη για την εκτίμηση της αξίας μιας εταιρείας.

Η αξία της επιχείρησης είναι ίση με τις αναμενόμενες μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με συντελεστές που αντανακλούν την επικινδυνότητα αυτών των ταμειακών ροών (πχ. WACC).

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών απαιτεί αρχικά τον υπολογισμό των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών για μια περίοδο τουλάχιστον τριών (3) ετών, καθώς και τον καθορισμό της Διηνεκούς Αξίας (Terminal Value) της εταιρείας. Εν συνεχεία, οι μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές και η Διηνεκής Αξία προεξοφλούνται με το Μέσο σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC) και υπολογίζεται η Καθαρή Παρούσα Αξία της εταιρείας.

Οι τύποι που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου είναι οι ακόλουθοι:

- Ελεύθερες Ταμειακές Ροές = Κέρδη προ τόκων και φόρων * [1 – (φορολογικός συντελεστής)] + Αποσβέσεις – Επενδύσεις σε πάγια στοιχεία – Μεταβολή στο Κεφάλαιο Κίνησης
- Διηνεκής Αξία (Terminal Value) = Ελεύθερη Ταμειακή Ροή του επόμενου χρόνου ύστερα από τη συγκεκριμένη προβλεπόμενη περίοδο / (Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC) – Αναμενόμενος ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές (growth))
- Αξία Επιχειρήσης (Firm Value) = Παρούσα Αξία των Ελεύθερων Ταμειακών Ροών της προβλεπόμενης περιόδου + Παρούσα Αξία της Διηνεκούς Αξίας

- Αξία ιδίων κεφαλαίων (Equity Value) = Αξία επιχείρησης - Αγοραία αξία δανεισμού + Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Παραδοχές Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών

Οι προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου μας δόθηκαν από τη Διοίκηση κι εξετάστηκαν για το εύλογό τους σε σχέση με τα ιστορικά στοιχεία και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας, καθώς και το ανταγωνιστικό περιβάλλον και τις μελλοντικές προοπτικές των κλάδων, στους οποίους αυτός δραστηριοποιείται.

Η εν λόγω μέθοδος σταθμίστηκε με ποσοστό 50% για τον προσδιορισμό της συνολικής αξίας της Εταιρείας.

Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση

Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας επιλέχτηκε η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης, σύμφωνα με την οποία η αξία των περιουσιακών στοιχείων όπως απεικονίζεται στα λογιστικά αρχεία (Λογιστική Κατάσταση 31/12/2025) αναμορφώνεται για να απεικονίζει την τρέχουσα/ανακτήσιμη αξία, και οι υποχρεώσεις αναμορφώνονται για να απεικονίζουν την παρούσα αξία τους.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης έχει ως αφετηρία τον ισολογισμό αναφοράς μιας επιχείρησης. Έκαστο κονδύλι των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του εν λόγω ισολογισμού αποτιμάται στην εύλογη αξία του, και η εκτιμώμενη καθαρή θέση της επιχείρησης προκύπτει ως η διαφορά της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης απαιτεί επισκόπηση και διενέργεια όλων των απαραίτητων αναπροσαρμογών επί της λογιστικής αξίας εκάστου υφιστάμενου κονδυλίου του ισολογισμού αναφοράς. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μιας επιχείρησης ενδέχεται να διαφέρει από την εύλογη αξία αυτών για διάφορους λόγους, λόγω π.χ. των υιοθετούμενων λογιστικών αρχών και το λογιστικό πλαίσιο, βάσει του οποίου έχουν καταρτισθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να έχει διαφοροποιηθεί από το ιστορικό κόστος τους με το οποίο έχουν αρχικά καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, λόγω μη προσαρμογής των αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην εύλογη αξία τους, κ.λπ. Συνεπώς, σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο αποτίμησης η λογιστική αξία εκάστου περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης της εταιρείας αναπροσαρμόζεται εφόσον υφίστανται ενδείξεις ότι η λογιστική αξία του διαφέρει από την τρέχουσα/εύλογη αξία του. Επιπρόσθετα, λαμβάνονται υπ' όψιν η επίδραση τυχόν σημειώσεων της διοίκησης της επιχείρησης, τυχόν παρατηρήσεις των εξωτερικών ελεγκτών επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφόσον υφίσταται σχετική υποχρέωση και εφόσον υπάρχουν τέτοιες παρατηρήσεις, κ.λπ.

Κατά τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας εκτιμώνται και προσαρμόζονται ανάλογα. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί τον έλεγχο και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας (σε σχέση με την τρέχουσα αξία τους) των πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς. Συγκεκριμένα, για τον υπολογισμό της ΑΚΘ της Εταιρείας βασιστήκαμε στην έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή για το Ακίνητο.

Ο συντελεστής στάθμισης που αποδόθηκε στην εν λόγω μεθοδολογία είναι 50%.

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΠΟΚΤΩΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ (50%) ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «VYNER LTD» ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ 100% ΘΥΓΑΤΡΙΚΗ ΤΗΣ TRADE ESTATES Α.Ε.Ε.Α.Π. ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED» ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 48 ΠΑΡ. 2, Ν. 5193/2025, ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ Ν. 4548/2018, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 54 ΠΑΡ. 2, Ν. 5193/2025

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τα αποτελέσματα της αποτίμησης για την Εταιρεία.

Εύλογη αξία μετοχών VYNER LTD

(ποσά σε €)	**Στάθμιση**	
SSRM EAD:		
Αξία Ακινήτου		161.170.000
(-) / (+) Κεφάλαιο Κίνησης		2.478.768
(-) / (+) Λοιπά στοιχεία Ενεργητικού/ Παθητικού		874.000
Αναπροσαρμοσμένη αξία Ακινήτου	50%	164.522.768
Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές	50%	154.089.394
Enterprise value (debt-free/ cash-free)		**159.306.081**
(-) Καθαρός Δανεισμός		(60.279.768)
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων SSRM EAD		**99.026.313**
(-) / (+) Λοιπά στοιχεία Ενεργητικού/ Παθητικού Tavile Ltd & Vyner Ltd		(326.313)
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Vyner Ltd		**98.700.000**
Αξία Συμμετοχής (50,00%)		**49.350.000**

Η συνολική αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, μετά τις προσαρμογές για τον καθαρό δανεισμό της, καθώς και τις λοιπές συμμετοχές της, εκτιμάται σε **€ 49.350.000,00.**

Θεωρούμε ότι η ανωτέρω τιμή αντικατοπτρίζει την πραγματική αξία του 50% των μετοχών της Εταιρείας, με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση, καθώς και τη «Σημαντική Σημείωση» στην αρχή της παρούσας Έκθεσης.

Αθήνα, 10/7/2026

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Λεωφόρος Κηφισίας 23, 11523, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 166

Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

Θεόδωρος Ζερβός
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17591

Χάρις Αμολοχίτη
Α.Μ. ΣΟΕΛ 68241