

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξέταση του σχεδίου σύμβασης διάσπασης της ανώνυμης εταιρείας «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» με σκοπό την απόσχιση του κλάδου logistics και την απορρόφηση του από την 100% θυγατρική της εταιρεία «Θριασεύς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 62 και 10 του Ν.4601/2019.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 24 Απριλίου 2026

Προς:
ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
(Χρυσοσπηλιωτίσσης αρ. 9 ,Αθήνα)

Από:
Αναστάσιο Φ. Δάλλα
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
T: 210 8691100 - F: 210 8618016

Βαία Χ.Οικονόμου
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
T: 210 8691100 - F: 210 8618016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	<u>Σελίδα</u>
I. ΓΕΝΙΚΑ.....	3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας	3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία	4
3. Συνοπτική Περιγραφή Βασικών Όρων Σχεδίου Διάσπασης	4
4. Συμπέρασμα για την Κατανομή των Εταιρικών Συμμετοχών	5

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
Δάλλας Φ. Αναστάσιος (Α.Μ. ΣΟΕΛ 27021)
Οικονόμου Χ. Βαία (Α.Μ. ΣΟΕΛ 51741)

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξέταση του σχεδίου σύμβασης διάσπασης της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» με διακριτικό τίτλο «**Prodea Investments**» με σκοπό την απόσχιση του κλάδου logistics και την απορρόφησή του από την 100% θυγατρική της ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**Θριασεύς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**» σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 62 και 10 του Ν.4601/2019

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Κατά τη 31.03.2026 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «**Διασπώμενη**» ή η «**Εταιρεία**») αποφασίστηκε η έναρξη διαδικασίας απόσχισης του κλάδου των εμπορικών αποθηκών (logistics) (εφεξής ο «**Κλάδος**») της Εταιρείας και εισφοράς του στην κατά 100% θυγατρική της εταιρεία με την επωνυμία «Θριασεύς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (εφεξής η «**Επωφελούμενη**»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54 παρ. 3, 57 παρ. 2, 58-73 και 83-87 του Ν. 4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, όπως ισχύουν (εφεξής η «**Διάσπαση**»).

Η Διάσπαση θα συντελεστεί με μεταβίβαση από τη Διασπώμενη του συνόλου των περιουσιακών της στοιχείων του Κλάδου (στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού) στην ως άνω Επωφελούμενη, όπως αυτά προκύπτουν από την έκθεση αποτίμησης που διενεργήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 (εφεξής η «**Έκθεση Αποτίμησης**»). Η διοίκηση της Διασπώμενης ανέθεσε στην Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε. (εφεξής η «**ΣΟΛ**») να ενεργήσει ως εμπειρογνώμονας με σκοπό τη σύνταξη γραπτής έκθεσης (εφεξής η «**Γνωμοδότηση**») αναφορικά με την εξέταση του σχεδίου σύμβασης διάσπασης (εφεξής «**ΣΔ**»), βάσει του άρθρων 62 και 10 του Ν.4601/2019.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, ως προς το εύλογο και δίκαιο της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής, καθώς και ως προς τις υιοθετούμενες μεθόδους αποτίμησης προκειμένου να καθοριστεί η σχέση ανταλλαγής. Η ανάγνωση του περιεχομένου της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό της, λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για την Διάσπαση που θα υλοποιηθεί δια της απόσχισης του Κλάδου της Διασπώμενης και την εισφορά αυτού στην Επωφελούμενη

κατά την ολοκλήρωση της Διάσπασης και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Διασπώμενη, όσο και ως προς την Επωφελούμενη, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

3. Συνοπτική Περιγραφή Βασικών Όρων Σχεδίου Διάσπασης

Το ΣΔ συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης και θα υποβληθεί προς τελική έγκριση στη συνέλευση των μετόχων τους, σύμφωνα με το άρθρο 66 του ν.4601/2019, αντίστοιχα.

Σύμφωνα με το ΣΔ, η Διάσπαση θα συντελεστεί δια της απόσχισης του Κλάδου, και απορρόφησή του από υφιστάμενη εταιρεία έναντι διάθεσης εταιρικών συμμετοχών της τελευταίας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54 παρ. 3, 57 παρ. 2, 58-73 και 83-87 του Ν. 4601/2019 και των οικείων διατάξεων του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν σήμερα.

Ειδικότερα, η διάσπαση θα υλοποιηθεί δια της απόσχισης του Κλάδου, ο οποίος περιλαμβάνει το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που αφορούν στην απόκτηση κατά κυριότητα και νομή ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων logistics (όπως αποθήκες, κέντρα διανομής, logistics hubs, διαμετακομιστικά κέντρα και συναφείς υποδομές με σκοπό την εξυπηρέτηση της εφοδιαστικής αλυσίδας) της Διασπώμενης και την εισφορά αυτού στην Επωφελούμενη, έναντι διάθεσης εταιρικών συμμετοχών της τελευταίας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54 παρ. 3, 57 παρ. 2, 58-73 και 83-87 του Ν. 4601/2019 και των οικείων διατάξεων του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν σήμερα. Το σύνολο των ως άνω στοιχείων ενεργητικού και παθητικού του αποσχιζόμενου Κλάδου εμφανίζεται στη λογιστική κατάσταση, για την οποία καθορίστηκε ως ημερομηνία σύνταξης η 31.03.2026 (εφεξής η «**Λογιστική Κατάσταση Κλάδου**»).

Η αξία των περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης που διενεργήθηκε προς τον σκοπό της εισφοράς τους στην Επωφελούμενη, όπως αυτά εμφανίζονται στη Λογιστική Κατάσταση Κλάδου.

Αναφορικά με την εισφορά στην Επωφελούμενη, σύμφωνα με την Λογιστική Κατάσταση Κλάδου και την Έκθεση Αποτίμησης, η καθαρή αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη (Εταιρική Εισφορά) ανέρχεται σε Ευρώ τριάντα επτά εκατομμύρια εννιακόσιες ενενήντα πέντε χιλιάδες τετρακόσια πενήντα έξι ευρώ (37.995.456€). Με την ολοκλήρωση της Απόσχισης, και λόγω του γεγονότος ότι το σύνολο

(100%) του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης κατέχεται από την Διασπώμενη, η εισφορά του εν λόγω κλάδου της Διασπώμενης από την Επωφελούμενη, δε θα επιφέρει οποιαδήποτε μεταβολή επί του ποσοστού του μετοχικού κεφαλαίου που κατέχει η Διασπώμενη στην Επωφελούμενη.

Συνεπώς κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης, το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης πρόκειται να διαμορφωθεί ως εξής: Πενήντα δύο εκατομμύρια οκτακόσια σαράντα χιλιάδες επτακόσια σαράντα έξι Ευρώ (52.840.746,00 €) διαιρούμενο σε πενήντα δύο εκατομμύρια οκτακόσιες σαράντα χιλιάδες επτακόσιες σαράντα έξι μετοχές (52.840.746) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ ενός (€1) έκαστη.

Η Διασπώμενη πρόκειται να λάβει το σύνολο (100%) των μετοχών που θα προκύψουν λόγω της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης.

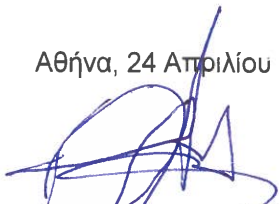
4. Συμπέρασμα για την Κατανομή των Εταιρικών Συμμετοχών

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 57 του Ν.4601/2019 προκύπτει ότι δεν υφίσταται κατανομή εταιρικών συμμετοχών, καθότι η Εισφορά πραγματοποιείται από μια διασπώμενη εταιρεία και εισφέρεται σε υφιστάμενη εταιρεία τις μετοχές της οποίας κατέχει κατά 100% η διασπώμενη εταιρεία και συνεπώς η διάθεση του συνόλου των νέων μετοχών που θα διατεθούν καταλήγουν άμεσα ή έμμεσα στον ίδιο μέτοχο δηλαδή στην διασπώμενη εταιρεία.

Επομένως, παρέλκει η παράθεση πληροφοριών σχετικά με τις μεθόδους αποτίμησης για τον καθορισμό της προτεινόμενης κατανομής των εταιρικών συμμετοχών.

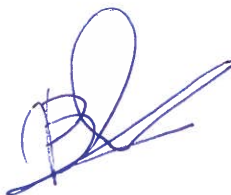
Η συγκεκριμένη πράξη της διάσπασης δι' απόσχισης Κλάδου με απορρόφηση είναι δίκαιη και λογική καθώς η Διασπώμενη θα λάβει το σύνολο των νέων μετοχών που θα εκδοθούν από την Επωφελούμενη ως αντάλλαγμα των περιουσιακών στοιχείων που θα εισφερθούν.

Αθήνα, 24 Απριλίου 2026



Αναστάσιος Φ. Δάλλας
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 27021

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125



Βαίια Χ. Οικονόμου
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 51741

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης