

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της ανώνυμης εταιρείας «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» κατά την 31.03.2026 με σκοπό την απόσχιση του κλάδου logistics και την απορρόφησή του από την κατά 100% θυγατρική της υφιστάμενη εταιρεία «Θριασεύς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ως ισχύουν.

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

Βαΐα 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
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	5
1. Ίδρυση	5
2. Έδρα	5
3. Διάρκεια	5
4. Σκοπός.....	5
5. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	5
6. Διοίκηση - Διαχείριση.....	7
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές	7
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	8
1. Λογιστική Κατάσταση Κλάδου της 31.03.2026	9
2. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε	10
3. Μεθοδολογία αποτίμησης της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων και των Υποχρεώσεων της Διασπώμενης Εταιρείας	10
4. Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν	11
5. Περιουσία της Διασπώμενης Εταιρείας.....	12
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	12
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ LOGISTICS ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.03.2026.....	17

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

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της
Ανώνυμης Εταιρείας

«ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» κατά την 31.03.2026

με σκοπό την απόσχιση του κλάδου logistics και την απορρόφησή του από την κατά
100% θυγατρική της υφιστάμενη εταιρεία «Θριασεύς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη
Εταιρεία», σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του άρθρου 17 του Ν.
4548/2018

Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» (εφεξής «Έκθεση»), για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας με την επωνυμία «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Διασπώμενη Εταιρεία» ή «Υπό Διάσπαση Ανώνυμη Εταιρεία» ή «Εταιρεία» ή «Ανώνυμη Εταιρεία»), κατά την 31.03.2026 έχει συνταχθεί στο πλαίσιο της απόσχισης του κλάδου logistics της και της απορρόφησής του από την υφιστάμενη εταιρεία «Θριασεύς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54 παρ. 3, 57 παρ. 2, 58-73 και 83-87 του Ν. 4601/2019 έκαστος όπως ισχύει και των οικείων διατάξεων του Ν. 4548/2018.

Η αποτίμηση θα διενεργηθεί κατ' αναλογική εφαρμογή των οριζόμενων στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία διενεργήθηκε σύμφωνα με σχετική σύμβαση της εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών», με διακριτικό τίτλο «ΣΟΛ α.ε.» ή «ΣΟΛ Crowe» και της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία». Βάσει της σύμβασης αυτής αναλάβαμε, σύμφωνα με την Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας της 31.3.2026 τη σύνταξη της έκθεσης αυτής για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του εισφερόμενου/απορροφούμενου κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας, όπως αυτά εμφανίζονται στη Λογιστική Κατάσταση του εν λόγω κλάδου της 31.03.2026 (εφεξής η

«**Λογιστική Κατάσταση Κλάδου**»), την οποία συνέταξε η Διοίκηση της Εταιρείας, με σκοπό τη διάσπαση δι' απόσχισης του κλάδου logistics της Εταιρείας, και την απορρόφησή αυτού από την, 100% θυγατρική της Εταιρείας, ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Θριασεύς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», (εφεξής «Επωφελούμενη» ή «Απορροφώσα»).

Η εκτέλεση του έργου μας δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψή μας θέματα τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της Εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων εισφερόμενου/απορροφούμενου κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας, όπως εμφανίζονται στη λογιστική Κατάσταση Κλάδου. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και 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 δι' απόσχισης του κλάδου logistics της Εταιρείας και την απορρόφησή αυτού από 100% θυγατρική της Εταιρείας, την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Θριασεύς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», 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 Εταιρεία, 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.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η Prodea Investments έχει λάβει αριθμό ΓΕΜΗ 003546201000, συστήθηκε και εξελίχθηκε ως η μεγαλύτερη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) στην Ελλάδα, με τη σημερινή της μορφή και η ονομασία της προήλθε από τη μετονομασία της Εθνικής Παναγία ΑΕΕΑΠ. Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών και λειτουργεί υπό το ρυθμιστικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ (Ν.5193/2025), όπως ισχύει.

2. Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων και ειδικότερα επί της οδού Χρυσοσπηλιωτίσσης αρ. 9.

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού, η διάρκεια της Εταιρείας λήγει την 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατόν δέκα (2110).

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 3 του καταστατικού, σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 46 του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της, ανέρχεται στο ποσό των ευρώ εξακοσίων ενενήντα δύο εκατομμυρίων τριακοσίων ενενήντα χιλιάδων εκατόν ογδόντα επτά ευρώ και δεκατεσσάρων λεπτών (692.390.187,14) και διαμορφώθηκε κατόπιν των κατωτέρω τροποποιήσεων του:

Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είχε ορισθεί σε δραχμές εξακόσια εκατομμύρια (600.000.000) και διαιρείτο σε εξακόσιες χιλιάδες (600.000) μετοχές ονομαστικής αξίας δραχμών χιλίων (1.000) η κάθε μία και έχει καταβληθεί πλήρως.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της 22ας Οκτωβρίου 2002 αποφάσισε:

ι. την μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου και της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε ευρώ,

ii- την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά τριάντα εννέα χιλιάδες εκατόν εβδομήντα οκτώ ευρώ και είκοσι οκτώ λεπτά (€ 39.178,28) με αύξηση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής σε τρία (3) ευρώ.

iii- την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ένα εκατομμύριο οκτακόσιες χιλιάδες ευρώ (€1.800.000) με την έκδοση εξακοσίων χιλιάδων (600.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3) η κάθε μία.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της 27ης Αυγούστου 2007 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά τρία εκατομμύρια εξακόσιες χιλιάδες ευρώ (€3.600.000) με την έκδοση ενός εκατομμυρίου διακοσίων χιλιάδων (1.200.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3) η κάθε μία.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της 28ης Ιανουαρίου 2008 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά είκοσι δύο εκατομμύρια τριακόσιες είκοσι χιλιάδες ευρώ (€22.320.000) με κεφαλαιοποίηση ισόποσου τμήματος του σχηματισθέντος αποθεματικού υπέρ το άρτιο και την έκδοση επτά εκατομμυρίων τετρακοσίων σαράντα χιλιάδων (7.440.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3) η κάθε μία.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της 15ης Μαΐου 2009 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά επτά εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€ 7.500.000) με την έκδοση δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (2.500.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3) η κάθε μία.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της 10ης Απριλίου 2013 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά πέντε εκατομμύρια διακόσιες δύο χιλιάδες ευρώ (€ 5.202.000) με την έκδοση ενός εκατομμυρίου επτακοσίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων (1.734.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3) η κάθε μία, με ισόποση κεφαλαιοποίηση απαιτήσεων τρίτων.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της την 25.9.2015 ενέκρινε τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» από την Εταιρεία δυνάμει των διατάξεων των αρ. 69 επ. του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει και τα αρ. 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύει καθώς και την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου λόγω της ως άνω αναφερόμενης συγχώνευσης κατά επτακόσια εξήντα πέντε εκατομμύρια εκατόν ενενήντα τρεις χιλιάδες τριακόσια δέκα έξι (765.193.316) ευρώ και κατά ένα (1) ευρώ λόγω κεφαλαιοποίησης τμήματος του αποθεματικού υπέρ το άρτιο της Εταιρείας για σκοπούς στρωγγυλοποίησης, με την έκδοση διακοσίων πενήντα πέντε εκατομμυρίων εξήντα τεσσάρων χιλιάδων τετρακοσίων τριάντα εννέα (255.064.439) κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας ονομαστικής αξίας ευρώ τριών (3,00€) η κάθε μία. Η αξία της συμμετοχής της απορροφηθείσας εταιρείας (ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ) στην Εταιρεία, δηλαδή ποσό €39.330.768,10, διεγράφη λόγω σύγκυσης με το ποσό που αντιστοιχούσε στην αναλογία συμμετοχής της απορροφηθείσας εταιρείας (ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ) στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, δηλαδή με ποσό €40.931.715,00, η δε

διαφορά €1.600.946,90 καταχωρήθηκε σε λογαριασμό ιδίων κεφαλαίων από υπεραξία συγχώνευσης σύμφωνα με το ν. 2166/1993.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίασή της στις 06.07.2021, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά εβδομήντα τέσσερα εκατομμύρια ενενήντα τρεις χιλιάδες τετρακόσια δεκατέσσερα ευρώ και ογδόντα έξι λεπτά (€74.093.414,86) μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας εκάστης εκ των διακοσίων πενήντα πέντε εκατομμυρίων τετρακοσίων ενενήντα τεσσάρων χιλιάδων πεντακοσίων τριάντα τεσσάρων (255.494.534) κοινών, ονομαστικών με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας, από τρία ευρώ (€3,00) σε δύο ευρώ και εβδομήντα ένα λεπτά (€2,71) ονομαστικής αξίας ανά μετοχή, με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους με καταβολή μετρητών.

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

1. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου
2. Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου
3. Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου
4. Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου
5. Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ
6. Γεώργιος Κουντούρης του Ευάγγελου
7. Σταμάτης Σάπκας του Γεωργίου
8. Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου
9. Γεωργία Μουρλά του Ανδρέα
10. Ελένη Κορίτσα του Χρίστου

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 10.06.2027.

Εκπροσώπηση της Εταιρείας

Την Εταιρεία εκπροσωπούν και δεσμεύουν κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην οικεία απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ως προς την ανάθεση των γενικών και ειδικών εξουσιών διαχείρισης και εκπροσώπησης οι κ.κ. Αριστοτέλης Καρυτινός, Θηρεσία Μεσσάρη και Αθανάσιος Καραγιάννης.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η Εταιρεία εντάσσεται στην κατηγορία Μεγάλες οντότητες, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό πλαίσιο που τηρεί η Εταιρεία είναι αυτό που προβλέπεται από τα

Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και η διαχειριστική της χρήση εκτείνεται από την 1.1 έως την 31.12 κάθε έτους.

Τα βιβλία της Εταιρείας τηρούνται στην έδρα της.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τη διοίκηση της Διασπώμενης Εταιρείας σχετικά με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στη Λογιστική Κατάσταση Κλάδου, η οποία έχει συνταχθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS), αποκλειστικά για τις ανάγκες της διάσπασης. Ειδικότερα στη Λογιστική Κατάσταση Κλάδου απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία των προς εισφορά περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του εισφερόμενου/απορροφούμενου κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας κατά την ημερομηνία της Λογιστικής Κατάστασης.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του εισφερόμενου/απορροφούμενου κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας που θα εισφερθούν μέσω της διάσπασης στην υφιστάμενη επωφελούμενη εταιρεία «Θριασεύς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία», είναι αυτά που αναγράφονται στη Λογιστική Κατάσταση Κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας της 31.03.2026.

Μας παραδόθηκε σχέδιο «Λεπτομερούς Έκθεσης» που προβλέπεται βάσει της διάταξης της παραγρ. 1 του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019.

Η Διάσπαση θα γίνει 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 σήμερα.

Μας παραδόθηκε λογιστική κατάσταση των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του εισφερόμενου/απορροφούμενου κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» της περιόδου που έληξε την 31.03.2026, η οποία συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως προκύπτει από την σχετική έγγραφη διαβεβαίωσή της διοίκησης της Εταιρείας. Επίσης, έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Διασπώμενης Εταιρείας.

Στη συνέχεια παρατίθενται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31.03.2026, όπως αυτές προκύπτουν από τη Λογιστική Κατάσταση Κλάδου που συντάχθηκε για τις ανάγκες της Διάσπασης.

Λογιστική Κατάσταση Κλάδου της 31.03.2026

Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων	Ποσά σε ευρώ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	125.284.000,00
Σύνολο	125.284.000,00
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	18.924.234,04
Σύνολο	18.924.234,04
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	144.208.234,04
Κυκλοφορούν περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	757.483,06
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	730.291,38
Σύνολο	1.487.774,44
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	1.487.774,44
Σύνολο ενεργητικού	145.696.008,48
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.291,38
Σύνολο	730.291,38
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	100.000.000,00
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	6.872.384,24
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	97.876,86
Σύνολο	106.970.261,10
Σύνολο υποχρεώσεων	107.700.552,48

Κατάσταση Εισφερόμενων Στοιχείων	Ποσά σε ευρώ
Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων	107.700.552,48
Καθαρή θέση	37.995.456,00

1. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση της Διασπώμενης Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Το κωδικοποιημένο καταστατικό της Εταιρείας
- Η από 31.03.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η διάσπαση της Εταιρείας.
- Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Λογιστική Κατάσταση Κλάδου με ημερομηνία 31.3.2026.
- Ισοζύγια Απαιτήσεων – Υποχρεώσεων
- Λογιστικές Καρτέλες Απαιτήσεων - Υποχρεώσεων
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του συνταχθέντος Ισολογισμού Μετασχηματισμού.
- Μητρώο Παγίων.
- Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτων από Ανεξάρτητους Πιστοποιημένους Εκτιμητές
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης 2025.
- Αντίγραφα υπολοίπων τραπεζών.
- Προσχέδιο δήλωσης φορολογικών βαρών
- Φορολογική ενημερότητα.
- Ασφαλιστική ενημερότητα.
- Επιστολή Νομικού Συμβούλου.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης.

2. Μεθοδολογία αποτίμησης της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων και των Υποχρεώσεων της Διασπώμενης Εταιρείας

Προκειμένου να αποτιμήσουμε την εισφερόμενη περιουσία του εισφερόμενου/απορροφούμενου κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του που περιλαμβάνονται στη Λογιστική Κατάσταση Κλάδου .

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης διάσπασης, αποτιμήθηκε η εισφερόμενη περιουσία του εισφερόμενου/απορροφούμενου κλάδου της

Διασπώμενης Εταιρείας, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή εισφερόμενη περιουσία της Διασπώμενης Εταιρείας την 31.03.2026, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των εισφερόμενων υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Με βάση τη Λογιστική Κατάσταση Κλάδου που μας παρασχέθηκε από την Εταιρεία, η αξία καθενός από τα υπό εκτίμηση στοιχεία του Ενεργητικού αναπροσαρμόστηκε, εφόσον υπήρχαν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτού δεν ανταποκρίνεται στην εκτιμώμενη αξία, κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των αναγκαίων προσαρμογών της λογιστικής αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων διενεργήθηκαν τα εξής:

- Επισκόπηση των λογιστικών αξιών, βάσει των σχετικών λογιστικών αρχών.
- Αποτίμηση με βάση διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, για τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων η λογιστική επιμέτρηση δεν πραγματοποιείται στην τρέχουσα εμπορική αξία τους (π.χ. ενσώματες ακινητοποιήσεις).
- Για τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας των εισφερόμενων παγίων, η εργασία μας βασίστηκε σε εκτιμήσεις Ανεξάρτητων Εκτιμητών.

3. Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας μας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση ότι οι λογιστικές αξίες των κονδυλίων που αναγράφονται στη Λογιστική Κατάσταση Κλάδου της 31.03.2026, είναι αυτές που προκύπτουν από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Διασπώμενης Εταιρείας.
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Διασπώμενης Εταιρείας της τελευταίας χρήσης που έληξε την 31.12.2025.
3. Επισκόπηση των πρακτικών του Δ.Σ. της Διασπώμενης Εταιρείας.
4. Επισκόπηση των βασικών συμβάσεων.
5. Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης δι' απόσχισης κλάδου

6. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Διασπώμενης Εταιρείας.
7. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της υπό διάσπαση Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του

4. Περιουσία της Διασπώμενης Εταιρείας

Η Εισφερόμενη Περιουσία του εισφερόμενου/απορροφούμενου κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας, προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31.03.2026, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των εισφερόμενων συνολικών υποχρεώσεων της (συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων) κατά την 31.03.2026.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη Λογιστική Κατάσταση Κλάδου της 31.03.2026, καθώς και τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς. Επίσης, παραθέτουμε τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που θα εισφερθούν στην υφιστάμενη εταιρεία.

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Λογιστική Κατάσταση Κλάδου	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
1. Επενδύσεις σε Ακίνητα	125.284.000,00	125.284.000,00
<u>Ανάλυση:</u>		
1.1 Επενδύσεις σε Ακίνητα		
Το κονδύλι Επενδύσεις σε ακίνητα αφορά την αξία έξι ακινήτων τα οποία περιγράφονται κατωτέρω:		
1.1.1 Αφορά ένα οικόπεδο 145.493,07 τμ και συγκρότημα τεσσάρων αποθηκευτικών χώρων 59.084,68 τ.μ. στη θέση Μαγούλα του Δήμου Ασπροπύργου της Περιφέρειας Δυτικής Αττικής και πιο αναλυτικά:	53.826.000,00	53.826.000,00
Κτίριο Α: 9.341,91 τμ		
Κτίριο Β: 20.906,23 τ.μ.		
Κτίριο Γ: 18.740,94 τ.μ.		
Κτίριο Δ: 10.095,60 τ.μ. στην Αγροτική οδό (Οδός Παναγίας Τήνου) Θέση «Μαγούλα» του Δήμου Ασπροπύργου, Περιφέρεια Δυτικής Αττικής.		
✓ Αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 8.928/20.12.2023 συμβολαιογραφικό έγγραφο της Συμβολαιογράφου Ελένης Σπηλιοπούλου Πουλαντζά.		
✓ Έχει καταχωρηθεί:		

<p>- στο μητρώο παγίων και</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ ✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ <p>47.503.487,29</p> <p>✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή Θεόδωρο Λύβη MRICS η οποία ελέγχθηκε από τους Γιάννη Παρασκευόπουλο MRICS, ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE & Δίκα Αγαπητίδου MRICS, Αθηναϊκή Οικονομική - JLL Alliance Partner</p> <p>Βάσει της εργασίας αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 53.826.000,00.</p> <p>✓ Η μεθοδολογική προσέγγιση που χρησιμοποιήθηκε από τον Πιστοποιημένο εκτιμητή είναι η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών</p>		
<p>1.1.2 Αφορά ένα οικόπεδο 68.502,80 τ.μ και κτίρια 27.210,02 τ.μ. Θέση Κακκάβι ή Ρύκια ή Λόφος Κυρίλλου, Ασπρόπυργος της Περιφέρειας Αττικής.</p> <p>✓ Αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 7.175/31.12.2022 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Ελένη Σπηλιοπούλου Πουλαντζά..</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Έχει καταχωρηθεί: <ul style="list-style-type: none"> - στο μητρώο παγίων και ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ ✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ <p>3.703.762,63</p> <p>✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή Γεώργιου Γκόλα MRICS για λογαριασμό της εταιρείας Cushman & Wakefield Proprius και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 24.144.000,00</p> <p>✓ Η μεθοδολογική προσέγγιση που χρησιμοποιήθηκε από τον Πιστοποιημένο εκτιμητή είναι η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών.</p>	<p>24.144.000,00</p>	<p>24.144.000,00</p>
<p>1.1.3 Αφορά ένα οικόπεδο 60.661,07 τ.μ και κτίριο 23.806,08 τ.μ. στη θέση Κοπρίσσια του Δήμου Ασπρόπυργου στην Περιφέρεια Αττικής.</p> <p>✓ Αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 7.175/2020 & 10.446/2024 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Ελένη Σπηλιοπούλου Πουλαντζά.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Έχει καταχωρηθεί: <ul style="list-style-type: none"> - στο μητρώο παγίων και ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ ✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ <p>16.291.907,93</p> <p>✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή Θεόδωρο Λύβη MRICS η οποία ελέγχθηκε από τους Γιάννη Παρασκευόπουλο MRICS, ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE & Δίκα Αγαπητίδου MRICS, Αθηναϊκή Οικονομική - JLL Alliance Partner</p> <p>Βάσει της εργασίας αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 22.710.000,00</p> <p>✓ Η μεθοδολογική προσέγγιση που χρησιμοποιήθηκε από τον Πιστοποιημένο εκτιμητή είναι η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η</p>	<p>22.710.000,00</p>	<p>22.710.000,00</p>

<p>μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματορρών.</p>		
<p>1.1.4 Αφορά ένα οικόπεδο 21.150,02 τ.μ και κτίριο Α 12.373,47 τ.μ στη 2^η Συνδετήρια οδό Ολυμπιακού Σκοπευτηρίου ,Μαρκόπουλο. Επί του κτιρίου Α πρόκειται να χτιστεί κτίριο Β 3.104,10 τ.μ</p> <p>✓ Αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 3.819/2020 & 4.581/29.06.2021 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Ελένη Σπηλιοπούλου Πουλαντζά.</p> <p>✓ Έχει καταχωρηθεί:</p> <ul style="list-style-type: none"> - στο μητρώο παγίων και <p>✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9</p> <p>✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ</p> <p>✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ 7.517.260,98</p> <p>✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή Γεώργιο Γκιόλα και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 15.064.000</p> <p>✓ Η μεθοδολογική προσέγγιση που χρησιμοποιήθηκε από τον Πιστοποιημένο εκτιμητή είναι η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματορρών.</p>	<p>15.064.000,00</p>	<p>15.064.000,00</p>
<p>1.1.5 Αφορά ένα οικόπεδο 13.920,37 τ.μ και κτίριο 5.067,49 τ.μ στη θέση Ρύκια ή Κύριλλο ή Λάκκα Κυριλλίου του Δήμου Ασπροπύργου , της Περιφέρειας Δυτικής Αττικής.</p> <p>✓ Αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 7.175/31.12.2022 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Ελένη Σπηλιοπούλου Πουλαντζά.</p> <p>✓ Έχει καταχωρηθεί:</p> <ul style="list-style-type: none"> - στο μητρώο παγίων και <p>✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9</p> <p>✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ</p> <p>✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ 860.015,35</p> <p>✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή Θεόδωρο Λύβη MRICS η οποία ελέγχθηκε από τους Γιάννη Παρασκευόπουλο MRICS, ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE & Δίκα Αγαπητίδου MRICS, Αθηναϊκή Οικονομική - JLL Alliance Partner</p> <p>Βάσει της εργασίας αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 4.666.000,00</p> <p>✓ Η μεθοδολογική προσέγγιση που χρησιμοποιήθηκε από τον Πιστοποιημένο εκτιμητή είναι η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματορρών..</p>	<p>4.666.000,00</p>	<p>4.666.000,00</p>
<p>1.1.6 Αφορά ένα οικόπεδο 15.481,41 τμ από το οποίο τμήμα επιφάνειας 38 τμ απαλλοτριώθηκε για τη διευθέτηση του ρέματος ΣΟΥΡΕΣ και τμήμα επιφάνειας 297,71 τμ απαλλοτριώθηκε για τη διαπλάτυνση της ΠΕΟ Αθηνών -Θηβών και το αγροτεμάχιο απέμεινε σε 15.151,87 τμ και</p> <p>ΚΤΙΡΙΟ: 8.318,12 τμ (αποθηκευτικούς χώρους 7.864,00 τμ και 453 τμ γραφειακούς χώρους) επί της Εθνικής Οδού 3 «Ελευσίνας-Θήβας-Λιβαδειάς», στη Δημοτική Ενότητα Μάνδρας του Δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας (πρώην Μάνδρας), Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, Περιφέρειας Αττικής.</p> <p>✓ Αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 58.025/29.05.2015 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Μαρία Πουλαντζά Αργέβη ..</p>	<p>4.874.000,00</p>	<p>4.874.000,00</p>

<p>✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και</p> <p>✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9</p> <p>✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ</p> <p>✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ 3.303.387,96</p> <p>✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή Γεώργιο Γκόλα MRICS για λογαριασμό της εταιρείας Cushman & Wakefield Proprius και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 4.874.000,00</p> <p>✓ Η μεθοδολογική προσέγγιση που χρησιμοποιήθηκε από τον Πιστοποιημένο εκτιμητή είναι η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών...</p> <p>Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 125.284.000,00.</p> <p>Για τα ανωτέρω ακίνητα υπάρχουν εμπράγματα βάρη για εξασφάλιση χρηματοδοτήσεων το μεγαλύτερο μέρος των οποίων έχει ήδη εξοφληθεί και αναμένεται να αρθούν.</p>		
<p>Σύνολο</p>		
<p>2. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</p>	<p>125.284.000,00</p>	<p>125.284.000,00</p>
<p>2.1 Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες</p>		
<p>2.1.1 Αφορά την αξία του συνόλου των εταιρικών μεριδίων που αντιπροσωπεύουν την συμμετοχή κατά ποσοστό 100% στο εταιρικό κεφάλαιο της Πλειάδες Κτηματική Μονοπρόσωπη ΙΚΕ.</p> <p>Τα εν λόγω μερίδια αποκτήθηκαν τον Δεκέμβριο του έτους 2025 στα πλαίσια Επένδυσης στον κλάδο logistics καθώς η μοναδική δραστηριότητα της εταιρείας είναι η ανάπτυξη κτιρίων αποθηκών. Η εν λόγω αξία προέκυψε από το τίμημα εξαγοράς καθώς και τις διαδοχικές αυξήσεις κεφαλαίου προς την εν λόγω ΙΚΕ, λαμβανομένου υπόψη και των αποτελεσμάτων από την μέχρι τώρα λειτουργία της.</p>	<p>18.924.234,04</p>	<p>18.924.234,04</p>
<p>Επαληθεύθηκαν τα εν λόγω μερίδια βάσει του καταστατικού της εταιρείας. Από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας της περιόδου 01.01.2026-31.03.2026 που τέθηκαν υπόψη μας προκύπτουν τα εξής:</p> <p>Σύνολο ενεργητικού 21.326.537,55</p> <p>Σύνολο Παθητικού 2.402.303,51</p> <p>Καθαρή θέση 18.924.234,04</p>		
<p>Τα εν λόγω μερίδια εκτιμήθηκαν με βάση τη μέθοδο της καθαρής περιουσίας βάσει λογιστικής κατάστασης την 31.3.2026. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων της εν λόγω εταιρείας αφορά ακίνητο στο οποίο αναπτύσσονται κτίρια logistic και εκτιμήθηκε από τον πραγματογνώμονα εκτιμητή, πολιτικό μηχανικό Θεόδωρο Λύβη MRICS. Τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία αφορούν κυρίως διαθέσιμα σε τραπεζικούς λογαριασμούς τα οποία προήλθαν από αυξήσεις κεφαλαίου και επιβεβαιώθηκαν από αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών.</p>		
<p>Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 18.924.234,04</p>		
<p>Σύνολο μη κυκλοφορούντων</p>	<p>144.208.234,04</p>	<p>144.208.234,04</p>

3.Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
3.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
3.1.1 Εμπορικές απαιτήσεις	757.483,06	757.483,06
Αφορά κατά ποσό ευρώ 757.483,06 τις εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτά υπόλοιπα πελατών) κατά την 31.03.2026 τα οποία προκύπτουν από τις μισθώσεις των ακινήτων. Είναι στο σύνολό τους εισπράξιμα και αποτιμώνται στην ονομαστική τους λογιστική αξία. Επιβεβαιώθηκαν με τη λήψη των αντίστοιχων καρτελών και την εξέταση των επί μέρους συναλλαγών. Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας τους. Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 757.483,06		
3.1.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	730.291,38	730.291,38
Αφορά την αξία εγγυήσεων ενοικίων για τα μισθωμένα ακίνητα του κλάδου logistics, τα ποσά των οποίων κατατέθηκαν σε τραπεζικούς λογαριασμούς σε χρόνο στον οποίο αναφέρονταν στα οικεία μισθωτήρια συμβόλαια. Την ύπαρξη του ανωτέρω υπόλοιπου επιβεβαιώσαμε μέσω λήψης αντιγράφου του τραπεζικού λογαριασμού. Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 730.291,38.		
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	1.487.774,44	1.487.774,44
Σύνολο ενεργητικού	<u>145.696.008,48</u>	<u>145.696.008,48</u>
4.Υποχρεώσεις		
4.1 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	730.291,38	730.291,38
Αφορά ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων συνολικού ποσού ευρώ 730.291,38 ,στο πλαίσιο ενεργών μισθωτικών συμβάσεων της μετασηματιζόμενης επιχείρησης. Την ύπαρξη του ανωτέρω υπόλοιπου επιβεβαιώσαμε από τα συναφθέντα μισθωτήρια συμβόλαια καθώς και την εξέταση των επί μέρους καρτελών. Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 730.291,38		
5.Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
5.1 Τραπεζικά δάνεια	100.000.000,00	100.000.000,00
Αφορά δάνειο μηνιαίας διάρκειας το οποίο λήφθηκε την 31.03.2026 από την τράπεζα ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με εμπράγματη εξασφάλιση την προσημείωση των ακινήτων που αποτελούν τον κλάδο logistics της εταιρείας και λήγει την 30/09/2026, με κυμαινόμενο επιτόκιο τριών μηνών. Το ανωτέρω υπόλοιπο επιβεβαιώσαμε από τη σχετική δανειακή σύμβαση. Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 100.000.000,00		
5.2 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις		
Ανάλυση:	6.872.384,24	6.872.384,24
Στο κονδύλι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται		

<p>A) ποσό € 6.164.985,00 που αφορά το οφειλόμενο τίμημα για την απόκτηση των 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «Πλειάδες» από την Prodea προς την πωλήτρια εταιρεία. Το ποσό επιβεβαιώθηκε από τη σύμβαση αγοράς και πώλησης εταιρικών μεριδίων της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας «Πλειάδες Κτηματική Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.»</p> <p>B) ποσό € 150.849,28, το οποίο αφορά τον αναλογούντα ΦΠΑ (24%) επί των καθαρών μισθωμάτων της περιόδου συνολικού ποσού € 628.538,66 .</p> <p>Γ) ποσό € 556.549,96, το οποίο αφορά την αναλογία του ΕΝΦΙΑ για τα ακίνητα του αποσχιζόμενου κλάδου, που αντιστοιχεί στην περίοδο έως την ημερομηνία του μετασχηματισμού.</p> <p>Σύνολο: 6.872.384,24</p> <p>Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων.</p> <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 6.872.384,24</p> <p>5.3 Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις</p> <p>Στις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ο αναλογούν φόρος επενδύσεων (βάσει του Ν. 2778/1999) για το διάστημα 01/01/2026 - 31/03/2026, ο οποίος υπολογίστηκε με συντελεστή 0,315% επί του μέσου όρου των επενδύσεων σε ακίνητα και των διαθεσίμων της Εταιρείας.</p> <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 97.876,86</p> <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων στο ποσό των ευρώ 106.970.261,10</p> <p>Σύνολο</p> <p>Σύνολο υποχρεώσεων</p> <p>Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων</p>		
	97.876,86	97.876,86
	106.970.261,10	106.970.261,10
	107.700.552,48	107.700.552,48
	<u>107.700.552,48</u>	<u>107.700.552,48</u>

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ LOGISTICS ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.03.2026

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των επιμέρους εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του κλάδου Logistics που πρόκειται να εισφερθεί τα συνολικά μεγέθη αυτών διαμορφώνονται ως εξής:

	Ποσά σε ευρώ
Σύνολο Ενεργητικού	145.696.008,48
Μείον: Σύνολο υποχρεώσεων	<u>107.700.552,48</u>
Καθαρή Θέση την 31.03.2026	37.995.456,00

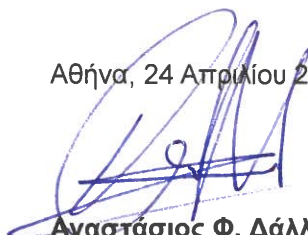
Επομένως η καθαρή αξία της εισφερόμενης περιουσίας της Διασπώμενης Εταιρείας κατά την 31.03.2026 εκτιμάται στο ποσό των τριάντα επτά εκατομμυρίων εννιακοσίων ενενήντα πέντε χιλιάδων τετρακοσίων πενήντα έξι ευρώ (€ 37.995.456,00).

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της εισφερόμενης περιουσίας της Διασπώμενης Εταιρείας, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην επιστολή ανάθεσης. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά τα οποία κρίναμε κατάλληλα, στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, αναφορικά με τη διάσπαση της Ανώνυμης Εταιρείας και την απορρόφηση του εισφερόμενου κλάδου από υφιστάμενη εταιρεία και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.
2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.
3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Διασπώμενης Εταιρείας ούτε της Λογιστικής Κατάσταση κλάδου, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την αποτίμηση της αξίας της εισφερόμενης περιουσίας της Διασπώμενης Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.
4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της από 31.03.2026 Απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Διασπώμενης Εταιρείας και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της Διάσπασης της Εταιρείας και της απορρόφησής της από υφιστάμενη εταιρεία, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στην διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω διάσπασης και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019.
6. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Διασπώμενης Εταιρείας.

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



Βαία 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. Εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή
2. Ισολογισμός Μετασχηματισμού της **31.03.2026**