Charalampos Simopoulos
07.08.2026 09:55:20

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ &
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.
Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 10181, Αθήνα
Πληροφορίες : Όλγα Μιράνκο
Τηλέφωνο : 2103893139
e-mail : omiranko@mindev.gov.gr

Αθήνα, 07-08-2026

Αρ. Πρωτ.: 4170417

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 «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ».

Την 07-08-2026 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6136581, η από 03-08-2026 Ανακοίνωση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **258101000** η οποία συντάχθηκε δυνάμει της από 03-08-2026 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, το περιεχόμενο της οποίας έχει ως εξής:
«Με την από 03.08.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», με δ.τ. «FOURLIS Α.Ε.» και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 000258101000 και με έδρα το Δήμο Κηφισιάς, οδός Ερμού αριθ. 25) (εφεξής: «η Εταιρεία»), αποφασίσθηκε η παροχή ειδικής άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 99§1 και με το άρθρο 100 του ν.4548/2018 όπως σήμερα ισχύει, για την κατάρτιση συναλλαγής μεταξύ συνδεδεμένων μερών και συγκεκριμένα την υπογραφή Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς Μετοχών με αντικείμενο την πώληση και μεταβίβαση, προς τη συνδεδεμένη εταιρεία Trade Estates Cyprus SSRM Limited (εφεξής αναφερόμενη και ως «η Αγοράστρια»), ποσοστού 50% της εταιρείας Vyner Ltd, το οποίο κατέχεται από τη θυγατρική εταιρεία Wyldes Ltd (εφεξής αναφερόμενη και ως «η Πωλήτρια»), έναντι τιμήματος €49.350.000, που θα πραγματοποιηθεί ύστερα από την ολοκλήρωση της αδειοδοτικής διαδικασίας των άρθρων 99-101 ν. 4548/2018, χωρίς προκαταβολή τιμήματος, με ημερομηνία ολοκλήρωσης της Συναλλαγής («Closing Date») την 15η εργάσιμη ημέρα μετά την πλήρωση των συμφωνημένων αιρέσεων, οπότε και θα

καταβληθεί το συμφωνηθέν τίμημα από την Αγοράστρια στην Πωλήτρια τοις μετρητοίς (εφεξής: «η Συναλλαγή»).

Η Αγοράστρια Trade Estates Cyprus SSRM Limited είναι κατά 100% θυγατρική της συνδεδεμένης εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (δ.τ. «TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ») και ως εκ τούτου αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με την Πωλήτρια Wyldes Ltd και με την FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ κατά την έννοια του άρθρου 99 παρ. 2 ν. 4548/2018 και επομένως υφίσταται υποχρέωση για σύνταξη έκθεσης αξιολόγησης βάσει του άρθρου 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018.

Η ειδική άδεια για τη σύναψη της ως άνω περιγραφομένης Συναλλαγής ισχύει για έξι (6) μήνες (άρθρο 100 παρ. 1 ν. 4548/2018) και χορηγείται, αφού λήφθηκε υπόψη ότι αμφότερες οι συμβαλλόμενες εταιρείες αποτελούν, όπως προαναφέρθηκε, μεταξύ τους συνδεδεμένα μέρη κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 99§2 του ν. 4548/2018, καθώς και ότι η ως άνω Συναλλαγή και οι κατ᾽ιδίαν όροι που τη διέπουν κρίνονται δίκαιοι και εύλογοι, καθώς και επωφελείς για τη FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, κατά την έννοια των άρθρων 99–101 του Ν. 4548/2018, όπως διαπιστώθηκε με την από 08.07.2026 Έκθεση (υπό τον τίτλο «Έκθεση γνωμοδότησης, σύμφωνα με τα άρθρα 99-101 του ν. 4548/2018, επί του δίκαιου και εύλογου της σχεδιαζόμενης μεταβίβασης του ποσοστού που κατέχει η Wyldes Ltd στην Vyner Ltd προς τη συνδεδεμένη εταιρεία TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED») του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή Βασιλείου Πετίνη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 6858), της ελεγκτικής εταιρείας RSM Greece ΑΕ (Α.Μ. 104), που εκπονήθηκε σύμφωνα με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης. Για την εκπόνηση της ως άνω από 08.07.2026 Έκθεσης λήφθηκε μεταξύ άλλων υπόψη και η από 31.12.2025 Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας του Εμπορικού Κέντρου "Sofia South Ring Mall", που βρίσκεται στη Σόφια Βουλγαρίας, στη θέση «Malinova Dolina-Bunkera» («το Ακίνητο»), της πιστοποιημένης εταιρείας εκτίμησης ακινήτων Corside Savills (που καταρτίσθηκε κατ' εντολή της Εταιρείας), βάσει της οποίας (Έκθεσης Εκτίμησης) η αγοραία αξία του Ακινήτου αποτιμήθηκε στο ποσό των 161.674.000 ευρώ. Σημειώνεται ότι το Ακίνητο, το οποίο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα και σε ποσοστό 100% στην εδρεύουσα στη Βουλγαρία εταιρεία Sofia South Ring Mall Bulgaria EAD, αποτελεί το βασικό περιουσιακό στοιχείο της τελευταίας. Η εταιρεία Sofia South Ring Mall Bulgaria EAD είναι κατά ποσοστό 100% θυγατρική της εδρεύουσας στην Κύπρο εταιρείας Tavile Ltd, η οποία με τη σειρά της αποτελεί κατά ποσοστό 100% θυγατρική της επίσης εδρεύουσας στην Κύπρο εταιρείας Vyner Ltd. Η Vyner Ltd ανήκει κατά ποσοστό 50% στη Wyldes Ltd (49,99% άμεσα και 0,01% έμμεσα μέσω της εταιρείας Interchange Ltd). Η ως άνω από 08.07.2026 Έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή Βασιλείου Πετίνη προσαρτάται στην παρούσα ανακοίνωση, αποτελώντας αναπόσπαστο μέρος της, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 3 εδ. γ' ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου του άρθρου 100 παρ. 3 ν. 4548/18, εντός δέκα ημερών από την δημοσίευση της παρούσας ανακοίνωσης, μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του μετοχικού κεφαλαίου μπορούν να ζητήσουν τη 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 03.08.2026 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 επισυνάπτεται στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Χαράλαμπος Σιμόπουλος

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Άκρως Εμπιστευτική

FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Έκθεση γνωμοδότησης, σύμφωνα με τα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018, επί του δίκαιου και εύλογου της σχεδιαζόμενης μεταβίβασης του ποσοστού που κατέχει η Wyldes Ltd στην Vyner Ltd προς τη συνδεδεμένη εταιρεία TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED.

Ιούλιος 2026

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

		Σελίδα
1	Εισαγωγή ……..…….....	3
2	Πληροφορίες σχετικά με τη Συναλλαγή και τα Συνδεδεμένα μέρη…….....	4
3	Αντικείμενο της εργασίας μας…… …….....	5
4	Πηγές άντλησης πληροφορίων…….....	5
5	Υποθέσεις και περιορισμοί……..……	6
6	Αποτίμησης της SOUTH RING MALL EAD……..……...	7
7	Αποτίμηση της Tavile Ltd…….....	15
8	Αποτίμηση της Vyner Ltd….. ……	18
9	Συμπεράσματα……..	22
10	Περιορισμός χρήσης έκθεσης……	22

RSM

RSM Greece AE

Πατρόκλου 1 & Παραδείσου
151 25 Μαρούσι

T 210 6717733
F 210 6726099

www.rsmgreece.gr

8 Ιουλίου 2026

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο
FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ
Ερμού 25, Κηφισιά, 145 64

Αξιότιμες Κυρίες, Αξιότιμοι Κύριοι,

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο πλαίσιο της εντολής που μας δόθηκε με την επιστολή ανάθεσης που υπεγράφη μεταξύ αφενός της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (εφεξής ο «Εντολέας»), και αφετέρου της «RSM Greece Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων» (εφεξής η «RSM Greece»), έχουμε εκπονήσει έκθεση γνωμοδότησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 99-101 του Ν.4548/2018, (εφεξής η «Έκθεση») επί του δίκαιου και εύλογου της σχεδιαζόμενης μεταβίβασης ποσοστού 49,99% των μετοχών της εταιρείας Vyner Ltd που κατέχει άμεσα η θυγατρική του Εντολέα εταιρία Wyldes Ltd (εφεξής η «Εταιρία») καθώς και ποσοστού 0,01% που κατέχει έμμεσα η Εταιρία ως beneficial owner μέσω της Interchange Ltd, και τις οποίες προτίθενται να μεταβιβάσουν στην αποκτώσα εταιρία, TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED, η οποία είναι 100% θυγατρική της Trade Estates Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής «Trade Estates ΑΕΕΑΠ») και συνδεδεμένη με την Εταιρία και τον Εντολέα (εφεξής η «Ανάθεση»).

Σύμφωνα με το αντικείμενο της Ανάθεσής μας, η Έκθεση περιλαμβάνει τις διαδικασίες και μεθοδολογίες οι οποίες θεωρήθηκαν κατάλληλες για τους σκοπούς της εργασίας μας, τη φύση και τους περιορισμούς των διαδικασιών αυτών, τη μεθοδολογική μας προσέγγιση και τη γνώμη μας επί του δίκαιου και εύλογου της προτεινόμενης συναλλαγής.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά για τη Διοίκηση του Εντολέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 99-101 του Ν.4548/2018 και αποκλειστικά για το σκοπό της εν λόγω Ανάθεσης.

Οι δηλώσεις και οι γνώμες που εκφράζονται στην Έκθεση αυτή έχουν γίνει καλόπιστα και στη βάση ότι οι πληροφορίες και τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τον Εντολέα και τους συμβούλους του, είναι αληθή και ακριβή από κάθε ουσιώδη άποψη και δεν είναι αιτιωδώς παραπλανητικά ή ελλιπή. Επομένως, δεν εκφράζουμε γνώμη επί της αξιοπιστίας, ακρίβειας ή πληρότητας των πληροφοριών και στοιχείων που τέθηκαν υπόψη μας και στα οποία έχουμε βασιστεί.

Συνεπώς, ούτε η RSM Greece, ούτε οι διευθυντές, οι εργαζόμενοι ή συνεργάτες της αποδέχονται οποιαδήποτε ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση κατά την οποία τέτοιες πληροφορίες είναι ανακριβείς, ελλιπείς, αναξιόπιστες ή μη ορθές ή για τυχόν σφάλματα στις αναλύσεις, δηλώσεις και απόψεις που παρέχονται στην παρούσα Έκθεση, προερχόμενες έμμεσα ή άμεσα από τέτοιες περιστάσεις ή από οποιεσδήποτε υποθέσεις που αποδειχθούν μη αιτιολογημένες και στις οποίες βασίζεται αυτή η Έκθεση.

Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας και εκπόνηση της Έκθεσης μας δεν λάβαμε οδηγίες από κανένα άλλο μέρος που έχει άμεσο συμφέρον αντίθετο με τα συμφέροντα του Εντολέα.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Η RSM Greece AE είναι μέλος του δικτύου της RSM και λειτουργεί ως RSM. RSM είναι το εμπορικό όνομα που χρησιμοποιείται από τα μέλη του δικτύου της RSM. Κάθε μέλος του δικτύου της RSM είναι ανεξάρτητη εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και Συμβούλων Επιχειρήσεων και λειτουργεί αυτοτελώς. Το δίκτυο της RSM δεν αποτελεί ξεχωριστό νομικό πρόσωπο σε καμία χώρα

2. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗ ΚΑΙ ΤΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με έδρα την Κηφισιά, οδός Ερμού 25 και αρ. ΓΕΜΗ 000258101000 δραστηριοποιείται στους κλάδους οικιακού εξοπλισμού και επίπλων, αθλητικών ειδών, υγείας και ευεξίας, καθώς και στις υπηρεσίες supply chain, με παρουσία σε Ελλάδα, Ρουμανία, Βουλγαρία και Κύπρο. Η εταιρία ιδρύθηκε το 1966 και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών από τις 21/04/1988. Παράλληλα, η μητρική διατηρεί συμμετοχή 47,32% στην Trade Estates ΑΕΕΑΠ, εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία καθώς και έμμεση συμμετοχή στην Wyldes Ltd καθιστώντας τις δυο τελευταίες συνδεδεμένα μέρη. Ως εκ τούτου, η Συναλλαγή εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018, καθώς αφορά συναλλαγή μεταξύ συνδεδεμένων μερών.

Η Trade Estates ΑΕΕΑΠ με έδρα το Μαρούσι, οδός Χ. Σαμπάγ & Σ. Χουρί 3 και αρ. ΓΕΜΗ 160110060000 είναι εισηγμένη στο Χ.Α.Α από 10/11/2023 και δραστηριοποιείται σε επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία. Σκοπός της είναι η απόκτηση, ανάπτυξη και διαχείριση εμπορικών πάρκων και κέντρων logistics νέας γενιάς, ακολουθώντας την ισχυρή τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, παρέχοντας στους καταναλωτές εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες.

Η αποκτώσα εταιρεία TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED είναι εταιρία που αναμένεται να συσταθεί από την Trade Estates ΑΕΕΑΠ και θα είναι 100% θυγατρική αυτής, θα έχει έδρα τη Λευκωσία, οδός Παντελή Κατελάρη 16 και αναμένεται να καταχωρηθεί στο Μητρώο εταιρειών εντός του Ιουλίου 2026.

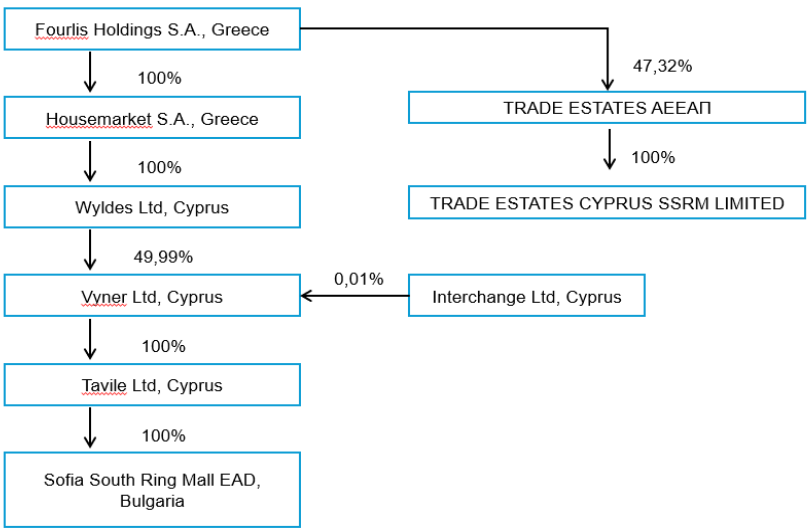
Η πωλήτρια εταιρία Wyldes Ltd, με έδρα τη Λευκωσία, επί της οδού Σοφούλη 2, Chanteclair Building, 9ος όροφος και αριθμό εγγραφής ΗΕ 223446, αποτελεί ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης εγγεγραμμένη στην Κυπριακή Δημοκρατία. Η εταιρεία ιδρύθηκε στις 21/02/2008, διατηρεί ενεργή νομική κατάσταση στο Μητρώο Εταιρειών και δραστηριοποιείται ως εταιρεία συμμετοχών.

Η Interchange Ltd με έδρα τη Λευκωσία , επί της οδού Σοφούλη 2, Chanteclair Building, 9ος όροφος και αριθμό εγγραφής ΗΕ 9815, αποτελεί ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης εγγεγραμμένη στην Κυπριακή Δημοκρατία. Η εταιρεία ιδρύθηκε στις 11/08/1977, διατηρεί ενεργή νομική κατάσταση στο Μητρώο Εταιρειών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Wyldes Ltd εξετάζει τη μεταβίβαση προς την TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED 5.112 μετοχών, ήτοι το 49,99% που κατέχει η Εταιρία άμεσα στην Vyner Ltd και το 0,01% που κατέχει έμμεσα ως beneficial owner μέσω της Interchange Ltd, έναντι ποσού € 49.350 χιλ. (εφεξής η «Συναλλαγή»).

Βάσει των παραπάνω συμπεραίνεται ότι η Wyldes Ltd, η TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED και ο Εντολέας θεωρούνται επίσης συνδεδεμένα μέρη. Το παρακάτω σχήμα περιγράφει αναλυτικά την σχέση μεταξύ των εταιρειών.

Δομή ποσοστών συμμετοχής



3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΑΣ

Η RSM Greece έχει οριστεί από τον Εντολέα προκειμένου να γνωμοδοτήσει εάν η υπό εξέταση Συναλλαγή, δηλαδή η μεταβίβαση από την Wyldes Ltd, 5.111 μετοχών (ήτοι το 49,99%) της Vyner Ltd και η μεταβίβαση από την Interchange Ltd 1 μετοχής (ήτοι το 0,01%) της Vyner Ltd στην αποκτώσα TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED έναντι ποσού € 49.350 χιλ., είναι δίκαιη και εύλογη για τον Εντολέα και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων και των μετόχων μειοψηφίας στο πλαίσιο του άρθρου 101 του Ν.4548/2018.

Προκειμένου να γνωμοδοτήσουμε για το δίκαιο και εύλογο της υπό εξέταση Συναλλαγής αναγκαία είναι η αποτίμηση της Vyner Ltd, της Tavile Ltd και της SOFIA SOUTH RING MALL EAD καθώς η Vyner Ltd κατέχει το 100% των μετοχών της Tavile Ltd και η Tavile Ltd κατέχει το 100% των μετοχών της SOFIA SOUTH RING MALL EAD.

Το βασικό περιουσιακό στοιχείο των ανωτέρω εταιριών είναι το εμπορικό κέντρο στη Σόφια της Βουλγαρίας που λειτουργεί η SOFIA SOUTH RING MALL EAD. Ως εκ τούτου οποιαδήποτε αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων της τελευταίας επηρεάζει άμεσα την αποτίμηση της συμμετοχής που απεικονίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της Tavile Ltd επηρεάζοντας τα Ίδια Κεφάλαια της. Η εν λόγω μεταβολή αποτυπώνεται περαιτέρω στη Vyner Ltd, επηρεάζοντας τόσο την αξία της συμμετοχής που αναγνωρίζεται στις οικονομικές της καταστάσεις όσο και το συνολικό ύψος των Ιδίων Κεφαλαίων της. Οι αποτιμήσεις των εταιρειών SOFIA SOUTH RING MALL EAD, Tavile Ltd και Vyner Ltd παρουσιάζονται στις ενότητες 6,7 και 8 αντίστοιχα.

Στις ακόλουθες ενότητες παρουσιάζονται οι οικονομικές καταστάσεις των τριών εταιρειών, καθώς και οι σχετικές εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των Ιδίων Κεφαλαίων τους, όπως αυτές προκύπτουν κυρίως από την αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου που κατέχει η SOFIA SOUTH RING MALL EAD. Για τους σκοπούς της αποτίμησης ο Εντολέας ανέθεσε σε ανεξάρτητο εκτιμητή την εργασία εκτίμησης του ακινήτου που κατέχει η SOFIA SOUTH RING MALL EAD. Η εκτίμηση του ακινήτου διενεργήθηκε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 (εφεξής η «Ημερομηνία Αναφοράς»).

4. ΠΗΓΕΣ ΑΝΤΛΗΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Για την εκτέλεση του Έργου, έγινε επισκόπηση και χρήση πληροφοριών και στοιχείων συμπεριλαμβανομένων και των παρακάτω:

- Σχέδιο Οικονομικών Καταστάσεων της Vyner Ltd κατά την 31.12.2025
- Σχέδιο Οικονομικών Καταστάσεων της Tavile Ltd κατά την 31.12.2025
- Οικονομικές καταστάσεις της SOFIA SOUTH RING MALL EAD κατά την 31.12.2024 και 31.12.2025
- Η από 1.7.2026 απόφαση της Διοίκησης της Vyner Ltd για την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά € 343.604, με κεφαλαιοποίηση εμπορικών υποχρεώσεων της εταιρείας ύψους € 286.047 (€140.000 στη Wyldes Ltd και €146.047 ευρώ στη Seasonal Maritime Corporation Limited) και με επιπλέον καταβολή σε μετρητά ύψους €31.802 ευρώ σε μετρητά από την Wyldes Ltd και 25.754 ευρώ από την Seasonal Maritime Corporation Limited και με έκδοση 34 νέων μετοχών με ονομαστική αξία 1 ευρώ και τιμή διάθεσης 10,105 ευρώ η κάθε μία, εκ των οποίων 17 μετοχές έλαβε η Wyldes Ltd και 17 μετοχές έλαβε η Seasonal Maritime Corporation Limited.
- Σχέδιο Shares Sale and Purchase Agreement μεταξύ της Wyldes Ltd και της Interchange Ltd ως Πωλητές και της TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED ως Αγοράστριας για την αγορά 5.112 μετοχών από τους Πωλητές έναντι τιμήματος € 49.350 χιλ.
- Η από 31.12.2025 έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας του Sofia South Ring Mall που βρίσκεται στη Σόφια Βουλγαρίας στη θέση «Malinova Dolina-Bunkera» (εφεξής η «Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου»), συνταχθείσα για λογαριασμό του Εντολέα από την πιστοποιημένη εταιρία εκτίμησης ακινήτων Corside Savills (εφεξής ο «Ανεξάρτητος Εκτιμητής Ακινήτων»).
- Δημόσια διαθέσιμες επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με τις τρεις εταιρίες.
- Πρόσθετες πληροφορίες και επεξηγήσεις σχετικά με το πλαίσιο λειτουργίας των εταιριών, κατόπιν συζητήσεων με τη διοίκηση του Εντολέα

5. ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Η Έκθεση μας έχει συνταχθεί αποκλειστικά και σύμφωνα με το αντικείμενο της εργασίας και τους όρους Ανάθεσης, οι οποίοι περιλαμβάνουν όρους αποκλεισμού και περιορισμού της ευθύνης μας.

Ως προς την διενεργηθείσα Ανάθεση σημειώνουμε ότι δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση διενεργηθείσα σύμφωνα με γενικά αποδεκτά ελεγκτικά πρότυπα και ως εκ τούτου δεν εκφράζεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμίας μορφής διασφάλιση. Η διενέργεια ειδικών ελέγχων και η αξιολόγηση της συμμόρφωσης του Εντολέα με όρους και διατάξεις λοιπών συμβατικών υποχρεώσεων έναντι τρίτων δεν συνιστά μέρος του αντικειμένου της Ανάθεσης μας. Η παροχή αντίστοιχων υπηρεσιών μπορεί να καλυφθεί μόνο με ξεχωριστές αναθέσεις και σε καμία περίπτωση δεν αποτελεί αντικείμενο της εργασίας της εν λόγω Ανάθεσης.

Οι παραδοχές και οι μεθοδολογίες / διαδικασίες οι οποίες εκτελέστηκαν καθώς και τα αποτελέσματα της εργασίας μας τα οποία περιλαμβάνονται στην Έκθεση μας ενδέχεται να μην είναι κατάλληλα σε περίπτωση που η εργασία μας διενεργείτο για διαφορετικό εντολέα.

Οι δηλώσεις και οι γνώμες που εκφράζονται στην Έκθεση αυτή βασίζονται στις πληροφορίες και δεδομένα που τέθηκαν υπόψη μας μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης του Έργου. Κατά τη σύνταξη της Έκθεσης μας δεν προχωρήσαμε σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση της ακρίβειας των πληροφοριών και δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας και δεν έχουμε διενεργήσει έλεγχο σε σχέση με την προτεινόμενη συναλλαγή. Επομένως, δεν εκφράζουμε γνώμη επί της αξιοπιστίας, ακρίβειας ή πληρότητας των πληροφοριών και στοιχείων που τέθηκαν υπόψη μας και στα οποία έχουμε βασιστεί.

Οι δηλώσεις και οι γνώμες που εκφράζονται σε αυτή την Έκθεση έχουν γίνει καλόπιστα και στη βάση ότι οι πληροφορίες και τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τον Εντολέα και τις εταιρίες είναι αληθή και ακριβή από κάθε ουσιώδη άποψη και δεν είναι αιτιωδώς παραπλανητικά ή ελλιπή.

Η γνώμη που διατυπώνεται στην παρούσα Έκθεση είναι συμβουλευτικής φύσεως για τη λήψη απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου ή της Γενικής Συνέλευσης του Εντολέα στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 99-101 του Ν.4548/2018. Κατανοούμε ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν.4548/2018, η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή της Γενικής Συνέλευσης του Εντολέα αναφορικά με την έγκριση της προτεινόμενης Συναλλαγής λαμβάνεται με βάση την παρούσα Έκθεση. Ωστόσο, η αξιολόγηση μας σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να λαμβάνεται ως δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

Ούτε η RSM Greece, ούτε οι διευθυντές, οι εργαζόμενοι ή συνεργάτες της αποδέχονται οποιαδήποτε ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση κατά την οποία τέτοιες πληροφορίες είναι ανακριβείς, ελλιπείς, αναξιόπιστες ή μη ορθές ή για τυχόν σφάλματα στις αναλύσεις, δηλώσεις και απόψεις που παρέχονται στο παρόν Έργο, προερχόμενες έμμεσα ή άμεσα από τέτοιες περιστάσεις ή από οποιεσδήποτε υποθέσεις που αποδειχθούν μη αιτιολογημένες και στις οποίες βασίζεται αυτό το Έργο.

Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας και εκπόνηση της Έκθεσης μας δεν λάβαμε οδηγίες από κανένα άλλο μέρος που έχει άμεσο συμφέρον αντίθετο με τα συμφέροντα του Εντολέα. Επίσης κανένα από τα πρόσωπα της παραγράφου 2 του άρθρου 99 του Ν.4548/2018 δεν έχουν συμμετάσχει στην κατάρτιση της παρούσας Έκθεσης.

Σημειώνουμε ότι για τη διενέργεια της παρούσας Έκθεσης αποτίμησης παρασχέθηκαν από τον Εντολέα και τις εταιρίες όλα τα αναγκαία οικονομικά, λειτουργικά και λοιπά στοιχεία που ζητήσαμε.

6. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ SOFIA SOUTH RING MALL EAD

6.1 Γενικές πληροφορίες για την SOFIA SOUTH RING MALL EAD

Η εταιρία με τη σημερινή της μορφή συστάθηκε στις 14.05.2008 και είναι εγγεγραμμένη στο Εμπορικό Μητρώο της Βουλγαρίας με την επωνυμία «SOFIA SOUTH RING MALL EAD» και αριθμό μητρώου 200114696.

Η έδρα της εταιρίας βρίσκεται στη Βουλγαρία, στον Δήμο Σόφιας, στη διεύθυνση Okolovrasten pat 214, περιοχή Vitosha, T.K. 1434.

Η εταιρία είναι εγγεγραμμένη για σκοπούς Φ.Π.Α. με αριθμό BG200114696 από 15.12.2008.

Η νομική μορφή της εταιρίας είναι μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία (EAD).

Σκοπός της εταιρίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του Εμπορικού Μητρώου, είναι:
α. Οι συναλλαγές που αφορούν ακίνητα.
β. Οι κατασκευές ακινήτων.
γ. Η εκπόνηση ερευνών, καθώς και η παροχή υπηρεσιών marketing και συμβουλευτικών υπηρεσιών.
δ. Η εμπορική εκπροσώπηση.
ε. Κάθε άλλη δραστηριότητα που δεν απαγορεύεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Μοναδικός μέτοχος της εταιρίας είναι η εταιρεία «Tavile Limited», με έδρα την Κύπρο.

6.2 Διοικητικό Συμβούλιο

Η εκπροσώπηση της εταιρίας ασκείται από την εταιρεία «Velkon Consulting EOOD», ενώ το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους:

- Κωνσταντίνος Σφύρης
- Ευάγγελος Χατζής
- Μαρία Θεδουλίδου
- Velkon Consulting EOOD

6.3 Οικονομικά στοιχεία της SOFIA SOUTH RING MALL EAD

Κάτωθι παρουσιάζεται ο Ισολογισμός και η Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης της εταιρίας κατά την 31.12.2024 (δημοσιευμένα στοιχεία), και το προσχέδιο των Οικονομικών καταστάσεων κατά την 31.12.2025.

Ισολογισμός

ποσά σε '000 ευρώ	31.12.2024	31.12.2025
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Επενδυτικά ακίνητα	106.786	103.536
Ενσώματα πάγια στοιχεία	18	12
Άυλα στοιχεία ενεργητικού	28	0
Προπληρωμένα και προβαλλόμενα έξοδα	34	41
Κίνητρα μίσθωσης & αμοιβές μεσιτών	936	862
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	970	947
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	228	1.652
ΣΥΝΟΛΟ	**109.000**	**107.050**
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	4.391	4.854
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις / συνδεδεμένα μέρη	16	32
Αποθέματα	37	32
Προπληρωμένα και αναβαλλόμενα έξοδα	84	76
Κίνητρα μίσθωσης & αμοιβές μεσιτών	181	209
Ταμειακά διαθέσιμα	4.149	7.797
ΣΥΝΟΛΟ	**8.858**	**13.000**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**117.858**	**120.050**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό κεφάλαιο που αναλογεί στους μετόχους/εταίρους της μητρικής		
Μετοχικό κεφάλαιο	29.746	29.746
Αποθεματικά	39.654	39.654
Συσσωρευμένες ζημίες	(29.965)	(22.779)
ΣΥΝΟΛΟ	**39.435**	**46.621**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικό δάνειο	70.764	67.247
Λοιπές μακροπρόθεσμες οφειλές	842	819
ΣΥΝΟΛΟ	**71.606**	**68.066**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.042	1.619
Τραπεζικό δάνειο	3.741	3.580
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	13	80
Προεισπραχθέντα έσοδα	21	84
ΣΥΝΟΛΟ	**6.817**	**5.363**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**117.858**	**120.050**

6.3 Οικονομικά στοιχεία της SOFIA SOUTH RING MALL EAD (συνέχεια)

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης

ποσά σε '000 ευρώ	31.12.2024	31.12.2025
Εισόδημα από ενοίκια	16.146	17.878
Άλλα έσοδα	250	88
Έξοδα για υλικά	(1.182)	(1.065)
Δαπάνες για μισθωμένες υπηρεσίες	(4.012)	(3.044)
Έξοδα μισθοδοσίας	(780)	(799)
Αλλα έξοδα	(419)	(495)
Απομειώσεις	(82)	(46)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	**(6.475)**	**(5.449)**
Λειτουργικό κέρδος	**9.921**	**12.517**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.925)	(3.828)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	189	758
Κέρδη/(Ζημιές) προ αποσβέσεων και φόρων	**5.185**	**9.447**
Αποσβέσεις	(55)	(40)
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	(3.329)	(3.306)
Φόρος εισοδήματος	(129)	(307)
Κέρδη περιόδου	**1.672**	**5.794**

6.4 Εκτίμηση της αξίας του μετοχικού κεφαλαίου της SOFIA SOUTH RING MALL EAD

6.4.1 Μεθοδολογική προσέγγιση και ελεγκτικές διαδικασίες

Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας και για την αποτίμηση των μετοχών της εταιρίας, εφαρμόσαμε, μεταξύ των ευρέως χρησιμοποιούμενων διεθνών μεθόδων αποτίμησης, τη Μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης. Ως εκ τούτου, πραγματοποιήσαμε εκτίμηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της εταιρίας σε εύλογες αξίες, η οποία βασίστηκε κυρίως στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία του Ισολογισμού κατά την Ημερομηνία Αναφοράς η οποία για τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος.

Εν προκειμένω, όπως θα δούμε και στις ενότητες που ακολουθούν, για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του βασικού περιουσιακού στοιχείου της εταιρίας, ήτοι του εμπορικού κέντρου στη θέση «Malinova Dolina-Bunkera», στη Σόφια της Βουλγαρίας, εφαρμόστηκε η Επενδυτική Προσέγγιση (Investment Approach) και ειδικότερα η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF). Η αποτίμηση βασίστηκε σε ανάλυση ταμειακών ροών δεκαετούς διάρκειας (10-year DCF), λαμβάνοντας υπόψη τα αναμενόμενα έσοδα, έξοδα και λοιπές παραμέτρους λειτουργίας του ακινήτου και στον Εκτιμητή παρασχέθηκε αναλυτικός πίνακας μισθώσεων (tenancy schedule), ο οποίος ελήφθη υπόψη κατά την εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών του ακινήτου.

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας έχουν καταρτιστεί από τη Διοίκηση της εταιρίας σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (IFRS).Ο Ισολογισμός κατά την Ημερομηνία Αναφοράς έχει καταρτιστεί και αυτός με βάση τα IFRS και ακολουθήθηκαν οι ίδιες μέθοδοι, διάταξη κι εμφάνιση όπως οι οικονομικές καταστάσεις που μας δόθηκαν.

Η εταιρία διατηρεί επαρκές λογιστικό σύστημα και παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο του Ισολογισμού καθώς και κάθε μεταβολή αυτού. Τα λογιστικά αρχεία τηρούνται ηλεκτρονικά και περιλαμβάνουν σε ανάλυση όλα τα στοιχεία της λογιστικής κατάστασης της εταιρίας. Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένα αρχεία που λάβαμε υπόψη για την εκτέλεση της εργασίας μας:

- Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2025
- Τραπεζικές καταστάσεις-extrait κατά την 31.12.2025
- Αναλυτικό Ημερολόγιο Εγγραφών για τις χρήσεις 2024 και 2025

6.4.1 Μεθοδολογική προσέγγιση και ελεγκτικές διαδικασίες (συνέχεια)

Θα πρέπει να αναφερθεί πως η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, απαιτεί την επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού (σε σχέση με την τρέχουσα εμπορική αξία τους) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

- Ενσώματες Ακινητοποιήσεις (ακίνητα, εγκαταστάσεις, εξοπλισμός κλπ)
- Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία (ευρεσιτεχνίες, σήματα, πελατολόγιο, άδειες λογισμικού, εργατικό δυναμικό κλπ)
- Αξία αποθεμάτων ή/και απαιτήσεων

Σύμφωνα με αυτή την μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την Ημερομηνία Αναφοράς.

6.4.2 Ισολογισμός εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αναφοράς

ποσά σε '000 ευρώ	31.12.2025
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδυτικά ακίνητα	103.536
Ενσώματα πάγια στοιχεία	12
Προπληρωμένα και προβαλλόμενα έξοδα	117,00
Κίνητρα μίσθωσης & αμοιβές μεσιτών	1.071,00
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.833,00
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	1.652
Αποθέματα	32
Ταμειακά διαθέσιμα	7.797
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**120.050**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Τραπεζικό δάνειο	70.827
Εμπορικές υποχρεώσεις	2.518
Προεισπραχθέντα έσοδα	84
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**73.429**
Διαφορά Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	**46.621**

6.4.2 Εκτίμηση της αξίας των στοιχείων Ενεργητικού της εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αναφοράς

Στις παρακάτω ενότητες παρουσιάζουμε τις λογιστικές αξίες των στοιχείων του Ενεργητικού της εταιρίας καθώς και την εκτίμηση για την εύλογη αξία τους.

6.4.2.1 Επενδυτικά ακίνητα

Η αξία της εταιρίας συνδέεται άμεσα με την αξία του υποκείμενου επενδυτικού ακινήτου, το οποίο αφορά το εμπορικό και ψυχαγωγικό συγκρότημα Sofia South Ring Mall, στη Σόφια Βουλγαρίας.

Το ακίνητο αποτελεί ένα ώριμο, λειτουργικό εμπορικό κέντρο, το οποίο αναπτύσσεται σε γήπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 64.500 τ.μ., με συνολική δομημένη επιφάνεια περίπου 171.000 τ.μ. και εκμισθώσιμη επιφάνεια (GLA) περίπου 69.000 τ.μ.. Πρόκειται για πολυλειτουργικό συγκρότημα λιανικής και ψυχαγωγίας, το οποίο περιλαμβάνει καταστήματα, υπεραγορά, χώρους εστίασης, κινηματογραφικές αίθουσες και υπόγειους χώρους στάθμευσης, εξυπηρετώντας ευρύ φάσμα εμπορικών δραστηριοτήτων και επισκεπτών.

6.4.2.1 Επενδυτικά ακίνητα (συνέχεια)

Η τοποθεσία του ακινήτου, επί του περιφερειακού οδικού άξονα της Σόφιας και σε άμεση γειτνίαση με το κατάστημα ΙΚΕΑ, προσδίδει σημαντικά πλεονεκτήματα προσβασιμότητας και εμπορικότητας, ενώ η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει δυναμική οικιστική ανάπτυξη και αυξανόμενη ζήτηση για οργανωμένους εμπορικούς χώρους.

Το ακίνητο παρουσιάζει υψηλό επίπεδο λειτουργικής ωριμότητας και σταθερότητας, καθώς η πληρότητα ανέρχεται σε περίπου 98%, με σημαντικό αριθμό μισθωτών (άνω των 150), συμπεριλαμβανομένων διεθνών και εγχώριων αλυσίδων λιανικής. Η διασπορά του μισθωτικού χαρτοφυλακίου, σε συνδυασμό με την παρουσία βασικών (anchor) μισθωτών, περιορίζει τον λειτουργικό κίνδυνο και ενισχύει τη σταθερότητα των ταμειακών ροών.

Τα εκτιμώμενα ετήσια έσοδα του ακινήτου διαμορφώνονται σε επίπεδα άνω των €12,5 εκατ., ενώ το συνολικό δυνητικό εισόδημα (συμπεριλαμβανομένων λοιπών πηγών εσόδων) εκτιμάται σε περίπου €13,5 – €14,0 εκατ., γεγονός που καταδεικνύει την ισχυρή εισοδηματική του βάση.

Συνολικά, το ακίνητο αποτελεί ένα core retail investment asset, του οποίου η αξία προσδιορίζεται πρωτίστως από:

- τις υφιστάμενες και αναμενόμενες μισθωτικές ροές,
- την υψηλή πληρότητα και ποιότητα μισθωτών,
- τη στρατηγική τοποθεσία και την εμπορική του απήχηση,
- καθώς και τις προοπτικές της αγοράς λιανικής και ακινήτων στην περιοχή.

Στο πλαίσιο της παρούσας ανάλυσης, η αξία του ακινήτου βασίζεται σε ανεξάρτητη έκθεση αποτίμησης, η οποία έχει εκπονηθεί σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αποτίμησης (RICS Red Book) και το πρότυπο IFRS 13, σε όρους εύλογης αξίας. Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε με την επενδυτική μέθοδο και ειδικότερα με τη χρήση μοντέλου προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow – DCF), λαμβάνοντας υπόψη το υφιστάμενο μισθωτικό καθεστώς, τις αναμενόμενες ταμειακές ροές, την εξέλιξη των μισθωμάτων και τις συνθήκες της αγοράς.

Βάσει της ως άνω προσέγγισης, η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία αποτίμησης προσδιορίζεται σε περίπου €162 εκατ. (χωρίς ΦΠΑ), συμπεριλαμβανομένης της αξίας γης και κτιριακών εγκαταστάσεων. Η αποτίμηση αντανακλά ένα εισοδηματικό ακίνητο με χαρακτηριστικά σταθερής απόδοσης, με αρχική μικτή απόδοση της τάξεως του 8% – 8,5% και δείκτη εξόδου περί το 7%, επίπεδα τα οποία κρίνονται συμβατά με τα δεδομένα της αγοράς εμπορικών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή.

Κατά συνέπεια, η εύλογη αξία της συμμετοχής της εταιρίας αντικατοπτρίζει κατ' ουσίαν την εύλογη αξία του υποκείμενου ακινήτου, δεδομένου ότι η οικονομική απόδοση και οι ταμειακές ροές της εταιρίας-οχήματος εξαρτώνται σχεδόν αποκλειστικά από την εκμετάλλευση του εν λόγω εμπορικού κέντρου.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα λογιστικά στοιχεία και την ανεξάρτητη αποτίμηση, προκύπτει απόκλιση μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, όπως αποτυπώνεται στον ακόλουθο πίνακα:

Επενδυτικά ακίνητα σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Οικόπεδα	16.943		
Κτίρια	86.318	161.674	58.138
Έπιπλα	269		
Μεταφορικά μέσα	5		
Σύνολο	**103.536**	**161.674**	**58.138**

Πιο συγκεκριμένα, η αξία του ακινήτου κυμαίνεται μεταξύ €153.485 χιλ. (μη μοχλευμένο προεξοφλητικό επιτόκιο 10%) και €170.443 χιλ. (μη μοχλευμένο προεξοφλητικό επιτόκιο 8,50%), με κεντρική αξία €161.674 χιλ. (μη μοχλευμένο προεξοφλητικό επιτόκιο 9,25%), η οποία και αποτυπώνεται στον παραπάνω πίνακα.

6.4.2.2 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Ενσώματα πάγια στοιχεία σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Εξοπλισμός Η/Υ	12	12	0
Σύνολο	**12**	**12**	**0**

6.4.2.3 Προπληρωμένα και προβαλλόμενα έξοδα

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των προπληρωμένων και αναβαλλόμενων εξόδων ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Προπληρωμένα και αναβαλλόμενα έξοδα σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Προπληρωμένα έξοδα	117	117	0
Σύνολο	**117**	**117**	**0**

6.4.2.4 Κίνητρα μίσθωσης & αμοιβές μεσιτών

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των κινήτρων μίσθωσης και αμοιβών μεσιτών ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Κίνητρα μίσθωσης & αμοιβές μεσιτών σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Προμήθειες για Μισθωτήρια Συμβόλαια	4	4	0
Κίνητρα βάσει Συμβάσεων Μίσθωσης	1.067	1.067	0
Σύνολο	**1.071**	**1.071**	**0**

6.4.2.5 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Απαιτήσεις από πελάτες	3.235	3.235	0
Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων	(2.931)	(2.931)	0
Παράγωγα εισπρακτέα	309	309	0
Λοιπές απαιτήσεις	35	35	0
Προκαταβολές σε προμηθευτές	110	110	0
Λοιποί χρεώστες	1.107	1.107	0
Λογαριασμός μετρητών σε ενέχυρο	1.219	1.219	0
Λογαριασμός αποθεματικού κεφαλαιουχικών δαπανών	1.000	1.000	0
Λογαριασμός αποθεματικού εξυπηρέτησης χρέους	1.750	1.750	0
Σύνολο	**5.833**	**5.833**	**0**

6.4.2.6 Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Αναβαλλόμενος φόρος	1.652	1.652	0
Σύνολο	**1.652**	**1.652**	**0**

6.4.2.7 Αποθέματα

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των αποθεμάτων ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Αποθέματα σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Αποθέματα	32	32	0
Σύνολο	**32**	**32**	**0**

6.4.2.8 Ταμειακά διαθέσιμα

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Ταμειακά διαθέσιμα σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Ταμείο	0,1	0,1	0
Καταθέσεις όψεως	3.797	3.797	0
Προθεσμιακές καταθέσεις	4.000	4.000	0
Σύνολο	**7.797**	**7.797**	**0**

Ως εκ τούτου, η εύλογη αξία του Ενεργητικού της SOFIA SOUTH RING MALL EAD κυμαίνεται μεταξύ €169.999 χιλ. και € 186.957 χιλ.

6.4.3 Εκτίμηση της αξίας των στοιχείων Υποχρεώσεων της εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αναφοράς

Στις παρακάτω ενότητες παρουσιάζουμε τις λογιστικές αξίες των στοιχείων των Υποχρεώσεων της εταιρίας καθώς και την εκτίμηση για την εύλογη αξία τους.

6.4.3.1 Τραπεζικό δάνειο

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία του τραπεζικού δανείου ισούται με την εύλογη αξία του, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Τραπεζικό δάνειο σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Δάνειο	71.250	71.250	0
Τόκοι από αντιστάθμιση κινδύνου εισπρακτέοι	(35)	(35)	0
Τόκοι από αντιστάθμιση κινδύνου πληρωτέοι	38	38	0
Τόκοι δανείου	138	138	0
Έξοδα δανείου κεφαλαιοποιημένα	(564)	(564)	0
Σύνολο	**70.827**	**70.827**	**0**

6.4.3.2 Εμπορικές υποχρεώσεις

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των εμπορικών υποχρεώσεων ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Εμπορικές υποχρεώσεις σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	769	769	0
Προκαταβολές από πελάτες	3	3	0
Δεδουλευμένες αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	92	92	0
Αποζημίωση μη ληφθείσας αδείας	25	25	0
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	4	4	0
Φόρος ακινήτων	66	66	0
Λοιποί φόροι	235	235	0
Φόρος εισοδήματος	33	33	0
ΦΠΑ	(2)	(2)	0
Παρακρατούμενοι φόροι	2	2	0
Εγγυήσεις πληρωτέες	1.205	1.205	0
Εγγυήσεις διακρατήσεις	42	42	0
Τόκοι πληρωτέοι	44	44	0
Σύνολο	**2.518**	**2.518**	**0**

6.4.3.3 Προεισπραχθέντα έσοδα

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των προεισπραχθέντων εσόδων ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Προεισπραχθέντα έσοδα σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Προεισπραχθέντα μη χρηματοοικονομικά έσοδα	84	84	0
Σύνολο	**84**	**84**	**0**

Ως εκ τούτου, η εύλογη αξία των υποχρεώσεων της SOFIA SOUTH RING MALL EAD διαμορφώνονται σε €73.429 χιλ.

6.5 Αποτέλεσμα αποτίμησης της SOFIA SOUTH RING MALL EAD

Βάσει της ανωτέρω ανάλυσης για το σύνολο του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων της SOFIA SOUTH RING MALL EAD, η εύλογη αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της SOFIA SOUTH RING MALL EAD κυμαίνεται μεταξύ €96.570 χιλ. και €113.528 χιλ.

7. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ Tavile Ltd

7.1 Γενικές πληροφορίες για την Tavile Ltd

Η Tavile Ltd, ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, με έδρα τη Λευκωσία, Κύπρου (οδός Σοφούλη 2, CHANTECLAIR BUILDING, 1096) και αριθμό εγγραφής ΗΕ 197623, ιδρύθηκε την 26/04/2007 και παραμένει ενεργή μέχρι σήμερα. Η εταιρεία δραστηριοποιείται ως εταιρεία συμμετοχών (holding company), με βασικό αντικείμενο τη διαχείριση και κατοχή επενδύσεων, συμπεριλαμβανομένων συμμετοχών σε άλλες εταιρείες, ενώ δύναται να παρέχει και υπηρεσίες χρηματοοικονομικής διαμεσολάβησης ή υποστήριξης εντός εταιρικών δομών. Η Tavile Ltd εντάσσεται σε ευρύτερη εταιρική δομή και λειτουργεί κυρίως ως όχημα ειδικού σκοπού (special purpose vehicle – SPV) για τη διακράτηση επενδύσεων, σύμφωνα με τη συνήθη πρακτική για εταιρείες αντίστοιχου χαρακτήρα και μεγέθους.

7.2 Διοίκηση της εταιρίας

Ονοματεπώνυμο	Θέση
Γεώργιος Ταουσιάνης	Διευθυντής
Interchange limited	Διευθυντής
Interchange secretarial limited	Γραμματέας

7.3 Οικονομικά στοιχεία της Tavile Ltd

Κάτωθι παρουσιάζεται ο Ισολογισμός και η Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης της εταιρίας κατά την 31.12.2024 (δημοσιευμένα στοιχεία), και το προσχέδιο των Οικονομικών καταστάσεων κατά την 31.12.2025.

Ισολογισμός

ποσά σε '000 ευρώ	31.12.2024	31.12.2025
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Επενδύσεις σε θυγατρικές	69.399	69.399
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Απαιτήσεις	4	4
Ταμειακά διαθέσιμα	8	7
Σύνολο ενεργητικού	**69.411**	**69.410**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Ιδία κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	14	14
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	69.579	69.579
Συσσωρευμένες ζημίες	(220)	(239)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**69.373**	**69.354**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικοί και λοιποί πληρωτέοι λογαριασμοί	38	56
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**69.411**	**69.410**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης

ποσά σε '000 ευρώ	31.12.2024	31.12.2025
Έσοδα		
Διοικητικές δαπάνες	(18)	(19)
Καθαρά κέρδη απομείωσης επί χρηματοοικονομικών και συμβατικών περιουσιακών στοιχείων	7.190	0
Λειτουργικές (ζημίες)/κέρδη	**7.172**	**(19)**
Χρηματοοικονομικό κόστος	(0)	(0)
(Ζημία)/κέρδη προ φόρων	**7.172**	**(19)**
Φόρος	0	0
Καθαρές (ζημίες)/κέρδη χρήσης	**7.172**	**(19)**
Λοιπά συνολικά έσοδα	**0**	**0**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα για το οικονομικό έτος	**7.172**	**(19)**

7.4 Εκτίμηση της αξίας του μετοχικού κεφαλαίου της Tavile Ltd

7.4.1 Μεθοδολογική προσέγγιση και ελεγκτικές διαδικασίες

Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας και για την αποτίμηση των μετοχών της εταιρίας, εφαρμόσαμε, μεταξύ των ευρέως χρησιμοποιούμενων διεθνών μεθόδων αποτίμησης, τη Μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης. Ως εκ τούτου, πραγματοποιήσαμε εκτίμηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της εταιρίας σε εύλογες αξίες, η οποία βασίστηκε κυρίως στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία του Ισολογισμού κατά την Ημερομηνία Αναφοράς η οποία για τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος.

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας έχουν καταρτιστεί από τη Διοίκηση της εταιρίας σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (IFRS).Ο Ισολογισμός κατά την Ημερομηνία Αναφοράς έχει καταρτιστεί και αυτός με βάση τα IFRS και ακολουθήθηκαν οι ίδιες μέθοδοι, διάταξη κι εμφάνιση όπως οι οικονομικές καταστάσεις που μας δόθηκαν.

Η εταιρία διατηρεί επαρκές λογιστικό σύστημα και παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο του Ισολογισμού καθώς και κάθε μεταβολή αυτού. Τα λογιστικά αρχεία τηρούνται ηλεκτρονικά και περιλαμβάνουν σε ανάλυση όλα τα στοιχεία της λογιστικής κατάστασης της εταιρίας. Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένα αρχεία που λάβαμε υπόψη για την εκτέλεση της εργασίας μας:

- Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2025
- Αναλυτικό Ημερολόγιο Εγγραφών για τις χρήσεις 2024 και 2025

Θα πρέπει να αναφερθεί πως η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, απαιτεί την επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού (σε σχέση με την τρέχουσα εμπορική αξία τους) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

- Ενσώματες Ακινητοποιήσεις (ακίνητα, εγκαταστάσεις, εξοπλισμός κλπ)
- Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία (ευρεσιτεχνίες, σήματα, πελατολόγιο, άδειες λογισμικού, εργατικό δυναμικό κλπ)
- Αξία αποθεμάτων ή/και απαιτήσεων

Σύμφωνα με αυτή την μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την Ημερομηνία Αναφοράς.

7.4.2 Ισολογισμός εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αναφοράς

ποσά σε '000 ευρώ	31.12.2025
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε θυγατρικές	69.399
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Απαιτήσεις	4
Ταμειακά διαθέσιμα	7
Σύνολο ενεργητικού	**69.410**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Εμπορικοί και λοιποί πληρωτέοι λογαριασμοί	56
Σύνολο υποχρεώσεων	**56**
Διαφορά Ενεργητικού - Παθητικού	**69.354**

7.4.3 Εκτίμηση της αξίας των στοιχείων Ενεργητικού της εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αναφοράς

Στις παρακάτω ενότητες παρουσιάζουμε τις λογιστικές αξίες των στοιχείων του Ενεργητικού της εταιρίας καθώς και την εκτίμηση για την εύλογη αξία τους.

7.4.3.1 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Επενδύσεις σε θυγατρικές σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
SOFIA SOUTH RING MALL EAD	69.399	104.759	35.360
Σύνολο	**69.399**	**104.759**	**35.360**

Σημειώνεται ότι η εκτίμηση της αξίας προέρχεται από την αποτίμηση που διενεργήθηκε στο κεφάλαιο 6 για την SOFIA SOUTH RING MALL EAD. Στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζεται η κεντρική αξία των ιδίων κεφαλαίων της SOFIA SOUTH RING MALL EAD, ενώ η εύλογη αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρίας κυμαίνεται μεταξύ €96.570 χιλ. και €113.528 χιλ.

7.4.3.2 Απαιτήσεις

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των απαιτήσεων ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Απαιτήσεις σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Απαιτήσεις από Vyner Ltd	4	4	0
Σύνολο	**4**	**4**	**0**

7.4.3.3 Ταμειακά διαθέσιμα

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Ταμειακά διαθέσιμα σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Λογαριασμοί όψεως	7	7	0
Σύνολο	**7**	**7**	**0**

Ως εκ τούτου, η εύλογη αξία του Ενεργητικού της Tavile Ltd κυμαίνεται μεταξύ € 96.581 χιλ. και € 113.539 χιλ.

7.4.4 Εκτίμηση της αξίας των στοιχείων Υποχρεώσεων της εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αναφοράς

7.4.4.1 Εμπορικοί και λοιποί πληρωτέοι λογαριασμοί

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών πληρωτέων λογαριασμών ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Εμπορικοί και λοιποί πληρωτέοι λογαριασμοί σε '000 ευρώ	Λογιστική αξία την 31.12.2025	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Δεδουλευμένα έξοδα	10	10	0
Πληρωτέα σε συνεργάτες	46	46	0
Σύνολο	**56**	**56**	**0**

Ως εκ τούτου, η εύλογη αξία των υποχρεώσεων της Tavile Ltd διαμορφώνονται σε € 56 χιλ.

7.5 Αποτέλεσμα αποτίμησης της Tavile Ltd

Βάσει της ανωτέρω ανάλυσης για το σύνολο του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων της Tavile Ltd, η εύλογη αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της Tavile Ltd κυμαίνεται μεταξύ €96.525 χιλ. και €113.483 χιλ.

8. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ Vyner Ltd

8.1 Γενικές πληροφορίες για την Vyner Ltd

Η Vyner Ltd, ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, με έδρα τη Λευκωσία, Κύπρου (οδός Σοφούλη 2, CHANTECLAIR BUILDING, 1096) και αριθμό εγγραφής ΗΕ 209218, ιδρύθηκε την 28/09/2007 και παραμένει ενεργή μέχρι σήμερα. Η εταιρία δραστηριοποιείται κυρίως ως εταιρεία συμμετοχών/ειδικού σκοπού (holding ή SPV), με αντικείμενο την κατοχή και διαχείριση επενδύσεων, ιδίως στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

Στο πλαίσιο της διεθνούς εταιρικής της διάρθρωσης, η Vyner Ltd εμφανίζεται επίσης καταχωρημένη ως overseas entity στο Guernsey από τις 30/01/2023, στοιχείο που συνδέεται με τη διακράτηση ή/και διαχείριση ακίνητης περιουσίας ή άλλων επενδύσεων σε διεθνές επίπεδο.

Η εταιρική της δομή περιλαμβάνει Διοικητικό Συμβούλιο με τη συμμετοχή φυσικών και νομικών προσώπων, ενώ η διοικητική και γραμματειακή υποστήριξη παρέχεται από εξειδικευμένους παρόχους εταιρικών υπηρεσιών, σύμφωνα με την πρακτική που ακολουθείται σε εταιρείες αντίστοιχου επενδυτικού χαρακτήρα.

8.2 Διοίκηση της εταιρίας

Ονοματεπώνυμο	Θέση
Γεώργιος Ταουσίανης	Διευθυντής
Μαρία Θεοδουλίδου	Διευθυντής
Αχιλλέας Δημητριάδης	Διευθυντής
Ευάγγελος Χατζής	Διευθυντής
Interchange services limited	Διευθυντής
Interchange limited	Διευθυντής
Interchange secretarial limited	Γραμματέας

8.3 Οικονομικά στοιχεία της Vyner Ltd

Κάτωθι παρουσιάζεται ο Ισολογισμός και η Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης της εταιρίας κατά την 31.12.2024 (δημοσιευμένα στοιχεία), και το προσχέδιο των Οικονομικών καταστάσεων κατά την 31.12.2025.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με απόφαση της Διοίκησης της Vyner Ltd την 1η Ιουλίου 2026, εμπορικές υποχρεώσεις της εταιρείας ύψους € 286.047 κεφαλαιοποιήθηκαν. Συγκεκριμένα, η εταιρεία όφειλε 140.000 ευρώ στη Wyldes Ltd και 146.047 ευρώ στη Seasonal Maritime Corporation Limited. Καταβλήθηκαν επιπλέον 31.802 ευρώ σε μετρητά από την πρώτη και 25.754 ευρώ από τη δεύτερη, οπότε η συνεισφορά του κάθε μετόχου ανήλθε σε 171.802 ευρώ και η συνολική συνεισφορά στο μετοχικό κεφάλαιο της Vyner σε 343.604 ευρώ.

Εκδόθηκαν 34 νέες μετοχές με ονομαστική αξία 1 ευρώ και τιμή διάθεσης 10,105 ευρώ η κάθε μία, εκ των οποίων 17 μετοχές έλαβε η Wyldes Ltd και 17 μετοχές έλαβε η Seasonal Maritime Corporation Limited.

Στον παρακάτω πίνακα και για τους σκοπούς της εργασίας μας, απεικονίζονται επιπρόσθετα τα γεγονότα της 1ης Ιουλίου 2026.

Ισολογισμός

ποσά σε '000 ευρώ	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025 αναπρ/μένο βάσει της από 1.7.2026 απόφασης για ΑΜΚ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε θυγατρικές	69.373	69.373	69.373
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις	0	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα	28	27	85
Σύνολο ενεργητικού	**69.401**	**69.401**	**69.458**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ιδία κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	10	354
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	70.098	70.098	70.098
Συσσωρευμένες ζημίες	(1.004)	(1.017)	(1.017)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**69.104**	**69.092**	**69.435**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικοί και λοιποί πληρωτέοι λογαριασμοί	297	309	23
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**69.401**	**69.401**	**69.458**

Κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης

ποσά σε '000 ευρώ	31.12.2024	31.12.2025
Έσοδα		
Διοικητικές δαπάνες	(15)	(12)
Καθαρά κέρδη απομείωσης επί χρηματοοικονομικών και συμβατικών περιουσιακών στοιχείων	7.172	0
Λειτουργικές (ζημίες)/κέρδη	**7.157**	**(12)**
Χρηματοοικονομικό κόστος	(0)	(0)
(Ζημία)/κέρδη προ φόρων	**7.157**	**(12)**
Φόρος	0	0
Καθαρές (ζημίες)/κέρδη χρήσης	**7.157**	**(12)**
Λοιπά συνολικά έσοδα	**0**	**0**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα για το οικονομικό έτος	**7.157**	**(12)**

8.4 Εκτίμηση της αξίας του μετοχικού κεφαλαίου της Vyner Ltd

8.4.1 Μεθοδολογική προσέγγιση και ελεγκτικές διαδικασίες

Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας και για την αποτίμηση των μετοχών της εταιρίας, εφαρμόσαμε, μεταξύ των ευρέως χρησιμοποιούμενων διεθνών μεθόδων αποτίμησης, τη Μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης. Ως εκ τούτου, πραγματοποιήσαμε εκτίμηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της εταιρίας σε εύλογες αξίες, η οποία βασίστηκε κυρίως στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία του Ισολογισμού κατά την Ημερομηνία Αναφοράς η οποία για τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος.

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας έχουν καταρτιστεί από τη Διοίκηση της εταιρίας σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (IFRS).Ο Ισολογισμός κατά την Ημερομηνία Αναφοράς έχει καταρτιστεί και αυτός με βάση τα IFRS και ακολουθήθηκαν οι ίδιες μέθοδοι, διάταξη κι εμφάνιση όπως οι οικονομικές καταστάσεις που μας δόθηκαν.

Η εταιρία διατηρεί επαρκές λογιστικό σύστημα και παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο του Ισολογισμού καθώς και κάθε μεταβολή αυτού. Τα λογιστικά αρχεία τηρούνται ηλεκτρονικά και περιλαμβάνουν σε ανάλυση όλα τα στοιχεία της λογιστικής κατάστασης της εταιρίας. Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένα αρχεία που λάβαμε υπόψη για την εκτέλεση της εργασίας μας:

- Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2025
- Αναλυτικό Ημερολόγιο Εγγραφών για τις χρήσεις 2024 και 2025

Θα πρέπει να αναφερθεί πως η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, απαιτεί την επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού (σε σχέση με την τρέχουσα εμπορική αξία τους) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

- Ενσώματες Ακινητοποιήσεις (ακίνητα, εγκαταστάσεις, εξοπλισμός κλπ)
- Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία (ευρεσιτεχνίες, σήματα, πελατολόγιο, άδειες λογισμικού, εργατικό δυναμικό κλπ)
- Αξία αποθεμάτων ή/και απαιτήσεων

Σύμφωνα με αυτή την μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την Ημερομηνία Αναφοράς.

8.4.2 Ισολογισμός εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αναφοράς

ποσά σε '000 ευρώ	31.12.2025	31.12.2025 αναπρ/μένο βάσει της από 1.7.2026 απόφασης για ΑΜΚ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Επενδύσεις σε θυγατρικές	69.373	69.373
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ταμειακά διαθέσιμα	27	85
Σύνολο ενεργητικού	**69.401**	**69.458**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0
Εμπορικοί και λοιποί πληρωτέοι λογαριασμοί	309	23
Σύνολο υποχρεώσεων	**309**	**23**
Διαφορά Ενεργητικού - Παθητικού	**69.092**	**69.435**

8.4.3 Εκτίμηση της αξίας των στοιχείων Ενεργητικού της εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αναφοράς

Στις παρακάτω ενότητες παρουσιάζουμε τις λογιστικές αξίες των στοιχείων του Ενεργητικού της εταιρίας καθώς και την εκτίμηση για την εύλογη αξία τους.

8.4.3.1 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Επενδύσεις σε θυγατρικές σε '000 ευρώ	Αναπροσ/μένη Λογιστική αξία την 31.12.2025 βάσει της από 1.7.2026 απόφασης για ΑΜΚ	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Tavile Ltd	69.373	104.714	35.341
Σύνολο	**69.373**	**104.714**	**35.341**

Σημειώνεται ότι η εκτίμηση της αξίας προέρχεται από την αποτίμηση που διενεργήθηκε στο κεφάλαιο 7 για Tavile Ltd. Στον παραπάνω πίνακα παρουσιάζεται η κεντρική αξία των ιδίων κεφαλαίων της Tavile Ltd, ενώ η εύλογη αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρίας κυμαίνεται μεταξύ €96.525 χιλ. και €113.483 χιλ.

8.4.3.2 Ταμειακά διαθέσιμα

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Ταμειακά διαθέσιμα σε '000 ευρώ	Αναπροσ/μένη Λογιστική αξία την 31.12.2025 βάσει της από 1.7.2026 απόφασης για ΑΜΚ	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Λογαριασμοί όψεως	85	85	0
Σύνολο	**85**	**85**	**0**

Ως εκ τούτου η εύλογη αξία του Ενεργητικού της Vyner Ltd κυμαίνεται μεταξύ € 96.610 χιλ. και € 113.568 χιλ.

8.4.4 Εκτίμηση της αξίας των στοιχείων Υποχρεώσεων της εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αναφοράς

8.4.4.1 Εμπορικοί και λοιποί πληρωτέοι λογαριασμοί

Βάσει της εκτίμησής μας η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών πληρωτέων λογαριασμών ισούται με την εύλογη αξία τους, όπως παρουσιάζεται και στον παρακάτω πίνακα.

Εμπορικοί και λοιποί πληρωτέοι λογαριασμοί σε '000 ευρώ	Αναπροσ/μένη Λογιστική αξία την 31.12.2025 βάσει της από 1.7.2026 απόφασης για ΑΜΚ	Εκτίμηση αξίας	Διαφορά
Εμπορικές υποχρεώσεις	0	0	0
Δεδουλευμένα έξοδα	8	8	0
Πληρωτέα σε Tavile Ltd	4	4	0
Πληρωτέα σε συνεργάτες	11	11	0
Σύνολο	**23**	**23**	**0**

Ως εκ τούτου, η εύλογη αξία των υποχρεώσεων της Vyner Ltd διαμορφώνονται σε € 23 χιλ.

8.5 Αποτέλεσμα αποτίμησης της Vyner Ltd

Βάσει της ανωτέρω ανάλυσης για το σύνολο του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων της Vyner Ltd, η εύλογη αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της Vyner Ltd, ήτοι η αξία του συνόλου των μετοχών της, κυμαίνεται μεταξύ €96.587 χιλ. και € 113.545 χιλ. και ως εκ τούτου η αξία του 50% του μετοχικού κεφαλαίου της, ήτοι των 5.112 μετοχών, κυμαίνεται μεταξύ € 48.294 χιλ. και € 56.773 χιλ.

9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Αντικείμενο της εργασίας μας αποτέλεσε η εκπόνηση Έκθεσης, η οποία συντάχθηκε αποκλειστικά και μόνο για το σκοπό της Ανάθεσης και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Βασιζόμενοι στα έγραφα και στοιχεία που εξετάσαμε και στη χρηματοοικονομική ανάλυση που πραγματοποιήσαμε και η οποία περιγράφεται ανωτέρω, πιστεύουμε ότι:

(α) η διαδικασία και μεθοδολογία η οποία χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των μετοχών των εταιρειών είναι κατάλληλη για την εν λόγω Ανάθεση,

(β) Το τίμημα της Συναλλαγής ύψους € 49.350 χιλ. βρίσκεται εντός του εκτιμώμενου εύρους της αξίας των 5.112 μετοχών της Vyner Ltd (5.111 που κατέχονται άμεσα από την Wyldes Ltd και 1 που κατέχεται έμμεσα από την Wyldes Ltd ως beneficial owner μέσω της Interchange Ltd) όπως προσδιορίστηκε παραπάνω και ως εκ τούτου θεωρείται εύλογο και δίκαιο στο πλαίσιο της Συναλλαγής, για τον Εντολέα και τους μετόχους του που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, κατά την έννοια των άρθρων 99–101 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον, βεβαιώνουμε ότι δεν παρουσιάστηκαν δυσχέρειες ή δυσκολίες κατά την εκτέλεση της εργασίας μας.

10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται προς τη Διοίκηση του Εντολέα αναφορικά με την παροχή γνώμης επί του δίκαιου και εύλογου της Συναλλαγής ήτοι της σχεδιαζόμενης μεταβίβασης του ποσοστού μετοχών της εταιρείας Vyner Ltd που κατέχει η Wyldes Ltd στην TRADE ESTATES CYPRUS SSRM LIMITED με την οποία ο Εντολέας είναι συνδεδεμένος.

Η έκθεση μας χορηγείται αποκλειστικά για τον ανωτέρω σκοπό και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό. Επιπρόσθετα η έκθεση μας απευθύνεται προς τη Διοίκηση του Εντολέα και ως εκ τούτου δε μπορεί να δοθεί σε τρίτα πρόσωπα χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση μας με εξαίρεση την προσκόμιση αντιγράφου της έκθεσης μας στη διοίκηση εταιριών του ομίλου του Εντολέα και συνδεδεμένων με αυτόν εταιριών με σκοπό τη λήψη σχετικών εγκρίσεων επί της Συναλλαγής.

Σημειώνουμε ότι η RSM Greece AE δεν φέρει καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ζημίες που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν βασισμένες στην έκθεση αυτή εκτός από ζημία που αποδεδειγμένα προκληθεί από την έκθεση μας και προέρχεται από θετική ενέργεια ή παράλειψή μας εξαιτίας δόλου ή βαρείας αμέλειας κατά την εκτέλεση των εργασιών μας και η οποία στοιχειοθετείται μόνον εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις, στο πλαίσιο που ορίζονται από τους σχετικούς νόμους.

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Πετίνης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 6858
Για την RSM Greece AE (Α.Μ. 104)
Ανεξάρτητο μέλος του δικτύου της RSM
Πατρόκλου 1 & Παραδείσου,
151 25 Μαρούσι

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM

RSM Greece AE

Πατρόκλου 1 & Παραδείσου
Μαρούσι
Αθήνα
151 25
Greece
T (+30) 210 67 17 733
rsmgreece.gr

Η RSM Greece AE Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων είναι μέλος του δικτύου της RSM και λειτουργεί ως RSM. RSM είναι το εμπορικό όνομα που χρησιμοποιείται από τα μέλη του δικτύου της RSM.Κάθε μέλος του δικτύου της RSM είναι ανεξάρτητη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και Συμβούλων Επιχειρήσεων και λειτουργεί αυτοτελώς. Το δίκτυο της RSM δεν αποτελεί ξεχωριστό νομικό πρόσωπο σε καμία χώρα.

Το δίκτυο διαχειρίζεται από την RSM International Limited, μια Εταιρία εγγεγραμμένη στην Αγγλία και την Ουαλία (αριθμός Εταιρίας 4040598) της οποίας η έδρα βρίσκεται στην οδό Aldersgate αριθμ 200, Λονδίνο, EC1A 4HD. Η επωνυμία και το εμπορικό σήμα RSM και άλλα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας που χρησιμοποιούνται από τα μέλη του δικτύου ανήκουν στην RSM International Association, μια ένωση που διέπεται από τα άρθρα 60 και επόμενα του Αστικού Κώδικα της Ελβετίας με έδρα το Zug.

© RSM International Association, 2026