ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Charalampos Simopoulos
07.08.2026 09:52:43

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.

Αθήνα, 07.08.2026

Αρ. Πρωτ.: 4170278

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 106 77, Αθήνα
Πληροφορίες : Τριαντάφυλλος Σουρίλας
Τηλέφωνο : 210 3893347
E_mail : trsourilas@mindev.gov.gr

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του (Γ.Ε.ΜΗ.) στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».**

Την 07.08.2026 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 6136533, η από 28.07.2026 ανακοίνωση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 160110060000, η οποία συντάχθηκε δυνάμει της από 28.07.2026 απόφασης του Δ.Σ. της εταιρείας, σύμφωνα με την οποία το Δ.Σ. της εταιρείας, ενέκρινε την παροχή ειδικής άδειας για την σύναψη συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη με τις διατάξεις των άρθρων 99-101 του Ν.4548/2018, το περιεχόμενο της οποίας έχει ως ακολούθως:

«Ανακοινώνεται ότι:
Με την από 28-07-2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» με δ.τ. «TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ» και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 160110060000 και με έδρα το Μαρούσι Αττικής, οδός Χ. Σαμπάγ Σ. Χούρι αρ. 3, (εφεξής: «η Εταιρεία») αποφασίστηκε ομόφωνα η χορήγηση ειδικής άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 1 του ν. 4548/2018, για την κατάρτιση συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος και συγκεκριμένα της απόκτησης, μέσω της νεοσυσταθείσας 100% θυγατρικής της εταιρείας, «Trade Estates Cyprus SSRM Limited», από την WYLDES Ltd, του 50% της κυπριακής εταιρείας Vyner Ltd , η οποία 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, έναντι συνολικού τιμήματος €49.350.000 και συνακόλουθα για την υπογραφή_Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς μετοχών, ώστε να επιτευχθεί το επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας, περί απόκτησης έμμεσης συμμετοχής στο εμπορικό κέντρο “Sofia South Ring Mall”, ένα πλήρως λειτουργικό και εισοδηματικό ακίνητο, που βρίσκεται στο νότιο τμήμα της Σόφιας, σε άμεση γειτνίαση με τον περιφερειακό οδικό άξονα της πόλης (Southern Ring Road), ο οποίος αποτελεί μία από τις σημαντικότερες οδικές αρτηρίες της βουλγαρικής πρωτεύουσας, ένα από τα σημαντικότερα εμπορικά κέντρα της Βουλγαρίας και ένα από τα μεγαλύτερα της πόλης της Σόφιας, σε οικόπεδο επιφανείας περίπου 64.500 τ.μ., με δομημένη επιφάνεια περίπου 174.563 τ.μ., εκ των οποίων 69.171 τ.μ. αποτελούν μικτή μισθώσιμη επιφάνεια. Το Sofia South Ring Mall παρουσιάζει ποσοστό πληρότητας περίπου 98% και φιλοξενεί περίπου 156 διαφορετικούς μισθωτές και προσφέρει προσφέρει ένα ολοκληρωμένο μείγμα εμπορικών δραστηριοτήτων, ψυχαγωγίας, αναψυχής και καθημερινής εξυπηρέτησης.
Ιδιαίτερη σημασία παρουσιάζει η άμεση γειτνίαση του εμπορικού κέντρου με το Retail Park της Trade Estates που μισθώνεται από την ΙΚΕΑ, δημιουργώντας έναν ισχυρό εμπορικό πόλο προορισμού στη νότια Σόφια.

Το ως άνω ακίνητο πρόκειται για ένα σταθεροποιημένο, ώριμο εισοδηματικά ακίνητο με σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης και ευκαιρίες δημιουργίας αξίας.
Η εξαγορά του 50% του Sofia Ring Mall αποτελεί μια στρατηγική επένδυση που ενισχύει ουσιαστικά την παρουσία της Trade Estates στη Νοτιοανατολική Ευρώπη και σηματοδοτεί ένα ακόμη σημαντικό βήμα στην υλοποίηση της αναπτυξιακής της στρατηγικής.
Η εταιρεία Wyldes Ltd, ως **100% θυγατρική της Housemarket S.A., η οποία είναι 100% θυγατρική της Fourlis Συμμετοχών Α.Ε. και η οποία πωλεί** τη συμμετοχή της, στη Vyner Ltd, αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με την Trade Estates κατά την έννοια του άρθρου 99 παρ. 2, περ. (β) Ν. 4548/2018 ως νομικό πρόσωπο ελεγχόμενο από συνδεδεμένο μέρος της Trade Estates και επομένως υφίσταται υποχρέωση για σύνταξη έκθεσης αξιολόγησης βάσει του άρθρου 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018.
Η ανωτέρω από 28-07-2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ελήφθη με βάση την από 24/7/2026 «Έκθεση Αξιολόγησης (fairness opinion) της ελεγκτικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε σύμφωνα με τα άρθρα 99-101 του Ν.4548/2018 επί του δικαίου και ευλόγου της συναλλαγής, η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα ανακοίνωση, αποτελώντας αναπόσπαστο μέρος της, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1,2 και 3 εδ. γ. του Ν 4548/2018.
Κατά την ανωτέρω Έκθεση, οι οικονομικοί όροι της Συναλλαγής, κρίνονται εύλογοι και δίκαιοι από χρηματοοικονομική σκοπιά για την Trade Estates ΑΕΕΑΠ και τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, κατά την έννοια των άρθρων 99–101 του Ν. 4548/2018. Για την εκπόνηση της ως άνω Έκθεση Αξιολόγησης (fairness opinion), λήφθηκε μεταξύ άλλων υπόψη και η από *Μαρτίου 2026 Έκθεση Εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, της εταιρείας* **Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε** ,βάσει της οποίας, η αγοραία αξία του ακινήτου αποτιμήθηκε στο ποσό των 161.170.000 ευρώ (Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης Γ.Ε.ΜΗ. 6134737/05.08.2026).

Αναφορικά με τη δομή της συναλλαγής, ανακοινώνεται ότι η υπογραφή της Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς μετοχών της εταιρείας, προβλέπεται να γίνει αμέσως μετά, την ολοκλήρωση της αδειοδοτικής διαδικασίας των άρθρων 99-101 Ν. 4548/2018, παράλληλα με την διάταξη του άρθρου 48 του ν. 5193/2025, χωρίς προκαταβολή, με συμφωνημένες αιρέσεις (conditions precedents), και ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής (closing date) την 15η εργάσιμη ημέρα μετά την πλήρωση όλων των συμφωνημένων αιρέσεων (conditions precedents), οπότε και θα καταβληθεί το ως άνω συμφωνηθέν τίμημα τοις μετρητοίς.
Η υπογραφή της ανωτέρω Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς μετοχών μετά των Παραρτημάτων της θα λάβει χώρα εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε αυτή την απόφαση περί της χορήγησης ειδικής άδειας (άρθρο 100 παρ. 1 του ν. 4548/2018).
Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 100 του Ν.4548/18, εντός δέκα ημερών από την δημοσίευση της παρούσας ανακοίνωσης, μέτοχοι που εκπροσωπούν το 1/20 του μετοχικού κεφαλαίου μπορούν να ζητήσουν σύγκληση Γενικής Συνέλευσης για να αποφασίσει αυτή για το ζήτημα της παροχής της άδειας. Η Συναλλαγή, για την οποία χορηγήθηκε άδεια κατάρτισής της δυνάμει της από 28.07.2026 αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου θεωρείται οριστικά έγκυρη μόνο μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας των δέκα (10) ημερών ή τη λήψη της άδειας από τη Γενική Συνέλευση.»

Η Έκθεση Αξιολόγησης της ελεγκτικής εταιρείας με την επωνυμία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε» επισυνάπτεται στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Χαράλαμπος Σιμόπουλος

PKF Hellas

TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

Έκθεση σύμφωνα με τα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018 επί του δίκαιου και ευλόγου της συναλλαγής μεταξύ της νεοσυσταθείσας, κατά 100%, θυγατρικής της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εταιρείας με την επωνυμία

Trade Estates Cyprus SSRM Limited

και της εταιρείας

Wyldes Ltd,

η οποία κατέχεται έμμεσα από την Fourlis A.E. Συμμετοχών

© PKF Hellas 2026

Ιούλιος | 2026

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
Λεωφ. Κηφισίας 124,
115 26, Αθήνα

210 7480600
athens@pkf.gr
www.pkf.gr

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της
TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
Χ. Σαμπάγ Σ. Χούρι 3,
Μαρούσι, 151 25

Αθήνα, 24 Ιουλίου 2026

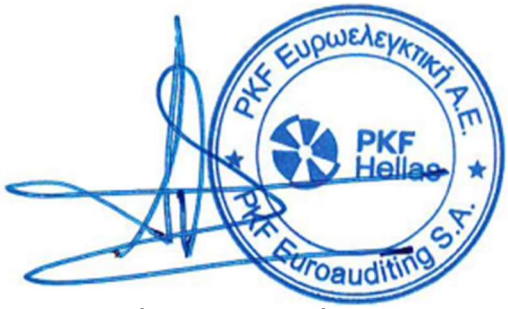
Θέμα: Έκθεση σύμφωνα με τα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018 επί του δίκαιου και εύλογου της συναλλαγής μεταξύ της νεοσυσταθείσας, κατά 100%, θυγατρικής της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εταιρείας με την επωνυμία Trade Estates Cyprus SSRM Limited και της εταιρείας Wyldes Ltd, η οποία κατέχεται έμμεσα από την Fourlis A.E. Συμμετοχών

Σε εκτέλεση της σχετικής Σύμβασης Συνεργασίας μεταξύ της PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. και της Trade Estates ΑΕΕΑΠ, η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. αξιολόγησε τους οικονομικούς όρους της προτεινόμενης συναλλαγής μεταξύ της νεοσυσταθείσας 100% θυγατρικής της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εταιρείας με την επωνυμία Trade Estates Cyprus SSRM Limited και της εταιρείας Wyldes Ltd, η οποία κατέχεται έμμεσα από την Fourlis A.E. Συμμετοχών, σε σχέση με την συμμετοχή της Wyldes Ltd στην εταιρεία Vyner Ltd, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 99-101 του Ν.4548/2018.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση ή/και περαιτέρω συνεργασία σχετικά.

Με ιδιαίτερη εκτίμηση,

Για την **«PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»**



Αντώνιος Προκοπίδης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14511

*Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα. Ούτε τα άλλα μέλη – εταιρείες , ούτε οι άλλες ανταποκρίτριες εταιρείες του δικτύου, ούτε η PKF International Limited είναι υπεύθυνα ή δέχονται καταλογισμό για την εργασία ή συμβουλές τις οποίες η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ** παρέχει στους πελάτες της και υπογράφοντας και επιστρέφοντας σε εμάς το επισυναπτόμενο αντίγραφο αυτής της Επιστολής Ανάθεσης αναγνωρίζετε και αποδέχεστε ότι τέτοια μέλη ή ανταποκρίτριες εταιρείες και η PKF International Limited δεν έχουν καμία υποχρέωση σχετικά με την εργασία ή τις συμβουλές τις οποίες θα παρέχουμε σε εσάς η ζητείται να σας προσφέρουμε. Οι ανταποκρίτριες εταιρείες δεν είναι μέλη της PKF Global.*

Περιεχόμενα

Εισαγωγή 4
Πηγές πληροφόρησης 4
Περιγραφή της Συναλλαγής 5
Παρουσίαση εταιρειών, ακινήτου & εταιρικής δομής 6
Μεθοδολογία Αποτίμησης 8
Συμπεράσματα 10
Σημαντικές παρατηρήσεις 11

Εισαγωγή

Η Διοίκηση της Trade Estates ΑΕΕΑΠ (η «**Διοίκηση**» ή ο «**Εντολέας**») ανέθεσε στην PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. να εξετάσει και να αξιολογήσει το δίκαιο και εύλογο της συναλλαγής με την Wyldes Ltd, η οποία κατέχεται έμμεσα από την Fourlis Α.Ε. Συμμετοχών, σε σχέση με την πώληση της συμμετοχής που κατέχει η Wyldes Ltd στην εταιρεία Vyner Ltd (η «**Συμμετοχή**»).

Πιο συγκεκριμένα, η Διοίκηση αποφάσισε τη σύναψη σύμβασης μεταξύ της νεοσυσταθείσας 100% θυγατρικής της εταιρείας του Εντολέα με την επωνυμία Trade Estates Cyprus SSRM Limited (η «**Εταιρεία**») και της Wyldes Ltd (η «**Πωλήτρια**») -από κοινού τα «**Συμβαλλόμενα μέρη**», η οποία καθορίζει το πλαίσιο, τους όρους, καθώς και τις προϋποθέσεις για την υλοποίηση της εξαγοράς της Συμμετοχής από την ανωτέρω νεοσυσταθείσα εταιρεία «Trade Estates Cyprus SSRM Limited» (η «**Συναλλαγή**»).

Η Wyldes Ltd κατέχει άμεσα ποσοστό 49,99% και έμμεσα ποσοστό 0,01% -ήτοι συνολικά ποσοστό 50,00%- στην Vyner Ltd που κατέχει το 100% της κυπριακής εταιρείας Tavile Ltd, η οποία κατέχει το 100% της βουλγάρικης εταιρείας Sofia South Ring Mall EAD Bulgaria (η «**SSRM EAD**»), ιδιοκτήτριας κατά πλήρη κυριότητα του ακινήτου όπου λειτουργεί το εμπορικό κέντρο “Sofia South Ring Mall” (το «**Ακίνητο**»). Το τίμημα για την απόκτηση του 50,00% του μετοχικού κεφαλαίου της Vyner Ltd συμφωνήθηκε στο ποσό των €49.350.000.

Σκοπός της παρούσας έκθεσης (η «**Έκθεση**») είναι να αξιολογήσει κατά πόσον οι οικονομικοί όροι της Συναλλαγής είναι εύλογοι και δίκαιοι από χρηματοοικονομική σκοπιά για την Trade Estates ΑΕΕΑΠ και τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη κατά την έννοια του νόμου, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας. Στο πλαίσιο αυτό, η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. διενέργησε αποτίμηση της Συμμετοχής, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 99-101 του Ν.4548/2018.

Πηγές πληροφόρησης

Κατά την εργασία μας, εξετάσθηκαν όλα τα δεδομένα που απαιτούνται από τη διεθνή πρακτική αποτιμήσεων, στο βαθμό που αυτό ήταν εφικτό, και τα οποία μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

- 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.
- Sales Purchase Agreement για τη Συναλλαγή, το οποίο βρίσκεται υπό διαμόρφωση.
- 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 PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε., αναφορικά με τον κλάδο ακινήτων.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.)
- Λοιπές αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση.

Περιγραφή της Συναλλαγής

Η Συναλλαγή αφορά την απόκτηση της συμμετοχής στην Vyner Ltd, η οποία κατέχει έμμεσα το εμπορικό κέντρο «Sofia South Ring Mall» (το «**Ακίνητο**»), από τη νεοσυσταθείσα, κατά 100% θυγατρική της Trade Estates ΑΕΕΑΠ, εταιρεία με την επωνυμία Trade Estates Cyprus SSRM Limited.

Η υλοποίηση της Συναλλαγής θα πραγματοποιηθεί μέσω μεταβίβασης εταιρικής συμμετοχής, με τίμημα καταβλητέο σε μετρητά.

Στο πλαίσιο αυτό, έχει ανατεθεί στην PKF η εκπόνηση ανεξάρτητης χρηματοοικονομικής αξιολόγησης, σύμφωνα με τα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με τα ως άνω, τα βασικά χαρακτηριστικά της Συναλλαγής διαμορφώνονται ως εξής:

Στοιχείο	Περιεχόμενο
Πωλητής	Wyldes Ltd
Αγοραστής	Νεοσυσταθείσα 100% θυγατρική της Trade Estates ΑΕΕΑΠ
Αντικείμενο	Μεταβίβαση εταιρικής συμμετοχής
Τίμημα	Καταβολή μετρητών (cash consideration)

Η Συναλλαγή εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018, καθώς αφορά συναλλαγή μεταξύ συνδεδεμένων μερών. Ειδικότερα, η Fourlis Α.Ε. Συμμετοχών κατέχει, άμεσα και έμμεσα, ποσοστό περίπου 47% στο μετοχικό κεφάλαιο της Trade Estates ΑΕΕΑΠ, ενώ παράλληλα ελέγχει έμμεσα την Wyldes ltd μέσω της εταιρικής δομής που παρουσιάζεται παρακάτω.

Παρουσίαση εταιρειών, ακινήτου & εταιρικής δομής

Fourlis Α.Ε. Συμμετοχών

Η Fourlis Α.Ε. Συμμετοχών είναι μία holding εταιρεία λιανικού εμπορίου στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, με παρουσία στην Ελλάδα, τη Ρουμανία, τη Βουλγαρία και την Κύπρο, εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Δραστηριοποιείται μέσω franchise agreements με διεθνείς εμπορικές επωνυμίες.

Οι βασικοί επιχειρηματικοί πυλώνες περιλαμβάνουν: (α) λιανικό εμπόριο οικιακού εξοπλισμού μέσω καταστημάτων ΙΚΕΑ, (β) λιανικό εμπόριο αθλητικών ειδών μέσω δικτύου INTERSPORT και Foot Locker, και (γ) λιανικό εμπόριο προϊόντων υγείας μέσω Holland & Barrett. Παράλληλα, ο Όμιλος συμμετέχει στον τομέα ακινήτων μέσω της Trade Estates.

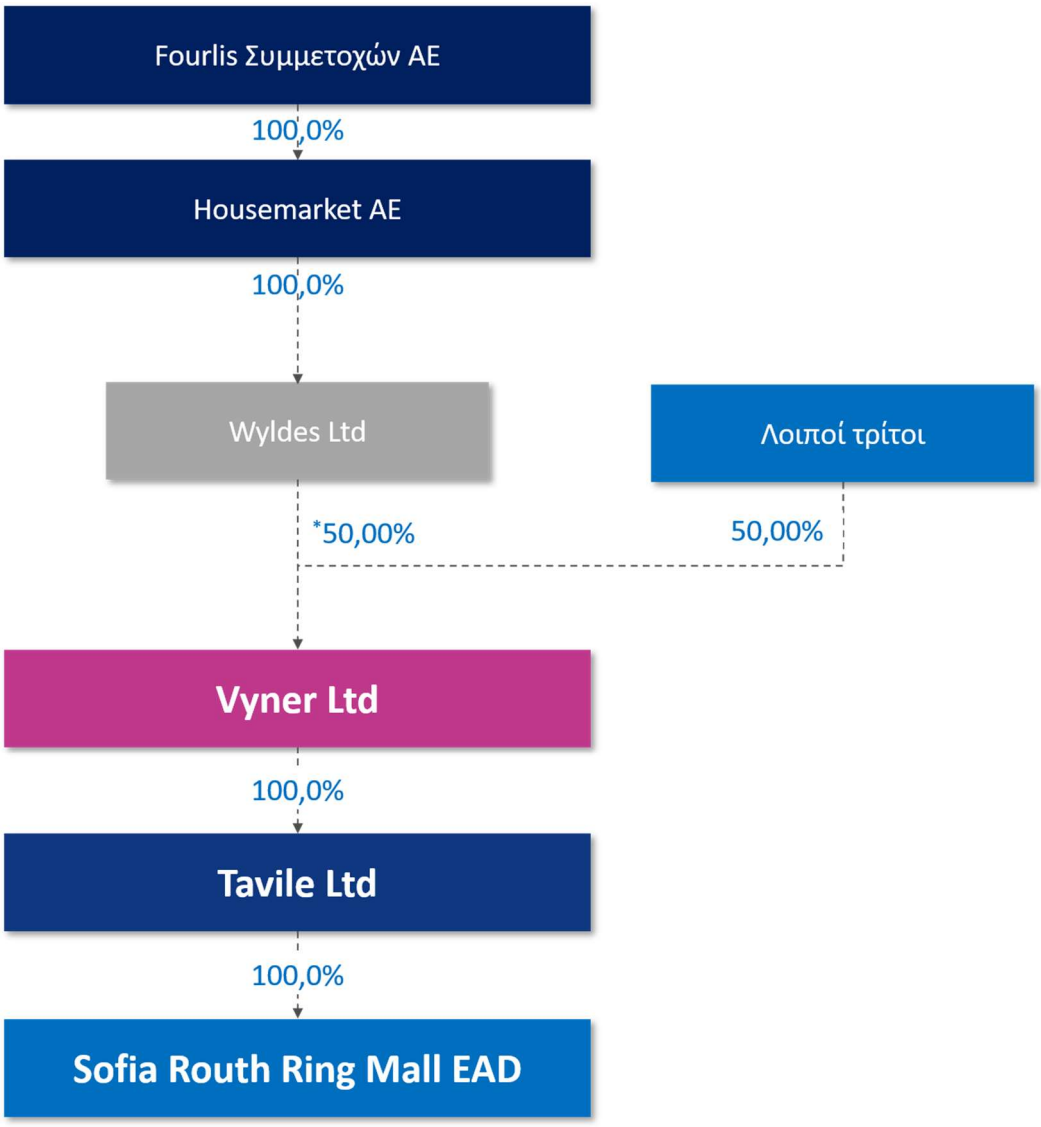
Trade Estates ΑΕΕΑΠ

Η Trade Estates Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας είναι εισηγμένη ΑΕΕΑΠ στο Χρηματιστήριο Αθηνών η οποία εξειδικεύεται στην απόκτηση και ανάπτυξη εμπορικών ακινήτων και κέντρων logistics, με χαρτοφυλάκιο που περιλαμβάνει ακίνητα στην Ελλάδα, τη Βουλγαρία και την Κύπρο.

Εταιρική δομή

Η Συμμετοχή που αποτελεί αντικείμενο της Συναλλαγής εντάσσεται σε πολυεπίπεδη εταιρική δομή, της οποίας το βασικό λειτουργικό και οικονομικό περιεχόμενο είναι το εμπορικό κέντρο «Sofia South Ring Mall», κατεχόμενο από την SSRM EAD.

Η δομή απεικονίζεται ακολούθως:



*Άμεσα και έμμεσα

Περιγραφή Ακινήτου

- 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. Περιλαμβάνει εμπορικά καταστήματα, μονάδες εστίασης, καθώς και ψυχαγωγικούς και διοικητικούς χώρους. 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.
- Το Sofia South Ring Mall κατατάσσεται στην κορυφαία ομάδα εμπορικών κέντρων της Σόφιας, αποτελώντας το δεύτερο μεγαλύτερο σε μισθωμένη επιφάνεια εμπορικό κέντρο της Βουλγαρίας. Διαθέτει τη μεγαλύτερη συνιστώσα ψυχαγωγίας μεταξύ των εμπορικών κέντρων της Σόφιας, ενισχύοντας τον χαρακτήρα του ως κέντρο προορισμού.

Μεθοδολογία Αποτίμησης

Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τη μέθοδο των Προεξοφλήμενων Ταμειακών Ροών και της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας της Συμμετοχής κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης.

Κατά τη γνώμη μας, οι εν λόγω μεθοδολογίες κρίνονται κατάλληλες, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τον κλάδο δραστηριοποίησης της Vyner Ltd.

Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF)

Σύμφωνα με τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), η αξία μιας εταιρείας εκτιμάται βάσει της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να δημιουργήσει από τη λειτουργική της δραστηριότητα, λαμβάνοντας υπόψη τις διαθέσιμες προβλέψεις και τις παραδοχές που τέθηκαν στη διάθεσή μας.

Ως αξία βάσει της μεθόδου DCF ορίζεται το άθροισμα της παρούσας αξίας των προβλεπόμενων μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών και της υπολειμματικής αξίας της εταιρείας στο τέλος της περιόδου πρόβλεψης. Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται με κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο αντανακλά τον κίνδυνο της δραστηριότητας, τη διάρθρωση κεφαλαίου και τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς.

Η μέθοδος DCF περιλαμβάνει την αξιολόγηση της δυνατότητας μιας εταιρείας να δημιουργεί μελλοντικές ταμειακές ροές, λαμβάνοντας υπόψη βασικές παραμέτρους όπως η εξέλιξη των εσόδων, η λειτουργική κερδοφορία, οι κεφαλαιουχικές δαπάνες, οι ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης και η μακροπρόθεσμη προοπτική της δραστηριότητας. Η εν λόγω μέθοδος ενδείκνυται σε περιπτώσεις:

- εταιρειών με συνεχιζόμενη δραστηριότητα και δυνατότητα κατάρτισης αξιόπιστων επιχειρηματικών προβλέψεων.
- εταιρειών των οποίων η αξία εξαρτάται κυρίως από τη μελλοντική λειτουργική τους απόδοση και όχι αποκλειστικά από την αξία των επιμέρους περιουσιακών τους στοιχείων.
- περιπτώσεων όπου υπάρχουν διαθέσιμα επιχειρηματικά σχέδια, χρηματοοικονομικές προβλέψεις ή επαρκή ιστορικά στοιχεία για την τεκμηρίωση των βασικών παραδοχών αποτίμησης.

Η μέθοδος DCF ενσωματώνει την αξία των υφιστάμενων και μελλοντικών πόρων μιας εταιρείας μέσω της ικανότητάς τους να δημιουργούν ταμειακές ροές στο πλαίσιο της συνέχισης της δραστηριότητας.

Ως εκ τούτου, η προσέγγιση DCF για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδίων κεφαλαίων μιας εταιρείας απεικονίζει τη μελλοντική οικονομική απόδοση της επιχείρησης, προσαρμοσμένη στον σχετικό κίνδυνο και στην αξία του χρήματος στον χρόνο.

Οι προβλέψεις για τις ταμειακές ροές και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου παρασχέθηκαν από τη διοίκηση της SSRM EAD. Οι παραδοχές αυτές εξετάστηκαν για το εύλογο τους σύμφωνα με τα ιστορικά δεδομένα, τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας, το ανταγωνιστικό περιβάλλον, και τις μελλοντικές προοπτικές του κλάδου που αυτή δραστηριοποιείται.

Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ)

Σύμφωνα με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ), η αξία μιας εταιρείας είναι ίση με τη καθαρή θέση της, όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις, αφού προηγουμένως γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές στα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν στη διάθεσή μας.

Ως ΑΚΘ ορίζεται η διαφορά μεταξύ του αναπροσαρμοσμένου ενεργητικού και των αναπροσαρμοσμένων υποχρεώσεων της εταιρείας ή του κλάδου υπό εξέταση.

Η ΑΚΘ περιλαμβάνει την αξιολόγηση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αναφορικά με το κατά πόσον συνάδουν με τρέχουσες αγοραίες αξίες. Η εν λόγω μέθοδος (με τις αντίστοιχες παραμετροποιήσεις) ενδείκνυται σε περιπτώσεις:

- συγκεκριμένων τύπων εταιρειών όπως ιδιοκτησίας και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας ή/και διαχείρισης επενδύσεων.
- όπου η αξία ρευστοποίησης της εταιρείας υπερβαίνει την αξία που προκύπτει από τη συνέχιση της λειτουργίας (π.χ. εταιρείες άνευ δραστηριότητας).

Η ΑΚΘ ενσωματώνει την αξία των περιουσιακών στοιχείων (μετά την αποπληρωμή των υποχρεώσεων) όχι απλώς σε αγοραίες τιμές αλλά στο πλαίσιο συνεισφοράς τους στη συνέχιση της δραστηριότητας μιας εταιρείας.

Ως εκ τούτου, η προσέγγιση της ΑΚΘ για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδίων κεφαλαίων μιας εταιρείας απεικονίζει τη δυνατότητα αξιοποίησης των υφιστάμενων πόρων.

Στην αποτίμηση θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στοιχεία εντός και εκτός ισολογισμού (π.χ. ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις) όπου υπάρχουν.

Συγκεκριμένα, για τον υπολογισμό της ΑΚΘ της Εταιρείας βασιστήκαμε στην έκθεση του ανεξάρτητου εκτιμητή για το Ακίνητο.

Συμπεράσματα

Με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση και αντλήθηκαν από δημόσιες πηγές, την αποτίμηση της Συμμετοχής (η οποία είναι διαθέσιμη εφόσον ζητηθεί) σύμφωνα με τις μεθοδολογίες αποτίμησης που αναλύθηκαν ανωτέρω, τη σύγκριση της εκτιμώμενης αξίας με το προτεινόμενο τίμημα, και τις παραδοχές και επιφυλάξεις που αναφέρονται στην παρούσα Έκθεση, **οι οικονομικοί όροι της Συναλλαγής,** όπως αυτοί έχουν παρουσιαστεί στην PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. από τη Διοίκηση **κρίνονται εύλογοι και δίκαιοι από χρηματοοικονομική σκοπιά για την Trade Estates ΑΕΕΑΠ και τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, κατά την έννοια των άρθρων 99–101 του Ν. 4548/2018.**

Επισημαίνεται πως η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. καθώς και οι υπογράφοντες την παρούσα γνωμοδότηση, είναι ανεξάρτητοι σε σχέση με τον Εντολέα και την Εταιρεία κατά την τελευταία πενταετία.

Σημαντικές παρατηρήσεις

Για τα αποτελέσματα της εργασίας μας εφιστούμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις.

Εύρος εργασίας και περιορισμοί

Η εργασία μας επικεντρώθηκε στις περιοχές οι οποίες συμφωνήθηκαν με την Διοίκηση της Trade Estates ΑΕΕΑΠ.

Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκε στα διαθέσιμα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα. Το ίδιο ισχύει και για τις εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των μεγεθών της Εταιρείας. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν θεωρήσαμε ότι είναι ακριβείς, χωρίς να διενεργήσουμε περαιτέρω ανεξάρτητο έλεγχο. Κατά συνέπεια, η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. δεν μπορεί να εγγυηθεί σε κάποιον που θα διαβάσει την παρούσα για την ακρίβεια και την αξιοπιστία των εγγράφων και στοιχείων που μας παρασχέθηκαν.

Επιπλέον, η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που παρουσιάζεται στην παρούσα, αποδειχθεί ανακριβής ή λανθασμένη ή παραπλανητική ή μη αποδεκτή, ακόμη και στην περίπτωση που έχει αποδειχθεί ότι παρακρατήθηκαν σημαντικά έγγραφα και γεγονότα.

Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν στο πλαίσιο της αποτίμησης της Συμμετοχής βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της εύλογης αξίας της Συμμετοχής βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.

Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία.

Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τον Εντολέα.

Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της Έκθεσής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.

Εμπιστευτικότητα

Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον Εντολέα, με κοινοποίηση στις αρμόδιες αρχές, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Ν.4548/2018. Σημειώνεται ότι οποιοσδήποτε, εκτός από τον Εντολέα και την PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε., έχει στη διάθεσή του την παρούσα, δεν μπορεί να τη δώσει σε τρίτους ή να κρατήσει αντίγραφά της. Γενικότερα, απαγορεύεται η χρήση, αναπαραγωγή ή κυκλοφορία ολόκληρης της Έκθεσης, ή αποσπασμάτων αυτής, χωρίς την έγγραφη άδειά μας, την οποία θα δώσουμε αφού λάβουμε υπόψη μας τις περιστάσεις.

Περιορισμός ευθύνης

Παρότι μπορεί να υπάρχουν μέρη πλην του Εντολέα που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της Έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στον μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά βασιζόμενα στην εργασία μας. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ενδεχόμενη απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της παρούσας Έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.

Τύποι έκθεσης

Για δική σας διευκόλυνση, η παρούσα Έκθεση ενδεχομένως να σας διατέθηκε σε ηλεκτρονική ή/και σε έντυπη μορφή. Για το λόγο αυτό, μπορεί να υπάρχουν διάφορες εκδόσεις ή αντίγραφα της παρούσας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση ασυμφωνίας, αναφέρεται ότι η έκθεση που πρέπει να θεωρείται ως τελική και οριστική, είναι το σχετικό υπογεγραμμένο αντίτυπο αυτής με την πιο πρόσφατη ημερομηνία.

Γενικά

Προτείνεται πως ο οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος για την παρούσα Έκθεση θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, τα σχετικά οικονομικά στοιχεία και δεδομένα. Συνίσταται η περαιτέρω ανάλυση από ειδικούς, οικονομικούς, νομικούς ή χρηματοοικονομικούς αναλυτές έτσι ώστε η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης να μη βασίζεται μόνο στην παρούσα Έκθεση.

Η παρούσα Έκθεση έχει προετοιμαστεί βασισμένη στο ότι έχουν τεθεί υπόψη μας όλα τα θέματα, οικονομικής φύσης ή άλλης, που ήταν έως την ημερομηνία της Έκθεσής μας εν γνώσει του Εντολέα και τα οποία ενδέχεται να έχουν επίδραση στα όσα αναφέρονται σε αυτήν. Επίσης δεν έχουμε υποχρέωση να επικαιροποιήσουμε την Έκθεση αυτή για γεγονότα ή καταστάσεις που συνέβησαν μετά από την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας.

PKF Hellas

PKF EUROAUDITING S.A. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

© PKF Hellas 2026