

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΔΕΛΤΙΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ
ΤΗΣ
«INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II BV»
ΠΡΟΣ
ΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ



«ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ, ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΟΥΣ
ΕΝΑΝΤΙ
ΕΥΡΩ 7,50 ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ ΤΟΙΣ ΜΕΤΡΗΤΟΙΣ

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΟΣ



ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Αθήνα 20.11.2023,

Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου δυνάμει της από 20.11.2023 απόφασης του Διοικητικού της Συμβουλίου, σύμφωνα με το Άρθρο 11, παράγραφος 4 του Ν. 3461/2006 («Ενσωμάτωση στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ σχετικά με τις δημόσιες προτάσεις»).

Η παρούσα Δημόσια Πρόταση δεν διενεργείται ούτε θα διενεργηθεί, άμεσα ή έμμεσα, προς ή εντός της επικράτειας οποιασδήποτε χώρας, όπου, σύμφωνα με το δίκαιό της, η διενέργεια αυτής της Δημόσιας Πρότασης ή η αποστολή ή διανομή του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου και οποιουδήποτε άλλου εγγράφου ή υλικού σχετικού με την παρούσα Δημόσια Πρόταση είναι παράνομη ή παραβιάζει οποιαδήποτε εφαρμοστέα νομοθεσία, κανόνα ή κανονισμό. Συνεπώς, αντίγραφα του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου και κάθε σχετικού εγγράφου ή εντύπου δεν θα ταχυδρομηθούν ή με οποιοδήποτε τρόπο προωθηθούν, διανεμηθούν ή αποσταλούν από οποιονδήποτε προς, εντός ή από οποιαδήποτε τέτοια χώρα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ	10
1.1	Εισαγωγή	10
2.1	Η Εταιρεία	12
2.1.1	Γενικές Πληροφορίες	12
2.1.2	Αντικείμενο Δραστηριοτήτων	12
2.1.3	Μετοχικό Κεφάλαιο και Βασικοί Μέτοχοι	13
2.1.4	Διοικητικό Συμβούλιο	13
2.1.5	Συμμετοχές	14
2.1.6	Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη	17
2.2	Ο Προτείνων	19
2.2.1	Γενικές Πληροφορίες	19
2.2.2	Μετοχικό Κεφάλαιο και Βασικοί Μέτοχοι	19
2.2.3	Διοικητικό Συμβούλιο	20
2.2.4	Συμμετοχές	20
2.2.5	Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη	20
2.3	Ο Σύμβουλος του Προτείνοντος	21
2.4	Πληροφορίες για την Δημόσια Πρόταση	21
2.5	Πρόσωπα Υπεύθυνα για τη Σύνταξη του Πληροφοριακού Δελτίου	21
2.6	Μετοχές που κατέχει ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα	21
2.7	Πληροφορίες σχετικά με τις πρόσφατες συναλλαγές επί Μετοχών από τον Προτείνοντα και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα	22
2.8	Οι Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης	22
2.9	Ανώτατος αριθμός Μετοχών που δεσμεύεται να αποκτήσει ο Προτείνων	22
2.10	Ελάχιστος αριθμός Μετοχών που πρόκειται να αποκτήσει ο Προτείνων	23
2.11	Δεσμευτικότητα της Δημόσιας Πρότασης	23
2.12	Επιχειρηματικοί στόχοι – Στρατηγικά Σχέδια σχετικά με την Εταιρεία	23
2.13	Δικαίωμα Εξαγοράς – Δικαίωμα Εξόδου	24
2.14	Το Προσφερόμενο Τίμημα	24
2.15	Βεβαίωση Χορηγούμενη από Πιστωτικό Ίδρυμα	25
2.16	Ο Αποτιμητής	26
2.17	Χρηματοδότηση της Δημόσιας Πρότασης	26
2.18	Αιρέσεις	26
2.19	Ειδικές Συμφωνίες	26

3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	27
3.1Περίοδος Αποδοχής	27
3.2Δηλώσεις Αποδοχής – Διαδικασία Παραλαβής των Δηλώσεων Αποδοχής – Μη Ανακλητό των Δηλώσεων Αποδοχής.....	27
3.3Ανάκληση Δήλωσης Αποδοχής	28
3.4Ανακοίνωση του Αποτελέσματος της Δημόσιας Πρότασης.....	28
3.5Διαδικασία Καταβολής του Προσφερόμενου Τιμήματος – Διαδικασία Μεταβίβασης των Προσφερόμενων Μετοχών – Μεταφορά των Μετοχών που δεν Μεταβιβάζονται	28
3.6Μέτοχοι Εκτός Ελλάδας.....	29
3.7Εφαρμοστέο Δίκαιο και Δικαιοδοσία	29
2 ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΟΣ.....	30

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΥΠΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΟΥ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ

Σύμφωνα με το άρθρο 11, παράγραφος 1, εδάφιο (ε) του Ν. 3461/2006, όπως ισχύει, ο κ. Johannes Jacobus Meijer ως μέλος του διοικητικού συμβουλίου και ειδικά εξουσιοδοτημένος νόμιμος εκπρόσωπος του Προτείνοντος και πρόσωπο υπεύθυνο για τη σύνταξη του Πληροφοριακού Δελτίου, βεβαιώνει ότι το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο είναι πλήρες και ακριβές και τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτό ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα, χωρίς να υπάρχουν παραλείψεις, οι οποίες θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το περιεχόμενό του και την ουσία της Δημόσιας Πρότασης.

Στο όνομα και για λογαριασμό της

«INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II BV»

Υπογραφή: _____

Johannes Jacobus Meijer*

Μέλος ΔΣ και ειδικά εξουσιοδοτημένος νόμιμος εκπρόσωπος

*Το πρωτότυπο κείμενο φέρει τις πρωτότυπες υπογραφές έχει κατατεθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ

Σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 3461/2006, όπως ισχύει, η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., πιστωτικό ίδρυμα, δικαιούμενο να παρέχει στην Ελλάδα τις υπηρεσίες του Παραρτήματος Ι, του τμήματος Α, των στοιχείων 6 και 7 του νόμου 4514/2018, όπως ισχύει, συνυπογράφει το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο και βεβαιώνει, έχοντας καταβάλει την απαιτούμενη επιμέλεια, ότι το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου είναι ακριβές.

**Στο όνομα και για λογαριασμό της
ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.**

Υπογραφή: _____

Βασίλης Καραμούζης *

Γενικός Διευθυντής Εταιρικής & Επενδυτικής Τραπεζικής

Υπογραφή: _____

Δήμητρα Κρούσκα *

Επικεφαλής Επενδυτικής Τραπεζικής

*Το πρωτότυπο κείμενο φέρων τις πρωτότυπες υπογραφές έχει κατατεθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

ΟΡΙΣΜΟΙ

Εκτός εάν άλλως προβλέπεται ρητά σε επιμέρους σημεία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου (όπως ορίζεται κατωτέρω) ή προκύπτει διαφορετικά από τα συμφραζόμενα, οι λέξεις, φράσεις ή διατυπώσεις, καθώς και ο συνδυασμός λέξεων, φράσεων και διατυπώσεων με αρχικά κεφαλαία γράμματα, των οποίων ο ορισμός δίδεται κατωτέρω, θα έχουν την αυτή έννοια όταν χρησιμοποιούνται οπουδήποτε στο παρόν. Επίσης, κάθε αναφορά σε νόμο, κανόνα, κανονισμό, απόφαση, οδηγία, εγκύκλιο, διοικητική ή άλλη πράξη, ανεξαρτήτως του τύπου και της νομικής φύσης τους, θα νοείται ότι περιλαμβάνει και τις εκάστοτε τροποποιήσεις τους ως ισχύουν κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου, εκτός εάν άλλως προσδιορίζεται ρητά.

Αγορά Αξιών νοείται η ρυθμιζόμενη αγορά αξιών που διαχειρίζεται η Ε.Χ.Α.Ε. (ως ορίζεται κατωτέρω) και λειτουργεί σύμφωνα με τον Κανονισμό της Ε.Χ.Α.Ε.

Ανταγωνιστική Πρόταση νοείται η εγκεκριμένη από την ΕΚ δημόσια πρόταση τρίτου για την απόκτηση των Μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 26 του Νόμου.

Αποδεχόμενος Μέτοχος νοείται ο Μέτοχος που αποδέχεται νόμιμα, έγκυρα και εμπρόθεσμα τη Δημόσια Πρόταση και προσφέρει τις Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης που του ανήκουν στον Προτείνοντα.

Αποτιμητής ή TMS νοείται η ελεγκτική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ», η οποία ενεργεί ως αποτιμητής των κινητών αξιών της Εταιρείας που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 7 του Νόμου. Η TMS έχει συσταθεί στην Ελλάδα, με έδρα στην Αθήνα, στην οδό Μιχαλακοπούλου 91, 11528, Αθήνα και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 119980903000.

Δήλωση Ανάκλησης νοείται η έγγραφη δήλωση με την οποία οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι ανακαλούν την Δήλωση Αποδοχής τους, προκειμένου να αποδεχτούν Ανταγωνιστική Πρόταση.

Δήλωση Αποδοχής νοείται η έγγραφη δήλωση στην οποία προβαίνει κάθε Μέτοχος που επιθυμεί να αποδεχθεί τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 1 του Νόμου και την οποία υποβάλλει σύμφωνα με τους όρους και τη διαδικασία που προβλέπονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο, στον Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή.

Δημόσια Πρόταση νοείται η παρούσα υποχρεωτική δημόσια πρόταση, την οποία απευθύνει ο Προτείνων προς όλους τους Μετόχους για την απόκτηση των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το Νόμο.

Διαμεσολαβητής νοείται ΑΕΠΕΥ του Ν. 4514/2018 ή επιχείρηση επενδύσεων ή επιχείρηση τρίτης χώρας κατά την έννοια της Οδηγίας 2014/65/ΕΕ, πιστωτικό ίδρυμα του Ν. 4261/2014 ή κατά την έννοια του άρθρου 3 της Οδηγίας 2013/36/ΕΚ ή Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) που παρέχει υπηρεσίες φύλαξης κινητών αξιών, διαχείρισης κινητών αξιών ή τήρησης Λογαριασμών Αξιών εξ ονόματος τρίτων σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 2, παρ. α' του Ν.4569/2018 και στο άρθρο 26 παρ. β' του Ν.4706/2020.

Δικαίωμα Εξαγοράς νοείται το δικαίωμα του Προτείνοντος να απαιτήσει τη μεταβίβαση προς αυτόν των Μετοχών όλων των υπόλοιπων Μετόχων, οι οποίοι δεν αποδέχτηκαν τη Δημόσια Πρόταση, σε τιμή ανά Μετοχή ίση με το Προσφερόμενο Τίμημα, σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου και την Απόφαση 1/644/22.04.2013 του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Κ.

Δικαίωμα Εξόδου νοείται το δικαίωμα των Μετόχων, οι οποίοι δεν αποδέχτηκαν τη Δημόσια Πρόταση, να προσφέρουν τις Μετοχές τους στον Προτείνοντα έναντι καταβολής του Προσφερόμενου Τιμήματος ανά Μετοχή σε μετρητά εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, τις οποίες (μετοχές) ο Προτείνων υποχρεούται να αποκτήσει χρηματιστηριακά, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου και την Απόφαση 1/409/29.12.2006 του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Κ.

Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής νοείται ο Διαμεσολαβητής που διατηρεί στο Σ.Α.Τ. για λογαριασμό πελατών του Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας ως Συμμετέχων ή μέσω Συμμετέχοντος σύμφωνα με τους όρους του Κανονισμού Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων (ΕΛ.Κ.Α.Τ.).

Έγγραφα της Δημόσιας Πρότασης νοούνται το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο, η Δήλωση Αποδοχής, η Δήλωση Ανάκλησης και κάθε άλλο έγγραφο ή έντυπο που αφορά στη Δημόσια Πρόταση, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε ανακοίνωσης που γίνεται σύμφωνα με το Νόμο.

Έκθεση Αποτίμησης νοείται η από 10.10.2023 έκθεση αποτίμησης για τις κινητές αξίες οι οποίες αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης, η οποία έχει συνταχθεί από τη TMS σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 6 και 7 του Νόμου, και η οποία δημοσιοποιείται σύμφωνα με το άρθρο 16, παρ. 1 του Νόμου.

ΕΛ.Κ.Α.Τ. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία», 100% θυγατρική της Ε.Χ.Α.Ε., η οποία διαχειρίζεται το Σ.Α.Τ.

Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις νοούνται οι δημοσιευμένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις (εταιρικές και ενοποιημένες) της Εταιρείας και του Ομίλου της περιόδου 01.01.2023-30.06.2023, οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Εξαιρούμενη Χώρα νοείται οποιαδήποτε χώρα στην οποία, σύμφωνα με τους νόμους αυτής, η διενέργεια της Δημόσιας Πρότασης ή η ταχυδρόμηση ή η διανομή οποιουδήποτε Εγγράφου της Δημόσιας Πρότασης είναι παράνομη ή συνιστά παραβίαση οποιασδήποτε εφαρμοστέας νομοθεσίας, κανόνα ή κανονισμού.

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ή Ε.Κ. νοείται το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς» και έδρα την Αθήνα, Ιπποκράτους 3-5, 106 79 Αθήνα.

Εταιρεία νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PRONTEA ANONYMH ETAIPEIA EPENDYSEON SE AKINHTEH PERIOYSIA», η οποία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 3546201000, με έδρα το δήμο Αθηναίων, οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, Τ.Κ. 105 60, και της οποίας οι Μετοχές είναι αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης.

ΕΤΕ νοείται η «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» με έδρα το Δήμο Αθηναίων, οδός Αιόλου 86, Τ.Κ. 102 32, η οποία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 237901000 (πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε. 6062/06/Β/86/01).

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις νοούνται οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2022, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έχουν ελεγχθεί από ορκωτό ελεγκτή λογιστή και εγκρίθηκαν από την τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στις 13.06.2023.

Ε.Χ.Α.Ε. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών».

Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης νοείται η 05.10.2023, δηλαδή η ημερομηνία κατά την οποία δημιουργήθηκε η υποχρέωση υποβολής Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 7 παράγραφος 1 του Νόμου.

Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης νοείται η 11.10.2023, δηλαδή η ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων ξεκίνησε τη διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης, ενημερώνοντας εγγράφως την ΕΚ και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την υποβολή της και υποβάλλοντάς τους συγχρόνως σχέδιο του Πληροφοριακού Δελτίου, όπως προβλέπεται στο άρθρο 10, παρ. 1 του Νόμου, καθώς και την Έκθεση Αποτίμησης, όπως προβλέπεται στο άρθρο 9, παρ. 6 του Νόμου.

Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου νοείται η 20.11.2023, δηλαδή η ημερομηνία κατά την οποία το Πληροφοριακό Δελτίο εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΚ, σύμφωνα με το Νόμο.

Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων νοείται ο Κανονισμός, ο οποίος εκδόθηκε από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 4569/2018 και εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 6/904/26.2.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β' 1007/16.03.2021), όπως εκάστοτε ισχύει.

Κανονισμός Λειτουργίας Σ.Α.Τ. νοείται ο «Κανονισμός Λειτουργίας Συστήματος Άυλων Τίτλων», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Λογαριασμός Αξιογράφων νοείται ο Λογαριασμός Αξιογράφων Ιδίου, ο Λογαριασμός Αξιογράφων Πελάτη, ο Λογαριασμός Αξιογράφων Πελατείας.

Μεταβιβαζόμενες Μετοχές νοούνται οι Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης που μεταβιβάζονται στον Προτείνοντα από τους Αποδεχόμενους Μετόχους συνεπεία της αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης.

Μετοχές νοούνται οι 255.494.534 ολοσχερώς καταβεβλημένες, κοινές ονομαστικές, μετά ψήφου, άυλες μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας ευρώ €2,71 η κάθε μία, μεθ' όλων των υφιστάμενων και μελλοντικών δικαιωμάτων, αξιώσεων και απαιτήσεων που, σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας και το νόμο, ενσωματώνονται, περιέχονται, συνδέονται με ή απορρέουν από αυτές οι οποίες έχουν εισαχθεί και αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. με τον κωδικό ΟΑΣΗΣ «ΠΡΟΝΤΕΑ» και ISIN GRS509003018.

Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης νοείται το σύνολο των Μετοχών, τις οποίες δεν κατείχαν ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ήτοι 33.205.755 Μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 13% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Μέτοχοι Εκτός Ελλάδας νοούνται οι Μέτοχοι που διαμένουν, έχουν έδρα, ιθαγένεια ή είναι πολίτες χώρας εκτός της Ελληνικής Δημοκρατίας.

Μέτοχος νοείται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, που έχει την πλήρη, ακώλυτη, αποκλειστική και αδιαμφισβήτητη κυριότητα, νομή και κατοχή Μετοχών και έχει τη δικαιοπρακτική ικανότητα να αποδεχθεί τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο και την εφαρμοστέα Ελληνική νομοθεσία.

ΜΧΤΜ νοείται η μέση χρηματιστηριακή τιμή της Μετοχής σταθμισμένη με τον όγκο συναλλαγών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής της Δημόσιας Πρότασης, όπως αυτή η τιμή ορίζεται στο άρθρο 2, περίπτωση (ι) του Νόμου, ήτοι την €7,4844 ανά Μετοχή.

Νόμος νοείται ο Ν. 3461/2006 «Ενσωμάτωση στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ σχετικά με τις Δημόσιες Προτάσεις», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Νόμος ΑΕΕΑΠ νοείται ο Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.

Ολοκλήρωση νοείται η μεταβίβαση των Προσφερόμενων Μετοχών στον Προτείνοντα έναντι καταβολής του Προσφερόμενου Τιμήματος στους Αποδεχόμενους Μετόχους.

Όμιλος νοείται η Εταιρεία και οι θυγατρικές αυτής όπως παρουσιάζονται στην ενότητα 2.2.5 «Συμμετοχές» του παρόντος.

Περίοδος Αποδοχής νοείται η χρονική περίοδος κατά την οποία είναι δυνατή η αποδοχή της Δημόσιας Πρότασης από τους Μετόχους, κατά τα διαλαμβανόμενα στο Κεφάλαιο 3 του παρόντος.

Πληροφοριακό Δελτίο νοείται το παρόν έγγραφο, το οποίο περιέχει τις πληροφορίες σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με το άρθρο 11 του Νόμου.

Προσφερόμενες Μετοχές νοούνται οι Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης, οι οποίες θα έχουν προσφερθεί νομίμως, εγκύρως και εμπροθέσμως από τους Αποδεχόμενους Μετόχους.

Προσφερόμενο Τίμημα νοείται το ποσό των €7,50 ανά Μετοχή, που προσφέρεται να καταβάλει σε μετρητά ο Προτείνων για κάθε Μεταβιβαζόμενη Μετοχή.

Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα ή Συντονισμένα Πρόσωπα νοούνται σύμφωνα με το άρθρο 2 (ε) του Νόμου, (α) η εταιρεία Invel RE Holdings (Cyprus) Limited ως νομικό πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1(γ) (αα) του Ν.3556/2007, (β) ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου, ως φυσικό πρόσωπο που έχει τον έλεγχο της εταιρείας Invel RE Holdings (Cyprus) Limited κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1(γ) (δδ) του Ν. 3556/2007, και κατά συνέπεια τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα, και (γ) τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν.

3556/2007 από την Invel RE Holdings (Cyprus) Limited και τον κ. Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου. Πέραν των ανωτέρω, δεν υφίστανται άλλα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό ή συντονισμένα (κατά την έννοια του άρθρου 2 (ε) του Νόμου) με τον Προτείνοντα για τους σκοπούς της Δημόσιας Πρότασης.

Προτείνων ή Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. νοείται η ιδιωτική μετοχική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.», με καταστατική έδρα στην οδό Prof. W.H. Keesomlaan 1, 1183 DJ Amstelveen, στο Άμστερνταμ της Ολλανδίας και αριθμό εμπορικού μητρώου 58898352, η οποία υποβάλλει τη Δημόσια Πρόταση.

Σ.Α.Τ. νοείται το Σύστημα Άυλων Τίτλων διαχειριστής του οποίου είναι η ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Σύμβουλος νοείται η Ελληνική ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «Εθνική Τράπεζα Ελλάδος» με έδρα στο Δήμο Αθηναίων, στην οδό Αιόλου 86, Τ.Κ. 102 32, η οποία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 237901000 (πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε. 6062/06/Β/86/01), η οποία είναι πιστωτικό ίδρυμα δικαιούμενο να παρέχει στην Ελλάδα τις υπηρεσίες του Παραρτήματος Ι, του τμήματος Α, των στοιχείων 6 και 7 του νόμου 4514/2018, όπως ισχύει και η οποία ενεργεί ως σύμβουλος του Προτείνοντος για τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Νόμου.

Συμμετέχων νοείται το νομικό πρόσωπο το οποίο συμμετέχει στο Σ.Α.Τ. κατά την έννοια περ. 19 της παρ. 1 του άρθρου 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 909/2014 και δικαιούται να έχει πρόσβαση σε Λογαριασμούς Αξιογράφων, στο πλαίσιο των παρεχόμενων από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. Αποθετηριακών Υπηρεσιών που χρησιμοποιεί.

Χ.Α. ή Χρηματιστήριο νοείται το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Σημειώνεται ότι κάθε αναφορά σε νόμο, κανόνα, κανονισμό, απόφαση, οδηγία, εγκύκλιο, διοικητική ή άλλη πράξη, ανεξαρτήτως του τύπου και της νομικής φύσης τους, θα νοείται ότι περιλαμβάνει και τις εκάστοτε τροποποιήσεις τους ως ισχύουν κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, εκτός εάν άλλως προσδιορίζεται ρητά.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1. Η παρούσα υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση υποβάλλεται προς όλους τους Μετόχους σύμφωνα με τον Νόμο και απευθύνεται μόνο σε πρόσωπα που δύνανται να την αποδεχθούν νόμιμα.
2. Ειδικότερα, η Δημόσια Πρόταση και το Πληροφοριακό Δελτίο δεν αποτελούν πρόταση για αγορά Μετοχών ούτε απευθύνονται με κανένα τρόπο ή τύπο (έγγραφο ή άλλο), άμεσα ή έμμεσα, σε νομικά ή φυσικά πρόσωπα σε καμία άλλη δικαιοδοσία εκτός της Ελληνικής Δημοκρατίας, όπου η πραγματοποίηση της Δημόσιας Πρότασης ή η ταχυδρόμηση/διανομή του Πληροφοριακού Δελτίου και οποιουδήποτε άλλου Εγγράφου της Δημόσιας Πρότασης είναι παράνομη ή αποτελεί παραβίαση οποιασδήποτε εφαρμοστέας νομοθεσίας, κανόνα ή κανονισμού. Για το λόγο αυτό, απαγορεύεται η αποστολή, διανομή, ταχυδρόμηση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο διάθεση ή προώθηση αντιγράφων ή αντιτύπων του Πληροφοριακού Δελτίου και οποιουδήποτε άλλου Εγγράφου της Δημόσιας Πρότασης ή άλλου υλικού από οποιοδήποτε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, προς ή από τις Εξαιρούμενες Χώρες. Πρόσωπο το οποίο λαμβάνει αντίγραφο του Πληροφοριακού Δελτίου ή/και άλλου Εγγράφου της Δημόσιας Πρότασης σε οποιαδήποτε χώρα, εκτός Ελλάδας, δεν δύναται να θεωρήσει ότι του απευθύνεται πρόταση, πρόσκληση ή προσφορά και σε καμία περίπτωση, δεν δύναται να χρησιμοποιήσει Έγγραφο της Δημόσιας Πρότασης εάν, σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας αυτής, είτε απαγορεύεται να του υποβληθεί μία τέτοια πρόσκληση, είτε η προσφορά ή χρήση Εγγράφου της Δημόσιας Πρότασης από το πρόσωπο αυτό συνιστά παραβίαση της σχετικής νομοθεσίας. Για το λόγο αυτό τα πρόσωπα τα οποία τυχόν αποκτήσουν το Πληροφοριακό Δελτίο ή οποιοδήποτε άλλο Έγγραφο της Δημόσιας Πρότασης θα πρέπει να ενημερωθούν προσηκόντως και να λάβουν υπόψη τους περιορισμούς αυτούς. Ο Προτείνων και ο Σύμβουλος, δεν φέρουν καμία ευθύνη για την παραβίαση των παραπάνω απαγορεύσεων από οποιοδήποτε πρόσωπο.
3. Πρόσωπα που είναι υπήκοοι, κάτοικοι, ή διαμένοντες σε οποιαδήποτε χώρα εκτός Ελλάδος ή/και οι αντιπρόσωποι, θεματοφύλακες ή εμπιστευματοδόχοι τους (trustees), θα πρέπει να αναγνώσουν την ενότητα 3.6 του Πληροφοριακού Δελτίου.
4. Μέτοχος δύναται να θεωρηθεί ότι δεν έχει εγκύρως αποδεχθεί τη Δημόσια Πρόταση στο βαθμό που η Δήλωση Αποδοχής δεν έχει πλήρως συμπληρωθεί σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου.
5. Το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο περιλαμβάνει ορισμένες μελλοντικές εκτιμήσεις σχετικά, μεταξύ άλλων, με την επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς και ορισμένους στόχους του Προτείνοντος σχετικά με την Εταιρεία. Υπάρχουν αρκετοί παράγοντες, στους οποίους περιλαμβάνονται ενδεικτικά επιχειρηματικοί, λειτουργικοί, οικονομικοί, πολιτικοί και χρηματοοικονομικοί παράγοντες, συνεπεία των οποίων τα πραγματικά αποτελέσματα και οι πραγματικές εξελίξεις ενδέχεται να διαφέρουν ουσιωδώς από τους στόχους του Προτείνοντος που αναφέρονται στο Πληροφοριακό Δελτίο.
6. Οι πληροφορίες που αφορούν στην Εταιρεία και τον Όμιλο και περιλαμβάνονται στο Πληροφοριακό Δελτίο έχουν εξαχθεί ή προκύπτουν από (i) τις ελεγμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και τις επισκοπημένες Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, και (ii) τις ανακοινώσεις της Εταιρείας και λοιπά στοιχεία και πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα της ή/και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου. Άπαντα τα υπό (i) και (ii) ανωτέρω δεν αποτελούν περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου, ενώ ούτε ο Προτείνων ούτε ο Σύμβουλος έχουν ελέγξει ανεξάρτητα την ακρίβεια και πληρότητα αυτών και, επομένως, δεν φέρουν καμία ευθύνη αναφορικά με αυτές.
7. Σε κάθε περίπτωση, συνιστάται όπως ο νόμιμος αποδέκτης της Δημόσιας Πρότασης και του Πληροφοριακού Δελτίου, ο οποίος έχει οποιαδήποτε αμφιβολία ή απορία αναφορικά με την αξιολόγηση της Δημόσιας Πρότασης, αναζητήσει συμβουλή από επαγγελματίες συμβούλους, χρηματοοικονομικούς ή άλλους, της επιλογής του.

1 ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ

1.1 Εισαγωγή

Την 05.10.2023 η εταιρεία Invel RE Holdings (Cyprus) Limited, η οποία ελέγχεται, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1(γ) (δδ) του Ν. 3556/2007, από τον κ. Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου, απέκτησε, άμεσα, το σύνολο (100%) των μετοχών με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας Invel Real Estate Partners Greece SAS και συνακόλουθα απέκτησε τον έλεγχο της τελευταίας. Κατά συνέπεια η Invel RE Holdings (Cyprus) Limited απέκτησε έμμεσο έλεγχο, μέσω αλυσίδας ελεγχόμενων εταιρειών ως αναλυτικά περιγράφεται στην ενότητα 2.2.2 «Μετοχικό Κεφάλαιο και Βασικοί Μέτοχοι» του παρόντος, συνολικά 222.288.779 μετοχών της Εταιρείας, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 87% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, και οι οποίες κατέχονται από οντότητες ελεγχόμενες από την Invel Real Estate Partners Greece SAS, περιλαμβανομένων 199.609.770 μετοχών της Εταιρείας που κατέχονται άμεσα από τον Προτείνοντα, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 78,12% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, 5.365.930 μετοχών της Εταιρείας που κατέχονται άμεσα από την εταιρεία Anthos Properties Single Member S.A., που αποτελεί Συντονισμένο Πρόσωπο, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 2,10% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, καθώς και 17.313.079 μετοχών της Εταιρείας που κατέχονται άμεσα από την εταιρεία Invel Real Estate B.V., που αποτελεί Συντονισμένο Πρόσωπο, και οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 6,78% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Ως εκ τούτου, δημιουργήθηκε για τον Προτείνοντα και τα Συντονισμένα Πρόσωπα η υποχρέωση υποβολής Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 του Νόμου.

Διευκρινίζεται ότι η προναφερόμενη απόκτηση, εκ μέρους της εταιρείας Invel RE Holdings (Cyprus) Limited, του συνόλου των μετοχών με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας Invel Real Estate Partners Greece SAS, αφορά μετοχές αποκλειστικά διαχειριστικής φύσεως (οι «**Μετοχές Σειράς Α**») χωρίς συμμετοχή στις τυχόν διανομές ή/και σε άλλα περιουσιακής φύσεως δικαιώματα των μετόχων της και συνεπώς αφορά αποκλειστικά τον, δια της άσκησης ψήφου, έλεγχο της τελευταίας. Οι διανομές και λοιπά περιουσιακής φύσεως δικαιώματα των μετόχων της εταιρείας Invel Real Estate Partners Greece SAS, περιλαμβανομένων αυτών που πηγάζουν από την απώτερη έμμεση συμμετοχή αυτής στην Εταιρεία, ενσωματώνονται σε μετοχές χωρίς δικαίωμα ψήφου (οι «**Μετοχές Σειράς Β**»), και συνεπώς χωρίς διαχειριστικά δικαιώματα και χωρίς δυνατότητα ελέγχου, τις οποίες η εταιρεία Invel RE Holdings (Cyprus) Limited δεν κατείχε ούτε απέκτησε και οι οποίες, κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης καθώς και κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, συνεχίζουν να κατέχονται από τους ήδη υφιστάμενους επενδυτές στις μετοχές αυτές, περιλαμβανομένων των επενδυτικών κεφαλαίων που διαχειρίζεται η εταιρεία CASTLELAKE L.P., όπως δηλαδή και πριν την απόκτηση του ελέγχου επί της εταιρείας Invel Real Estate Partners Greece SAS από την εταιρεία Invel RE Holdings (Cyprus) Limited.

Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 του Νόμου, ο Προτείνων ξεκίνησε τη διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ενημερώνοντας εγγράφως την ΕΚ και υποβάλλοντάς της σχέδιο του Πληροφοριακού Δελτίου και της Έκθεσης Αποτίμησης. Ταυτόχρονα, ο Προτείνων ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο οποίο υπέβαλε επίσης αντίγραφο του σχεδίου του Πληροφοριακού Δελτίου. Ακολούθως, η Δημόσια Πρόταση ανακοινώθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 16, παράγραφος 1, του Νόμου.

Κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατείχαν συνολικά 222.288.779 Μετοχές οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό περίπου 87% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ενώ ούτε ο Προτείνων ούτε άλλο Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατείχε, άμεσα ή έμμεσα, άλλες Μετοχές ή δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας. Η Δημόσια Πρόταση αφορά στην απόκτηση του συνόλου των Μετοχών τις οποίες δεν κατείχε ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα, ήτοι 33.205.755 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό περίπου 13% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης.

Η Δημόσια Πρόταση διενεργείται με βάση τον Νόμο, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και τα οριζόμενα στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο.

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική, όπως ορίζεται στο άρθρο 7 του Νόμου, συνεπώς, δεν υπόκειται σε κάποια αίρεση και θα ισχύσει ανεξάρτητα από τον αριθμό των Μετοχών οι οποίες θα προσφερθούν νομίμως και εγκύτως μέχρι τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής.

Ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει το σύνολο των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης που θα του προσφερθούν νομίμως και εγκύτως, μαζί με όλα τα υφιστάμενα, μελλοντικά και υπό αίρεση δικαιώματα ή αξιώσεις επί ή εκ των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης, μόνον εφόσον οι Προσφερόμενες Μετοχές είναι ελεύθερες και απαλλαγμένες από κάθε ελάττωμα (νομικό ή πραγματικό), καθώς και από οποιαδήποτε (υφιστάμενα, μελλοντικά ή υπό αίρεση) δικαιώματα, αξιώσεις ή/και βάρη υπέρ ή για λογαριασμό τρίτων.

Σχετικά με το Προσφερόμενο Τίμημα, σημειώνονται τα εξής:

- i. Η ΜΧΤΜ των Μετοχών κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 05.10.2023, ανέρχεται σε €7,4844 ανά Μετοχή
- ii. Ούτε ο Προτείνων ούτε οποιοδήποτε Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα απέκτησαν Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης
- iii. Στην παρούσα Δημόσια Πρόταση συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 9, παρ. 6, εδάφιο (β) του Νόμου, καθώς κατά τους έξι (6) μήνες που προηγήθηκαν της ημερομηνίας κατά την οποία ενεργοποιήθηκε η υποχρέωση για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές επί των Μετοχών δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών και συγκεκριμένα ανήλθαν σε 0,01% του συνόλου αυτών. Επιπλέον, κατά την ίδια εξάμηνη περίοδο έχουν διενεργηθεί συναλλαγές επί των Μετοχών σε λιγότερες από τα τρία πέμπτα (3/5) των ημερών λειτουργίας του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Ως εκ τούτου, σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 7 του Νόμου, ο Προτείνων όρισε την TMS, ως ανεξάρτητο αποτιμητή για τη διενέργεια αποτίμησης και σύνταξης της Έκθεσης Αποτίμησης για τις κινητές αξίες οι οποίες αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης, όπως ειδικότερα αναφέρεται στην ενότητα 2.16 του Πληροφοριακού Δελτίου. Η τιμή ανά Μετοχή που προέκυψε από την Αποτίμηση, ανέρχεται σε €5,71 ανά Μετοχή.

Συνεπώς, το Προσφερόμενο Τίμημα, ύψους €7,50 ανά Μετοχή, πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9 παρ. 4 και 6 του Νόμου.

Σημειώνεται ότι το Προσφερόμενο Τίμημα υπερβαίνει: (i) κατά 0,21% τη ΜΧΤΜ των Μετοχών κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 05.10.2023, και (ii) κατά 31,35% την τιμή ανά Μετοχή που προέκυψε από την Αποτίμηση.

Η Δημόσια Πρόταση και η Έκθεση Αποτίμησης ανακοινώθηκαν κατά τα προβλεπόμενα του άρθρου 16, παρ. 1, του Νόμου στις 11.10.2023. Η Έκθεση Αποτίμησης είναι διαθέσιμη στον διαδικτυακό τόπο του Χρηματιστηρίου.

Σημειώνεται, επίσης, ότι:

1. Ο Προτείνων δεν προτίθεται να αποκτήσει χρηματιστηριακά ή με οποιοδήποτε άλλο τρόπο Μετοχές της Εταιρείας από την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης έως τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής.
2. Δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς, σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου και την Απόφαση 1/644/22.04.2013 του Διοικητικού Συμβουλίου της Ε.Κ.
3. Δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α.

Εφόσον μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων από κοινού με Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατέχουν, είτε άμεσα είτε έμμεσα, συνολικά Μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε τουλάχιστον 90% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο Προτείνων θα υποχρεούται σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου να αποκτήσει μέσω του Χ.Α. όλες τις Μετοχές που θα του προσφερθούν από τους Μετόχους, οι οποίοι δεν αποδέχθηκαν τη Δημόσια Πρόταση και επιθυμούν να ασκήσουν το Δικαίωμα Εξόδου εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης σε τιμή ανά Μετοχή ίση με το

Προσφερόμενο Αντάλλαγμα. Εφόσον τυχόν συντρέξει τέτοια περίπτωση, ταυτόχρονα με τη δημοσιοποίηση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων θα δημοσιοποιήσει και το Δικαίωμα Εξόδου των Μετόχων.

Με την από 20.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, η ΕΚ ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 11, παρ. 4, του Νόμου.

Το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο θα διατίθεται σε έντυπη μορφή στην έδρα του Συμβούλου (Αιόλου 86, Τ.Κ. 102 32), καθ' όλες τις εργάσιμες μέρες και ώρες, καθώς και σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα της ΕΤΕ (<https://www.nbg.gr/el/retail/investment-products/enimerotika-deltia/deltia-epihirisewnhttps://www.nbg.gr/el/footer/enimerwtika-deltia>), της ΕΚ (http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/publicproposals) και του Χρηματιστηρίου (<http://www.helex.gr/el/web/guest/companies-information-memorandum-informative-material>) καθ' όλη τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής.

2.1 Η Εταιρεία

2.1.1 Γενικές Πληροφορίες

Η νόμιμη επωνυμία της Εταιρείας είναι «ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός τίτλος «Prodea Investments». Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 3546201000 και έχει έδρα τον Δήμο Αθηναίων, διεύθυνση Χρυσοσπηλιωτίσης 9, Τ.Κ. 105 60 Αθήνα. Η διάρκεια της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατόν δέκα (2110). Ο διαδικτυακός της τόπος είναι: www.prodea.gr. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) είναι 549300XDXYOF57JOFT72.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 άδεια λειτουργίας της ως Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατά την έννοια του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, τις διατάξεις του Ν. 4209/2013 δια του οποίου ενσωματώθηκε στην Ελλάδα η Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και άλλες διατάξεις, ως τροποποιηθείσες ισχύουν, καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, και από τις αποκλειστικές διατάξεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

Σύμφωνα με τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου την 31.12.2022, ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 48 και 47 άτομα, αντίστοιχα (31.12.2021: 42 άτομα για τον Όμιλο και 41 άτομα για την Εταιρεία).

Οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο την 23.07.2009 και έκτοτε τελούν υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

2.1.2 Αντικείμενο Δραστηριοτήτων

Σύμφωνα με το Καταστατικό της, σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της Εταιρείας ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει. Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπως στην Κύπρο, την Ιταλία, τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία.

Την 30.06.2023, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 378 (31.12.2022: 381) ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.456 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι τέσσερα (324)

από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι τέσσερα (24) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, είκοσι έξι (26) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 30.06.2023 ανέρχεται σε €2.574.532 χιλ. (31.12.2022: €2.566.670 χιλ.), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας (30.06.2023: €10.892 χιλ., 31.12.2022: €10.124 χιλ.) των αποθεμάτων ακινήτων (30.06.2023: €23.728 χιλ., 31.12.2022: €19.010 χιλ.) και των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (30.06.2023: €208.995 χιλ., 31.12.2022: €46.252 χιλ.).

Την 30.06.2023 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €2.828.905 χιλ. (31.12.2022: €2.809.094 χιλ.). Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κάθε εταιρεία.

2.1.3 Μετοχικό Κεφάλαιο και Βασικοί Μέτοχοι

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €692.390 χιλ. και διαιρείται σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές ονομαστικής αξίας €2,71 εκάστη, οι οποίες διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου με τον κωδικό ΟΑΣΗΣ «ΠΡΟΝΤΕΑ» και ISIN GRS509003018.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα πρόσωπα, τα οποία κατέχουν άμεσα ή/και έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, όπως προκύπτει από τις ανακοινώσεις της Εταιρείας στην ιστοσελίδα του Χ.Α., βάσει του Ν. 3556/2007, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

Όνομα/Επώνυμο	Αριθμός Δικαιωμάτων Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου
INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED	222.288.779	87%

Πηγή: Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών 06.10.2023.

Δυνάμει της από 06.10.2023 ανακοίνωσης της Εταιρείας βάσει του Ν. 3556/2007, ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου ελέγχει, δυνάμει της περίπτωσης (δδ) του αρ. 3 παρ. 1(γ) του Ν. 3556/2007, την εταιρεία INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED, η οποία απέκτησε τον έλεγχο της εταιρείας INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS. Η εταιρεία INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας INVEL REAL ESTATE B.V., η οποία κατέχει άμεσα 17.313.079 μετοχές της Εταιρείας οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 6,78% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Περαιτέρω, η εταιρεία INVEL REAL ESTATE PARTNERS GREECE SAS είναι μέτοχος πλειοψηφίας της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) COOPERATIEF II UA, η οποία κατέχει την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II PARENT B.V., που με τη σειρά της είναι 100% μέτοχος της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. η οποία κατέχει άμεσα 199.609.770 μετοχές της Εταιρείας οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 78,12% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Περαιτέρω η εταιρεία INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. είναι 100% μέτοχος της εταιρείας ANTHOS PROPERTIES SINGLE MEMBER S.A., η οποία κατέχει άμεσα 5.365.930 μετοχές της Εταιρείας οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 2,1% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

2.1.4 Διοικητικό Συμβούλιο

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, η Εταιρεία διοικείται από εννεαμελές Διοικητικό Συμβούλιο, η σύνθεση του οποίου είναι η εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου		
Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος Α'	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου		
Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Αντιπρόεδρος Β΄	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Μέλος	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η από 08.06.2021 Γενική Συνέλευση εξέλεξε 10 μέλη του Διοικητικού συμβουλίου τα οποία συγκροτήθηκαν σε σώμα με την από 08.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Ακολούθως το Διοικητικό Συμβούλιο την 21.02.2023, αφού έλαβε γνώση της από 20.02.2023 παραίτησης του μη εκτελεστικού μέλους και Ιωάννη Κυριακόπουλου του Πολυζώη από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου στις οποίες συμμετείχε, ήτοι της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, αποφάσισε τη συνέχιση της λειτουργίας του με τα εναπομείναντα μέλη του, ως έχουν εκλεγεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 08.06.2021 χωρίς την αντικατάσταση του ελλείποντος μέλους, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 4 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η θητεία του ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 07.06.2024, και δύναται να παραταθεί, μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

2.1.5 Συμμετοχές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε λοιπές εταιρείες, καθώς και το ποσοστό συμμετοχής της σε καθεμία εξ' αυτών κατά την 30.06.2023, παρουσιάζεται κατωτέρω. Οι κατωτέρω θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Συμμετοχές σε Θυγατρικές		
Επωνυμία Εταιρείας	Έδρα	% Συμμετοχής (30.06.2023)
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ	Ελλάδα	100,00%
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων ⁴	Ελλάδα	100,00%
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	Ελλάδα	97,57%
BTR HELLAS Μ.ΙΚΕ	Ελλάδα	100,00%

Συμμετοχές σε θυγατρικές		
Επωνυμία Εταιρείας	Έδρα	% Συμμετοχής (30.06.2023)
BTR HELLAS II Μ.Ι.Κ.Ε	Ελλάδα	100,00%
WISE ATHANASSIA Μ.Ι.Κ.Ε	Ελλάδα	100,00%
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.Κ.Ε	Ελλάδα	100,00%
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
IQ HUB Μ.Α.Ε. ⁴	Ελλάδα	100,00%
ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε. ⁴	Ελλάδα	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	96,22%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	88,23%
Letimo Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Elizano Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Artozaco Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Consoly Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Smooland Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Threefield Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Bascot Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Nuca Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Vanemar Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Alomnia Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%

Συμμετοχές σε θυγατρικές		
Επωνυμία Εταιρείας	Έδρα	% Συμμετοχής (30.06.2023)
Kuvena Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Azemo Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Ravenica Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Wiceco Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Lancast Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Rouena Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Allodica Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Vameron Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Orleania Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Primaco Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Arleta Properties Ltd. ¹	Κύπρος	88,23%
Panphila Investments Limited	Κύπρος	88,23%
Nash S.r.L.	Ιταλία	100,00%
Prodea Immobiliare S.r.L.	Ιταλία	92,70%
Picasso Fund ³	Ιταλία	80,00%
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ²	Λουξεμβούργο	80,00%
Euclide S.r.l. ³	Ιταλία	80,00%

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημειώσεις:

- (1) Οι εν λόγω εταιρείες είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc.
- (2) Η Εταιρεία κατέχει το 80% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εν λόγω εταιρείας.
- (3) Η εταιρεία Picasso Fund και Euclide S.r.l. είναι κατά 100% θυγατρική της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF.
- (4) Την 13.11.2023 η Εταιρεία ανακοίνωσε στο επενδυτικό κοινό ότι δια των από 26.06.2023 και 16.10.2023 αποφάσεων του Διοικητικού της Συμβουλίου αποφάσισε την εκκίνηση διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την Εταιρεία των 100% θυγατρικών της εταιρειών «IQ HUB ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PANTERRA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΘΕΤΙΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (από κοινού οι «Απορροφώμενες»), η οποία θα λάβει χώρα με συνδυαστική εφαρμογή των άρθρων 6-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019, και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει. Τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και των Απορροφώμενων όρισαν ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού για τους σκοπούς της συγχώνευσης την 30.06.2023 και προχώρησαν στην από κοινού σύνταξη σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης με ημερομηνία 18.10.2023, το οποίο καταχώρησαν στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στις 30.10.2023 η Εταιρεία και στις 19.10.2023 οι Απορροφώμενες, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας.

Επιπλέον, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι κοινοπραξίες, τις οποίες ενοποιεί με τη μέθοδο της καθαρής θέσης:

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες		
Επωνυμία Εταιρείας	Έδρα	% Συμμετοχής (30.06.2023)
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	40%
RINASCITA Α.Ε.	Ελλάδα	90%
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	Ελλάδα	30%
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited	Κύπρος	25%
OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	35%
V TOURISM Α.Ε.	Ελλάδα	49%
Five Lakes Fund	Ιταλία	75%

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

2.1.6 Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο για τις χρήσεις 2021 και 2022, όπως αυτές προκύπτουν από τις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2022, οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή:

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος				
Ποσά σε € χιλ. *	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Κύκλος εργασιών	186.923	134.204	104.319	94.534
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	59.669	96.723	55.651	71.339
Λειτουργικά Κέρδη	162.483	187.017	142.003	168.579
Κέρδη προ φόρων	124.632	178.303	113.180	138.561
Κέρδη χρήσης	123.771	181.692	109.789	136.568
Κέρδη ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες (σε €)	0,50	0,70	-	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Τα στοιχεία της χρήσης 2021 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2022.

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης				
Ποσά σε € χιλ. *	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.698.740	2.415.142	2.236.605	1.972.430
Κυκλοφορούν ενεργητικό	314.665	441.326	262.409	364.571
Σύνολο Ενεργητικού	3.013.405	2.856.468	2.499.014	2.337.001
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	1.238.939	1.070.581	984.911	978.415

Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	201.120	260.148	157.943	79.927
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1.573.346	1.525.739	1.356.160	1.278.659
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων	3.013.405	2.856.468	2.499.014	2.337.001

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Τα στοιχεία της χρήσης 2021 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2022.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο για την περίοδο 01.01-30.06.2023 και την αντίστοιχη περίοδο για τη χρήση 2022, όπως αυτές προκύπτουν από τις δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023, οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος				
Ποσά σε € χιλ. *	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Κύκλος εργασιών	86.693	73.473	61.629	50.462
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	29.244	57.199	32.975	47.871
Λειτουργικά Κέρδη	87.773	102.483	81.634	89.492
Κέρδη προ φόρων	51.793	82.656	57.971	74.080
Κέρδη περιόδου	47.501	80.445	53.081	72.992
Κέρδη ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείς δραστηριότητες (σε €)	0,2	0,32		

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης				
Ποσά σε € χιλ. *	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.545.610	2.698.740	2.081.313	2.236.605
Κυκλοφορούν ενεργητικό	501.123	314.665	444.623	262.409
Σύνολο Ενεργητικού	3.046.733	3.013.405	2.525.936	2.499.014
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	1.204.776	1.238.939	948.661	984.911
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	256.672	201.120	205.049	157.943
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1.585.285	1.573.346	1.372.226	1.356.160
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων	3.046.733	3.013.405	2.525.936	2.499.014

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

2.2 Ο Προτείνων

2.2.1 Γενικές Πληροφορίες

Ο Προτείνων είναι ιδιωτική μετοχική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με επωνυμία «Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.», η οποία ιδρύθηκε την 01.10.2013 σύμφωνα με το δίκαιο της Ολλανδίας.

Το αντικείμενο του Προτείνοντος είναι η ανάπτυξη δραστηριοτήτων στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ευρώπη, συμπεριλαμβανομένης της αγοράς, πώλησης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, καθώς και συμμετοχής ως μέτοχος ή άλλως σε άλλες επιχειρήσεις.

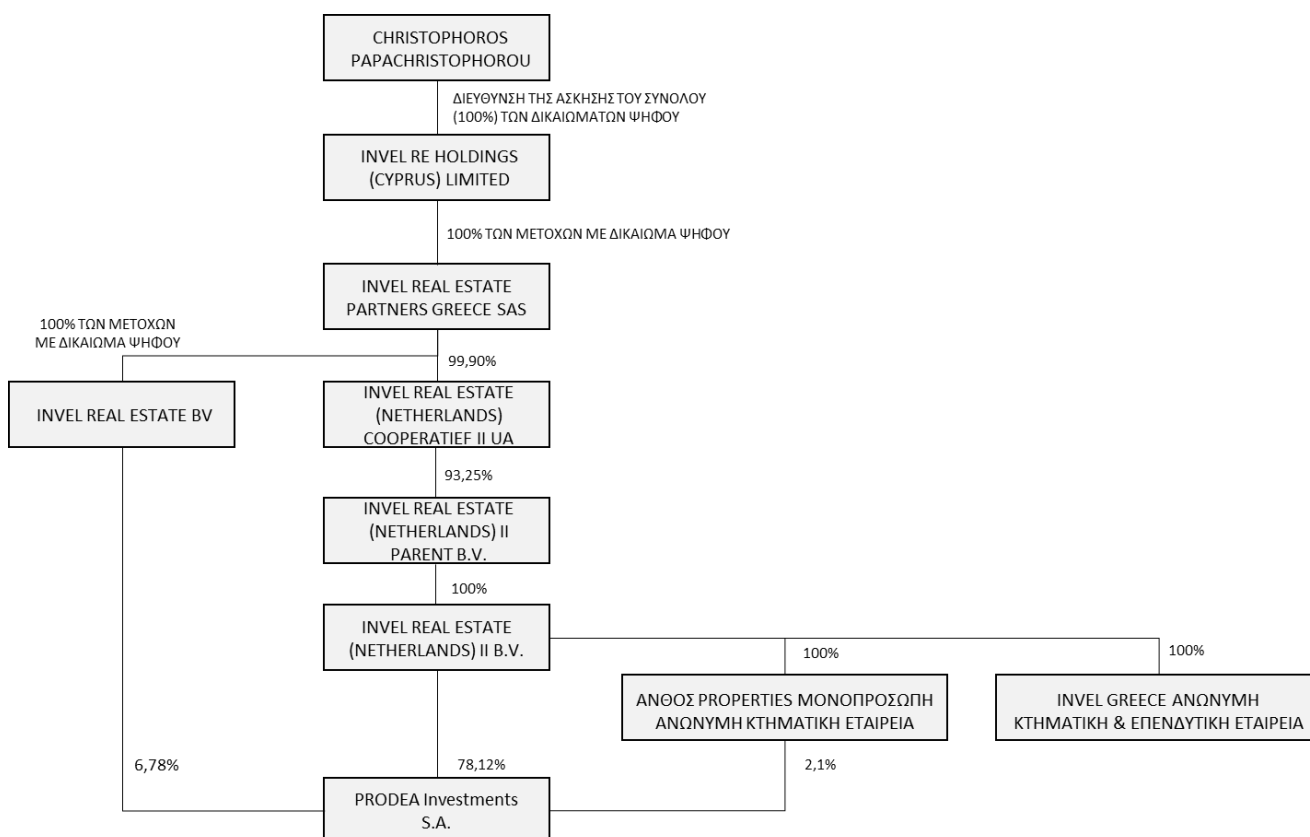
Η καταστατική έδρα του Προτείνοντος βρίσκεται στη Prof. W.H. Keesomlaan 1, 1183 DJ Amstelveen, Amsterdam - Netherlands, στο Άμστερνταμ της Ολλανδίας.

Ο Προτείνων δεν έχει εργαζόμενους.

2.2.2 Μετοχικό Κεφάλαιο και Βασικοί Μέτοχοι

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο του Προτείνοντος ανέρχεται σε €1 και διαιρείται σε 1 μετοχή, ονομαστικής αξίας €1.

Ο Προτείνων ελέγχεται έμμεσα από την εταιρεία Invel RE Holdings (Cyprus) Limited ως νομικό πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1(γ)(αα) του Ν. 3556/2007 καθώς και έμμεσα από τον κ. Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου ως φυσικό πρόσωπο που έχει τον έλεγχο της εταιρείας Invel RE Holdings (Cyprus) Limited κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1(γ) (δδ) του Ν. 3556/2007, και κατά συνέπεια τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα, σύμφωνα με το παρακάτω διάγραμμα:



Διευκρινίζεται ότι μόνος μέτοχος της εταιρίας Invel RE Holdings (Cyprus) Limited είναι η εταιρία Dacapo Holdings Limited η οποία δεν την ελέγχει καθώς έχει εκχωρήσει την άσκηση του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου επί της Invel RE

Holdings (Cyprus) Limited στον κ. Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου ενεργώντας μόνος και συνεπώς ο τελευταίος ασκεί αποκλειστικό έλεγχο, κατά την έννοια του Ν.3556/2007, επί της εταιρίας Invel RE Holdings (Cyprus) Limited. Διευκρινίζεται περαιτέρω ότι ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου δεν ασκεί έλεγχο, κατά την έννοια του Ν.3556/2007, επί της εταιρίας Dacapo Holdings Limited.

2.2.3 Διοικητικό Συμβούλιο

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου του Προτείνοντος κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου έχει ως εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου		
Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ημερομηνία Έναρξης Θητείας
Johannes Jacobus Meijer	Μέλος	01.10.2013
Petrus Hendrik Bosse	Μέλος	03.12.2013
Elizabeth Margaret Mary Turner	Μέλος	30.04.2020

2.2.4 Συμμετοχές

Ο Προτείνων, κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, διαθέτει άμεσες και έμμεσες συμμετοχές σε άλλες εταιρείες. Ο πίνακας που παρατίθεται κατωτέρω αποτυπώνει τις άμεσες και έμμεσες συμμετοχές του Προτείνοντος, σύμφωνα με στοιχεία που παρείχε ο Προτείνων:

Συμμετοχές Προτείνοντος			
Επωνυμία	Συμμετοχή	Είδος Συμμετοχής	Έδρα
Invel Greece Ανώνυμη Κτηματική & Επενδυτική Εταιρεία	100%	Άμεση	Ελλάδα
Anthos Properties Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική Εταιρεία ⁽¹⁾	100%	Άμεση	Ελλάδα
Prodea Investments SA	80,22% ⁽¹⁾	Άμεση και Έμμεση	Ελλάδα

(1) Ο Προτείνων συμμετέχει στην Prodea Investments SA άμεσα με ποσοστό 78,12% και έμμεσα με ποσοστό 2,10% μέσω της θυγατρικής Anthos Properties.

2.2.5 Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται επιλεγμένα χρηματοοικονομικά μεγέθη του Προτείνοντος για τις χρήσεις 2021 - 2022, όπως αυτά προκύπτουν από τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2022, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Επιλεγμένα Χρηματοοικονομικά Στοιχεία		
Ποσά σε € χιλ. *	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημίες)	(1.205)	(373)
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου	83.451	106.465
Περιουσιακά στοιχεία (επενδύσεις)	1.174.122	903.771
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22.506	1.151
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	628.134	490.862

Βραχυπρόθεσμο μέρος των Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	569.087 ⁽²⁾	16.427
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	397.444

(1) Πηγή: Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2022, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Τα στοιχεία της χρήσης 2021 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2022.

(2) Το εν λόγω ποσό αφορά ομολογιακό δάνειο της «Invel Greece Ανώνυμη Κτηματική & Επενδυτική Εταιρεία» εγγυητής του οποίου είναι ο Προτείνων. Στις 31.12.2022 η INVEL GREECE δεν συμμορφώθηκε με έναν εκ των δεικτών του ομολογιακού δανείου και ως εκ τούτου, το εν λόγω δάνειο μεταφέρθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Ωστόσο σημειώνεται ότι την 7.7.2023 η «Invel Greece Ανώνυμη Κτηματική & Επενδυτική Εταιρεία» έλαβε εξαίρεση σχετικά με την τήρηση του εν λόγω δείκτη από τους ομολογιούχους και ως εκ τούτου στις επόμενες οικονομικές καταστάσεις η εν λόγω υποχρέωση θα μεταφερθεί στις μακροπρόθεσμες.

Σημείωση: Δεν υπάρχουν διαθέσιμες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Προτείνοντα για τη χρήση 2023.

2.3 Ο Σύμβουλος του Προτείνοντος

Σύμφωνα με το άρθρο 12 του Νόμου, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. ενεργεί ως σύμβουλος του Προτείνοντος σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση.

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. είναι Ελληνική ανώνυμη τραπεζική εταιρεία, με καταστατική έδρα στο Δήμο Αθηναίων, στην οδό Αιόλου 86, Τ.Κ. 102 32 και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 237901000, η οποία είναι δικαιούμενη να παρέχει στην Ελλάδα, μεταξύ άλλων, τις υπηρεσίες του Παραρτήματος Ι, του τμήματος Α, των στοιχείων 6 και 7 του νόμου 4514/2018, όπως ισχύει.

Ο Σύμβουλος δεν παρέχει καμία εγγύηση για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που ο Προτείνων αναλαμβάνει.

Ο Σύμβουλος συνυπογράφει το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο και βεβαιώνει, έχοντας καταβάλει τη δέουσα επιμέλεια, ότι το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου είναι ακριβές.

2.4 Πληροφορίες για την Δημόσια Πρόταση

Μέτοχοι που επιθυμούν να λάβουν πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με τη διαδικασία υποβολής Δηλώσεων Αποδοχής μπορούν να απευθύνονται στον Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή τους μέσω του οποίου τηρούν στο Σ.Α.Τ. τις Μετοχές τους κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες καθ' όλη τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής.

Επίσης το παρόν Πληροφοριακό Δελτίο θα διατίθεται σε έντυπη μορφή, καθ' όλες τις εργάσιμες μέρες και ώρες, στην έδρα του Συμβούλου (Αιόλου 86, Τ.Κ. 102 32), καθώς και θα είναι διαθέσιμο σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα της ΕΤΕ (<https://www.nbg.gr/el/footer/enimerwtika-deltia>), της ΕΚ (http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/publicproposals) και του Χρηματιστηρίου (<http://www.helex.gr/el/web/guest/companies-information-memorandum-informative-material>) καθ' όλη τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής.

2.5 Πρόσωπα Υπεύθυνα για τη Σύνταξη του Πληροφοριακού Δελτίου

Σύμφωνα με το άρθρο 11, παράγραφος 1, εδάφιο (ε), του Νόμου, ο κ. Johannes Jacobus Meijer ως μέλος του διοικητικού συμβουλίου και ειδικά εξουσιοδοτημένος νόμιμος εκπρόσωπος του Προτείνοντος και πρόσωπο υπεύθυνο για τη σύνταξη του Πληροφοριακού Δελτίου βεβαιώνει την πληρότητα και την ακρίβεια του περιεχομένου του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου και ότι τα στοιχεία του ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα χωρίς να υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το περιεχόμενό του και την ουσία της Δημόσιας Πρότασης.

2.6 Μετοχές που κατέχει ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα

Κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατείχαν 222.288.779 Μετοχές που αντιπροσώπευαν ποσοστό 87% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

2.7 Πληροφορίες σχετικά με τις πρόσφατες συναλλαγές επί Μετοχών από τον Προτείνοντα και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα

Κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγήθηκαν της Ημερομηνίας της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα δεν διενέργησαν άλλες χρηματιστηριακές ή εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί Μετοχών, πέραν αυτών που εμφανίζονται στο ακόλουθο πίνακα:

Ημερομηνία	Όνομα	Είδος Συναλλαγής	Όγκος Συναλλαγής (τμχ)	Τιμή ανά Μετοχή (€)
17.10.22	Invel Real Estate B.V.	Εξωχρηματιστηριακή (Διάθεση)	1.828.154	5,47
31.10.22	Invel Real Estate B.V.	Εξωχρηματιστηριακή (Διάθεση)	36.563	5,47
04.11.22	Invel Real Estate B.V.	Εξωχρηματιστηριακή (Διάθεση)	4.387.568	5,47
11.11.22	Invel Real Estate B.V.	Εξωχρηματιστηριακή (Διάθεση)	27.422	5,47
29.11.22	Invel Real Estate B.V.	Εξωχρηματιστηριακή (Διάθεση)	914.077	5,47
07.12.22	Invel Real Estate B.V.	Εξωχρηματιστηριακή (Διάθεση)	118.830	5,47
12.12.22	Invel Real Estate B.V.	Εξωχρηματιστηριακή (Διάθεση)	91.408	5,47
12.12.22	Invel Real Estate B.V.	Εξωχρηματιστηριακή (Διάθεση)	914.077	5,47
10.02.23	Invel Real Estate B.V.	Εξωχρηματιστηριακή (Διάθεση)	365.630	5,47
08.08.23	Invel Real Estate B.V.	Εξωχρηματιστηριακή (Διάθεση)	12.519.232	5,15

2.8 Οι Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης

Μέσω της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει το σύνολο των Μετοχών τις οποίες δεν κατείχε ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ήτοι 33.205.755 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό 13% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει το σύνολο των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης που θα του προσφερθούν νομίμως και εγκύρως, μαζί με όλα τα υφιστάμενα, μελλοντικά και υπό αίρεση δικαιώματα ή αξιώσεις επί ή εκ των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης, μόνον εφόσον οι Προσφερόμενες Μετοχές είναι ελεύθερες και απαλλαγμένες από κάθε ελάττωμα (νομικό ή πραγματικό), καθώς και από οποιαδήποτε (υφιστάμενα, μελλοντικά ή υπό αίρεση) δικαιώματα, αξιώσεις ή / και βάρη υπέρ ή για λογαριασμό τρίτων.

2.9 Ανώτατος αριθμός Μετοχών που δεσμεύεται να αποκτήσει ο Προτείνων

Ο Προτείνων δεσμεύεται και αναλαμβάνει να αποκτήσει όλες τις Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης, που δεν κατείχε ο ίδιος και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, δηλαδή κατ' ανώτατο αριθμό 33.205.755 Μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 13% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που εμπεριέχονται στο παρόν Πληροφοριακό Δελτίο και στο Νόμο.

2.10 Ελάχιστος αριθμός Μετοχών που πρόκειται να αποκτήσει ο Προτείνων

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική και, κατά συνέπεια, δεν υφίσταται ελάχιστος αριθμός Μετοχών, οι οποίες πρέπει να προσφερθούν στον Προτείνοντα προκειμένου να ισχύει η Δημόσια Πρόταση.

2.11 Δεσμευτικότητα της Δημόσιας Πρότασης

Σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του Πληροφοριακού Δελτίου και την επιφύλαξη των διατάξεων του Νόμου, η Δημόσια Πρόταση είναι δεσμευτική για τον Προτείνοντα και κάθε Δήλωση Αποδοχής που θα έχει υποβληθεί νομίμως και εγκύρως είναι δεσμευτική για τον Αποδεχόμενο Μέτοχο που την υπέβαλε και δεν ανακαλείται, με εξαίρεση την περίπτωση υποβολής Ανταγωνιστικής Πρότασης, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 3.3 του Πληροφοριακού Δελτίου.

2.12 Επιχειρηματικοί στόχοι – Στρατηγικά Σχέδια σχετικά με την Εταιρεία

Ο Προτείνων προτίθεται να συνεχίσει τις δραστηριότητες του ίδιου και της Εταιρείας και δεν σχεδιάζει αλλαγές στον τόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, ενώ δεν προτίθεται να μεταφέρει την έδρα της Εταιρείας.

Ο Προτείνων δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς και δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α. Τουναντίον, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, στοχεύει το επόμενο διάστημα στην ενδυνάμωση και διεύρυνση της μετοχικής βάσης της Εταιρείας και της διασποράς των Μετοχών της, με την προσέλκυση, μεταξύ άλλων, Ελλήνων ή και ξένων θεσμικών επενδυτών.

Στο προαναφερόμενο πλαίσιο ενδυνάμωσης και διεύρυνσης της μετοχικής βάσης της Εταιρείας και της διασποράς των Μετοχών, η συνδεδεμένη με τον Προτείνοντα εταιρεία Invel Real Estate B.V., η οποία αποτελεί Συντονισμένο Πρόσωπο, ήδη κατά την περίοδο που προηγήθηκε της Δημόσιας Πρότασης, έχει προβεί σε διάθεση προς τρίτα μέρη 21.202.961 Μετοχών, που αντιπροσωπεύουν περίπου 8,30% του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, ενώ ο Προτείνων ή/και τα Συντονισμένα Πρόσωπα, ήδη εξετάζουν τη διάθεση προς τρίτα μέρη περαιτέρω Μετοχών, τις οποίες αυτά κατέχουν. Σημειώνεται ότι από την τυχόν διάθεση από τον Προτείνοντα, ή/και από τα Συντονισμένα Πρόσωπα, των εν λόγω περαιτέρω Μετοχών θα προκύψει, μεταξύ άλλων, καταβολή επενδυτικών αποδόσεων προς τους κατόχους μετοχών χωρίς δικαίωμα ψήφου, αλλά με περιουσιακής φύσεως δικαιώματα (ήτοι, των Μετοχών Σειράς Β), της εταιρίας Invel Real Estate Partners Greece SAS, όπως περιγράφεται στην εννότητα 1.1 του παρόντος, περιλαμβανομένων των επενδυτικών κεφαλαίων που διαχειρίζεται η εταιρία CASTLELAKE L.P., με συνέπεια την πιθανή μελλοντική σταδιακή μείωση της, έμμεσης οικονομικής, συμμετοχής αυτών στην Εταιρεία.

Ο Προτείνων προτίθεται να υποστηρίξει τις προσπάθειες της διοίκησης της Εταιρείας για περαιτέρω ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας και της Κύπρου, με τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της και τη βελτίωση της διασποράς του.

Ειδικότερα η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας περιλαμβάνει την επένδυση, άμεσα ή έμμεσα, μέσω των θυγατρικών της ή των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει, σε τύπους ακινήτων που αφορούν κυρίως σε χώρους βιοκλιματικών/πράσινων γραφείων, κέντρα αποθήκευσης και διανομής (logistics) με κύριες γεωγραφικές περιοχές την Ελλάδα και την Κύπρο, καθώς και σε ξενοδοχεία σε Ελλάδα, Κύπρο και στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου. Επιπλέον, η Εταιρεία ήδη ξεκίνησε την επιλεκτική τοποθέτησή της και στον τομέα της ανάπτυξης οικιστικών ακινήτων με σκοπό τη δημιουργία ποιοτικού οικιστικού προϊόντος προς πώληση και ενοικίαση. Περαιτέρω, ο Προτείνων ήδη εξετάζει ενεργά τις προοπτικές έτι περαιτέρω επέκτασης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας στον δυναμικά αναπτυσσόμενο τουριστικό τομέα, μέσω επενδύσεων σε πολυτελή ξενοδοχεία και λοιπά τουριστικά ακίνητα σε Ελλάδα, Κύπρο και στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου είτε δια της απευθείας εξαγοράς τέτοιων ακινήτων ή/και συμμετοχών σε αυτά ή/και δια της εισφοράς τέτοιων εις είδος σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, στη δε τελευταία περίπτωση επιτυγχάνοντας ταυτόχρονα την περαιτέρω διεύρυνση της μετοχικής βάσης της Εταιρείας. Επισημαίνεται σχετικά ότι, σε περίπτωση τέτοιας αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σε είδος, ενδέχεται οι υφιστάμενοι μέτοχοι να υποστούν απομείωση (dilution) της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Σε κάθε περίπτωση, ο Προτείνων θα συνεχίσει να ενεργεί με γνώμονα τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων της Εταιρείας και του Ομίλου μέσα από ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου και δημιουργία υπεραξίας.

Ο Προτείνων θα συνεχίσει τη λειτουργία της Εταιρείας χωρίς αλλαγές και θα διατηρήσει τις θέσεις εργασίας του προσωπικού και των στελεχών σε αυτές, καθώς και δεν θα λάβει μέτρα, τα οποία θα έχουν αρνητική επίπτωση στις υφιστάμενες εργασιακές σχέσεις στην Εταιρεία στο βαθμό που δεν θα επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς. Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες των ανώτατων διοικητικών στελεχών και των λοιπών εργαζομένων στην Εταιρεία δύναται να προσαρμοστούν ή/και να τροποποιηθούν με την πάροδο του χρόνου και σε κάθε περίπτωση χωρίς να μεταβάλλονται δυσμενέστερα οι όροι εργασίας αυτών.

Η απόκτηση Μετοχών της Εταιρείας από τον Προτείνοντα δεν πρόκειται να επιφέρει αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

2.13 Δικαίωμα Εξαγοράς – Δικαίωμα Εξόδου

Ο Προτείνων δεν θα κάνει χρήση του δικαιώματος εξαγοράς του άρθρου 27 του Νόμου (squeeze out).

Εφόσον μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων από κοινού με Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατέχουν ή ελέγχουν, είτε άμεσα είτε έμμεσα, συνολικά Μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε τουλάχιστον 90% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο Προτείνων θα υποχρεούται σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου να αποκτήσει μέσω του Χ.Α. όλες τις Μετοχές που θα του προσφερθούν από τους Μετόχους, οι οποίοι δεν αποδέχθηκαν τη Δημόσια Πρόταση και επιθυμούν να ασκήσουν το Δικαίωμα Εξόδου εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης σε τιμή ανά Μετοχή ίση με το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα. Εφόσον τυχόν συντρέξει τέτοια περίπτωση, ταυτόχρονα με τη δημοσιοποίηση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων θα δημοσιοποιήσει και το Δικαίωμα Εξόδου των Μετόχων.

2.14 Το Προσφερόμενο Τίμημα

Ο Προτείνων προσφέρεται να καταβάλει τοις μετρητοίς το Προσφερόμενο Τίμημα, ήτοι €7,50, για κάθε νομίμως και εγκύρως προσφερθείσα και μεταβιβασθείσα Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης.

Σχετικά με το Προσφερόμενο Τίμημα, σημειώνονται τα εξής:

- i. Η ΜΧΤΜ των Μετοχών κατά τους τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 05.10.2023, ανέρχεται σε €7,4844 ανά Μετοχή
- ii. Ούτε ο Προτείνων ούτε οποιοδήποτε Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα απέκτησαν Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης
- iii. Στην παρούσα Δημόσια Πρόταση συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 9, παρ. 6, εδάφιο (β) του Νόμου, καθώς κατά τους έξι (6) μήνες που προηγήθηκαν της ημερομηνίας κατά την οποία ενεργοποιήθηκε η υποχρέωση για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές επί των Μετοχών δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών και συγκεκριμένα ανήλθαν σε 0,01% του συνόλου αυτών. Επιπλέον, κατά την ίδια εξάμηνη περίοδο έχουν διενεργηθεί συναλλαγές επί των Μετοχών σε λιγότερες από τα τρία πέμπτα (3/5) των ημερών λειτουργίας του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Ως εκ τούτου, σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 7 του Νόμου, ο Προτείνων όρισε την TMS, ως ανεξάρτητο αποτιμητή για τη διενέργεια αποτίμησης και σύνταξης της Έκθεσης Αποτίμησης για τις κινητές αξίες οι οποίες αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης, όπως ειδικότερα αναφέρεται στην ενότητα 2.16 του Πληροφοριακού Δελτίου. Η τιμή ανά Μετοχή που προέκυψε από την Αποτίμηση, ανέρχεται σε €5,71 ανά Μετοχή.

Η TMS χρησιμοποίησε τις ακόλουθες μεθοδολογίες αποτίμησης:

(α) Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (Net Asset Value)

(β) Μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)

(γ) Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών

(δ) Χρηματιστηριακή Αξία

από τις οποίες προέκυψε, η σταθμισμένη τελική τιμή ανά Μετοχή €5,71.

Συνεπώς, το Προσφερόμενο Τίμημα, ύψους €7,50 ανά Μετοχή, πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9 παρ. 4 και 6 του Νόμου.

Σημειώνεται επίσης ότι, το Προσφερόμενο Τίμημα υπερβαίνει:

- i. κατά 0,21% τη ΜΧΤΜ των Μετοχών κατά της τελευταίους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 05.10.2023, η οποία ανέρχεται σε €7,4844 ανά Μετοχή, και
- ii. κατά 31,35% την τιμή ανά Μετοχή που προέκυψε από την Αποτίμηση, η οποία τιμή ανέρχεται σε €5,71 ανά Μετοχή.

Ο Προτείνων δεν θα αναλάβει για λογαριασμό των Αποδεχόμενων Μετόχων την καταβολή των προβλεπόμενων στο Παράρτημα της κωδικοποιημένης απόφασης αρ. 18 (συνεδρίαση 311/22.02.2021) του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. δικαιωμάτων υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. για την καταχώριση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Μετοχών, σήμερα ανερχόμενων σε 0,08% επί της αξίας μεταβίβασης με ελάχιστη χρέωση ποσού ίσου με το μικρότερο μεταξύ των 20 Ευρώ και του 20% επί της αξίας της μεταβίβασης για κάθε Αποδεχόμενο Μέτοχο ανά Λογαριασμό Αξιογράφων. Η αξία μεταβίβασης υπολογίζεται ως το γινόμενο του αριθμού των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών επί του Προσφερόμενου Τιμήματος.

Επίσης, ο Προτείνων δεν αναλαμβάνει την καταβολή του ποσού που αναλογεί στον προβλεπόμενο στο άρθρο 9 του Ν.2579/1998 φόρο, σήμερα ανερχόμενο σε 0,2% επί της αξίας συναλλαγής, ο οποίος θα βαρύνει τους Αποδεχόμενους Μετόχους.

Κατά συνέπεια, οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι θα λάβουν το συνολικό ποσό του Προσφερόμενου Τιμήματος μειωμένου κατά i) το ποσό που προκύπτει από τα δικαιώματα υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. που τους αναλογούν, και κατά ii) το ποσό του προαναφερόμενου φόρου.

2.15 Βεβαίωση Χορηγούμενη από Πιστωτικό Ίδρυμα

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παράγραφος 3 του Νόμου, η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. έχει παράσχει την ακόλουθη βεβαίωση:

«Για τους σκοπούς της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (εφεξής η «Δημόσια Πρόταση») με αντάλλαγμα αποκλειστικά και μόνο σε μετρητά που η εταιρεία με την επωνυμία «INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II BV» (εφεξής ο «Προτείνων») θα υποβάλει προς τους μετόχους της εταιρείας με την επωνυμία «PRONTEA ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (η «Τράπεζα») που έχει συσταθεί και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, βεβαιώνει δια της παρούσης, σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 3 του Ν. 3461/2006, ως έχει έκτοτε τροποποιηθεί και ισχύει, ότι ο Προτείνων, ακόμη και στην περίπτωση που όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας, τους οποίους αφορά η Δημόσια Πρόταση, αποδεχτούν τη Δημόσια Πρόταση και μεταβιβάσουν τις μετοχές τους σε αυτόν, διαθέτει τα απαραίτητα μέσα για να καταβάλει ολοσχερώς:

(α) €249.043.162,50, ήτοι το ποσό που προκύπτει από το γινόμενο του αριθμού των μετοχών της Εταιρείας στις οποίες αφορά η Δημόσια Πρόταση, επί του προσφερόμενου τιμήματος των €7,50 ανά μετοχή, και

(β) το συνολικό ποσό των δικαιωμάτων εκκαθάρισης που επιβάλλονται στον Προτείνοντα υπέρ της «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία», σχετικά με την καταχώριση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των ως άνω μετοχών της Εταιρείας που θα προσφερθούν στον Προτείνοντα από τους μετόχους της Εταιρείας.

Ρητά αναφέρεται ότι η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. σε καμία περίπτωση δεν παρέχει δια της παρούσας νομική, οικονομική, επενδυτική, φορολογική συμβουλή, συμβουλή ή σύσταση κατά το άρθρο 729 του Αστικού Κώδικα, υπόσχεση για χρηματοδότηση προς οποιοδήποτε και για οποιοδήποτε ειδικότερο προϊόν ή/και συναλλαγή και η

παρούσα δεν επέχει θέση εγγυητικής επιστολής, ή εγγύηση, με την έννοια των άρθρων 847 επ. του Αστικού Κώδικα, υπέρ του Προτείνοντος για την εκπλήρωση των αναλαμβανόμενων με τη Δημόσια Πρόταση υποχρεώσεών του.»

2.16 Ο Αποτιμητής

Η ελεγκτική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ», ενεργεί ως αποτιμητής των Μετοχών για λογαριασμό του Προτείνοντος σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 7 του Νόμου. Η «TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ» έχει συσταθεί στην Ελλάδα, με έδρα στην Αθήνα, στην οδό Μιχαλακοπούλου 91, 11528, Αθήνα και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 119980903000.

Σημειώνεται ότι, κατά δήλωση του Αποτιμητή και του Προτείνοντος, ο Αποτιμητής πληροί τα κριτήρια του άρθρου 9, παρ. 6 & 7 του Νόμου και συγκεκριμένα: α) είναι εγνωσμένου κύρους και β) διαθέτει την απαραίτητη οργάνωση, στελεχιακό δυναμικό και εμπειρία σε αποτιμήσεις επιχειρήσεων. Επιπρόσθετα, κατά δήλωση και της Εταιρείας, ο Αποτιμητής είναι ανεξάρτητος από τον Προτείνοντα και την Εταιρεία και ειδικότερα δεν έχει ούτε είχε κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη καμία επαγγελματική σχέση ή συνεργασία με τον Προτείνοντα ή με τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα, ή/και με την Εταιρεία και τα συνδεδεμένα με αυτήν πρόσωπα.

2.17 Χρηματοδότηση της Δημόσιας Πρότασης

Ο Προτείνων θα χρηματοδοτήσει το συνολικό ποσό που θα απαιτηθεί να καταβάλει (i) στους Αποδεχόμενους Μετόχους, και (ii) στην ΕΛ.Κ.Α.Τ. αναφορικά με τα δικαιώματα για την καταχώρηση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών που βαρύνουν τον ίδιο, με ίδια κεφάλαια του ή και από κεφάλαια που θα προέλθουν από εταιρείες του ομίλου του Προτείνοντος.

2.18 Αιρέσεις

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική, όπως ορίζεται στο άρθρο 7 του Νόμου, συνεπώς, δεν υπόκειται σε κάποια αίρεση.

2.19 Ειδικές Συμφωνίες

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες που αφορούν τη Δημόσια Πρόταση ή την άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από τις Μετοχές, τις οποίες κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ο Προτείνων ή άλλα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό του ή συντονισμένα με αυτόν, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 11 παρ. (ιζ) του Νόμου.

3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

3.1 Περίοδος Αποδοχής

Η διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής, κατά την έννοια του άρθρου 18 παράγραφος 2 του Νόμου, θα είναι τέσσερις (4) εβδομάδες, με έναρξη την 21.11.2023 και ώρα 08:00 (ώρα Ελλάδος) και λήξη την 18.12.2023 με το τέλος του ωραρίου λειτουργίας των τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα.

3.2 Δηλώσεις Αποδοχής – Διαδικασία Παραλαβής των Δηλώσεων Αποδοχής – Μη Ανακλητό των Δηλώσεων Αποδοχής

Οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι θα πρέπει να συμπληρώσουν και υποβάλουν τη Δήλωση Αποδοχής στον Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή τους μέσω του οποίου τηρούν στο Σ.Α.Τ. τις Προσφερόμενες Μετοχές τους, έντυπα των οποίων θα διατίθενται από αυτούς καθ' όλη την Περίοδο Αποδοχής κατά τις εργάσιμες μέρες και ώρες. Σημειώνεται ότι η κατάθεση της Δήλωσης Αποδοχής δύναται να γίνει είτε αυτοπροσώπως είτε δι' αντιπροσώπου. Εάν η κατάθεση πραγματοποιηθεί δι' αντιπροσώπου, το πληρεξούσιο έγγραφο που χορηγείται στον αντιπρόσωπο θα πρέπει να περιέχει σαφείς εντολές και πλήρη στοιχεία του Αποδεχόμενου Μετόχου και του αντιπροσώπου και θα πρέπει να είναι θεωρημένο για το γνήσιο της υπογραφής του Αποδεχόμενου Μετόχου από αστυνομικό τμήμα ή άλλη αρμόδια αρχή (π.χ. από Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών) είτε με ηλεκτρονική βεβαίωση μέσω της ενιαίας ψηφιακής πύλης της δημόσιας διοίκησης gov.gr (εφόσον αυτή γίνεται αποδεκτή από τον Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή).

Ο Προτείνων έχει ορίσει την ΕΤΕ ως Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή του, ο οποίος θα προβεί σε όλες τις ενέργειες που απαιτούνται για τον διακανονισμό και τη μεταβίβαση των Προσφερόμενων Μετοχών, όπως προβλέπεται στην υπ' αριθμ. 8/22.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. σχετικά με την παροχή υπηρεσιών εταιρικών πράξεων, όπως τροποποιήθηκε τελευταία με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. στις 14.10.2022.

Ειδικότερα, η διαδικασία αποδοχής έχει ως ακολούθως:

- (α) Οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι πρέπει να απευθυνθούν στον Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή μέσω του οποίου τηρούν στο Σ.Α.Τ. τις Προσφερόμενες Μετοχές τους, στον οποίο θα δηλώσουν τη βούληση συμμετοχής τους στην Εταιρική Πράξη της Δημόσιας Πρότασης. Ο Συμμετέχων/Διαμεσολαβητής θα προβεί στην ηλεκτρονική καταχώριση της σχετικής ένδειξης συμμετοχής σε Εταιρική Πράξη στο Σ.Α.Τ. (όπως αυτοί οι όροι ορίζονται στον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.)
- (β) Από τον Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή τους οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι θα παραλάβουν αποδεικτικό έγγραφο σχετικά με την καταχώριση της εντολής συμμετοχής τους στη Δημόσια Πρόταση, την ημερομηνία πραγματοποίησής της, καθώς και τον αριθμό των Προσφερόμενων Μετοχών. Στην περίπτωση που οι Προσφερόμενες Μετοχές είναι καταχωρημένες σε Ειδικό Λογαριασμό θανούντος ή προσωρινής μεταφοράς (όπως αυτός ορίζεται στον Κανονισμό ΕΛ.Κ.Α.Τ.) όπως για παράδειγμα σε περίπτωση κληρονομιών, ο Αποδεχόμενος Μέτοχος θα πρέπει να ακολουθήσει τη διαδικασία νομιμοποίησης των κληρονόμων όπως αυτή ορίζεται στον Κανονισμό της ΕΛ.Κ.Α.Τ. ώστε να μπορέσει να προβεί στην παράδοση των Προσφερόμενων Μετοχών στον Συμμετέχοντα/ Διαμεσολαβητή του, και στη συνέχεια θα ακολουθήσει τη διαδικασία που αναφέρεται ανωτέρω. Όλα τα προαναφερθέντα έγγραφα, συμπεριλαμβανομένης της Δήλωσης Αποδοχής οφείλουν να υπογράφονται εγκύρως από τους Αποδεχόμενους Μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους.

Κάθε Δήλωση Αποδοχής πρέπει να αφορά τουλάχιστον μία Μετοχή ή ακέραια πολλαπλάσια αυτής. Τα πιο πάνω έντυπα συμπεριλαμβανομένης και της Δήλωσης Αποδοχής πρέπει να είναι προσηκόντως υπογεγραμμένα από τον Αποδεχόμενο Μέτοχο. Η κατάθεση της Δήλωσης Αποδοχής μπορεί να γίνει είτε αυτοπροσώπως είτε δι' αντιπροσώπου. Εάν η κατάθεση πραγματοποιηθεί δι' αντιπροσώπου, το σχετικό πληρεξούσιο έγγραφο που παρέχεται στον αντιπρόσωπο θα πρέπει να περιλαμβάνει σαφείς εντολές και πλήρη στοιχεία του Αποδεχόμενου Μετόχου και του αντιπροσώπου με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής του Αποδεχόμενου Μετόχου από αστυνομικό τμήμα ή άλλη αρμόδια διοικητική αρχή (π.χ. από Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών). Οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι μπορούν να εξουσιοδοτήσουν κατά τον προσηκόντα τρόπο τον Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή τους ο οποίος τηρεί τον Λογαριασμό Αξιογράφων τους στο Σ.Α.Τ. (όπως αυτοί οι όροι ορίζονται στον Κανονισμό Λειτουργίας Σ.Α.Τ.) προκειμένου να προβεί σε όλες τις απαραίτητες

ενέργειες για την αποδοχή της Δημόσιας Πρότασης για λογαριασμό τους. Η επισήμανση αυτή έχει μόνο πληροφοριακό χαρακτήρα και δεν αποτελεί προτροπή του Προτείνοντος.

Από και δια της προσήκουσας, έγκυρης, εμπρόθεσμης και νόμιμης ολοκλήρωσης της διαδικασίας που περιγράφεται ανωτέρω, ο Αποδεχόμενος Μέτοχος θεωρείται ότι έχει αποδεχθεί τη Δημόσια Πρόταση. Μέτοχος μπορεί να θεωρηθεί ότι δεν έχει εγκύτως αποδεχθεί τη Δημόσια Πρόταση στο βαθμό που η Δήλωση Αποδοχής δεν έχει πλήρως συμπληρωθεί σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις αυτής και του παρόντος.

Τέλος, διευκρινίζεται ότι η Δήλωση Αποδοχής δεν θα γίνεται αποδεκτή, εάν προέρχεται από πρόσωπα στα οποία η Δημόσια Πρόταση δεν δύναται νομίμως να απευθύνεται, σύμφωνα με την ενότητα 3.6 «Μέτοχοι Εκτός Ελλάδος» κατωτέρω.

3.3 Ανάκληση Δήλωσης Αποδοχής

Η Δήλωση Αποδοχής περιλαμβάνει ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα παρεχόμενη από τον Αποδεχόμενο Μέτοχο προς τον Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή για την πραγματοποίηση όλων των ενεργειών που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης και μεταβίβασης των Προσφερόμενων Μετοχών ή για την αποδέσμευση τους στην περίπτωση που αναφέρεται στην ενότητα 3.5 (Γ) κατωτέρω.

Οι Δηλώσεις Αποδοχής, που υποβάλλονται κατά τον ως άνω τρόπο, δεν μπορούν να ανακληθούν εκτός εάν ο Αποδεχόμενος Μέτοχος επιθυμεί να αποδεχτεί Ανταγωνιστική Πρόταση. Στην περίπτωση αυτή, οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι που έχουν υποβάλει Δηλώσεις Αποδοχής μπορούν να τις ανακαλέσουν προκειμένου να αποδεχτούν μια τέτοια Ανταγωνιστική Πρόταση υποβάλλοντας σχετική έγγραφη Δήλωση Ανάκλησης στον Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή τους.

3.4 Ανακοίνωση του Αποτελέσματος της Δημόσιας Πρότασης

Τα αποτελέσματα της Δημόσιας Πρότασης θα ανακοινωθούν εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής, στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Νόμου.

3.5 Διαδικασία Καταβολής του Προσφερόμενου Τιμήματος – Διαδικασία Μεταβίβασης των Προσφερόμενων Μετοχών – Μεταφορά των Μετοχών που δεν Μεταβιβάζονται

- A. Μετά την έγκριση του Πληροφοριακού Δελτίου από την Ε.Κ., η ΕΤΕ θα καταθέσει στην ΕΛ.Κ.Α.Τ. την αίτηση για τον διακανονισμό της Δημόσιας Πρότασης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμ. 8/22.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, παρέχοντας στην ΕΛ.Κ.Α.Τ. όλες τις απαιτούμενες σχετικές πληροφορίες. Κατά τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής, με την περιέλευση της Δήλωσης Αποδοχής των Αποδεχόμενων Μετοχών στον Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή, ο τελευταίος προβαίνει στην καταχώριση στο Σ.Α.Τ. της σχετικής ένδειξης συμμετοχής σε εταιρική πράξη για λογαριασμό των Αποδεχόμενων Μετοχών. Μετά τη λήξη της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης, η ΕΛ.Κ.Α.Τ. θα ενημερώσει την ΕΤΕ σχετικά με το σύνολο των Προσφερόμενων Μετοχών και τα στοιχεία των Αποδεχόμενων Μετοχών. Στη συνέχεια, ο Προτείνων θα προβεί στην ανακοίνωση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης κατά τα ανωτέρω, και εφόσον δεν έχει κατατεθεί στο μεταξύ Δήλωση Ανάκλησης από Αποδεχόμενο Μέτοχο, όπως αναφέρεται στην ανωτέρω ενότητα 3.3.
- B. Η εξωχρηματιστηριακή μεταβίβαση της κυριότητας των Προσφερόμενων Μετοχών από τους Αποδεχόμενους Μετόχους στον Προτείνοντα και η καταβολή του Προσφερόμενου Τιμήματος από τον Προτείνοντα στους Αποδεχόμενους Μετόχους θα πραγματοποιηθούν ως εξής:
1. Ο Προτείνων θα καταβάλει το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα στον λογαριασμό της ΕΛ.Κ.Α.Τ., καθώς και όλες τις σχετικές χρεώσεις/δικαιώματα της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και τους αναλογούντες φόρους, κατά τα οριζόμενα στην απόφαση 18/22.02.2021 του Δ.Σ. της ΕΛ.Κ.Α.Τ., ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, το αργότερο μέχρι την προσδιορισθείσα από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. ημερομηνία καταβολής του Ανταλλάγματος στους Αποδεχόμενους Μετόχους (μέσω πίστωσης των λογαριασμών χρηματικού διακανονισμού των Διαμεσολαβητών τους).
 2. Αμέσως μετά την καταβολή όλων των αναφερόμενων υπό στοιχείο (1) ποσών, η ΕΛ.Κ.Α.Τ. θα καταβάλει αυθημερόν - τα ποσά που αναλογούν εκ του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος σε έκαστο Συμμετέχοντα προς όφελος

των Αποδεχόμενων Μετόχων με πίστωση των ποσών αυτών στους λογαριασμούς των αντίστοιχων Συμμετεχόντων/Διαμεσολαβητών στο TARGET2 και στη συνέχεια και - το αργότερο εντός της επόμενης εργάσιμης ημέρας - η ΕΛ.Κ.Α.Τ. θα προβεί στη μεταβίβαση των Μετοχών από τους Λογαριασμούς Αξιογράφων των Αποδεχόμενων Μετόχων στον Λογαριασμό Αξιογράφων του Προτείνοντος τον οποίο τηρεί μέσω του Συμμετέχοντα/Διαμεσολαβητή του.

- Γ. Σε περίπτωση που κατόπιν έγκυρης υποβολής Ανταγωνιστικής Πρότασης, ο Αποδεχόμενος Μέτοχος υποβάλει Δήλωση Ανάκλησης, ο Συμμετέχων/Διαμεσολαβητής θα αποδεσμεύσει τις Προσφερόμενες Μετοχές το αργότερο εντός μιας (1) εργάσιμης ημέρας από την υποβολή της Δήλωσης Ανάκλησης από τον Αποδεχόμενο Μέτοχο.

3.6 Μέτοχοι Εκτός Ελλάδας

Η Δημόσια Πρόταση απευθύνεται στους Μετόχους και μόνο σε πρόσωπα, στα οποία μπορεί νομίμως να απευθυνθεί. Η υποβολή της Δημόσιας Πρότασης σε πρόσωπα που διαμένουν, έχουν την ιθαγένεια ή είναι πολίτες, σε περιοχές δικαιοδοσίας εκτός της Ελληνικής Δημοκρατίας ή σε αντιπρόσωπο, θεματοφύλακα ή εμπιστευματοδόχο των Μετόχων εκτός Ελλάδας, θεωρείται ότι λαμβάνει χώρα μόνο εφ' όσον είναι σύμφωνη με τη νομοθεσία της σχετικής χώρας.

Κανένα Έγγραφο της Δημόσιας Πρότασης δεν μπορεί να διανεμηθεί στην επικράτεια οποιασδήποτε χώρας εκτός της Ελληνικής Δημοκρατίας και κανένα πρόσωπο που λαμβάνει αντίγραφο οποιουδήποτε Εγγράφου της Δημόσιας Πρότασης στην επικράτεια οποιασδήποτε χώρας εκτός της Ελληνικής Δημοκρατίας δεν μπορεί να θεωρήσει οποιοδήποτε τέτοιο έγγραφο ωσάν να ήταν πρόσκληση ή προσφορά προς αυτό, και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει οποιοδήποτε Έγγραφο της Δημόσιας Πρότασης εάν, στην επικράτεια της οικείας χώρας (συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, των Εξαιρούμενων Χωρών) μια τέτοια διανομή, πρόσκληση ή προσφορά δεν μπορεί να του υποβληθεί νομίμως ή ένα τέτοιο Έγγραφο της Δημόσιας Πρότασης δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί νομίμως χωρίς παράβαση οποιωνδήποτε νόμιμων προϋποθέσεων. Στις περιπτώσεις αυτές, οποιοδήποτε Έγγραφο της Δημόσιας Πρότασης αποστέλλεται για πληροφοριακούς σκοπούς μόνο.

Είναι αποκλειστική ευθύνη του κάθε Μετόχου εκτός Ελλάδας, που επιθυμεί να αποδεχθεί τη Δημόσια Πρόταση, να ενημερωθεί και να φροντίσει για την εφαρμογή και τήρηση των νόμων που ισχύουν στην χώρα του σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση. Αν Μέτοχος εκτός Ελλάδας αμφιβάλλει αναφορικά με το νομικό καθεστώς που τον διέπει, θα πρέπει να συμβουλευτεί τον επαγγελματία σύμβουλό του στη σχετική χώρα της αλλοδαπής.

Συγκεκριμένα, η παρούσα Δημόσια Πρόταση δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, με κανένα τρόπο ή τύπο (έγγραφο ή άλλο), εντός ή προς ή στις Εξαιρούμενες Χώρες. Συνεπακόλουθα, αντίγραφα ή αντίτυπα οποιουδήποτε Εγγράφου της Δημόσιας Πρότασης δεν πρόκειται και δεν πρέπει να ταχυδρομηθούν ή με οποιονδήποτε τρόπο προωθηθούν, διανεμηθούν ή αποσταλούν από οποιονδήποτε προς ή από τις Εξαιρούμενες Χώρες.

Αν κάποιο πρόσωπο προωθήσει οποιοδήποτε Έγγραφο της Δημόσιας Πρότασης εντός, προς ή από οποιαδήποτε Εξαιρούμενη Χώρα ή χρησιμοποιήσει την αλληλογραφία ή οποιοδήποτε άλλο μέσο οποιασδήποτε Εξαιρούμενης Χώρας, το πρόσωπο αυτό υποχρεούται να επιστήσει την προσοχή του παραλήπτη στην παρούσα ενότητα 3.6.

3.7 Εφαρμοστέο Δίκαιο και Δικαιοδοσία

Η Δημόσια Πρόταση, τα Έγγραφα της Δημόσιας Πρότασης και όλες οι ενέργειες, δηλώσεις, συναλλαγές ή ανακοινώσεις, οι οποίες έχουν οποιαδήποτε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, καθώς και οι έννομες σχέσεις μεταξύ του Προτείνοντος και των Αποδεχομένων Μετόχων υπό τη Δημόσια Πρόταση, θα διέπονται και ερμηνεύονται σύμφωνα με τις ουσιαστικές διατάξεις του Ελληνικού Δικαίου.

Υποβάλλοντας Δήλωση Αποδοχής, κάθε Μέτοχος αποδέχεται ότι η Δημόσια Πρόταση, η Δήλωση Αποδοχής, η μεταβίβαση των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης στον Προτείνοντα και κάθε συμμετοχή ή συμφωνία που θα ολοκληρωθεί στο πλαίσιο της παρούσας Δημόσιας Πρότασης θα διέπεται από το Ελληνικό Δίκαιο.

Οποιαδήποτε διαφωνία σχετικά με την εφαρμογή ή ερμηνεία της παρούσας Δημόσιας Πρότασης και όλων των σχετικών συναλλαγών και συμφωνιών υπόκειται στη δικαιοδοσία των αρμοδίων Δικαστηρίων της Αθήνας.

2 ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΟΣ

Η παρούσα Δημόσια Πρόταση είναι πρόταση με αντάλλαγμα αποκλειστικά και μόνον μετρητά. Για το λόγο αυτό, η αξιοπιστία της Δημόσιας Πρότασης εξαρτάται από την ικανότητα του Προτείνοντος να καταβάλει το Προσφερόμενο Τίμημα στους Μετόχους, που αποδέχονται εγκύρως τη Δημόσια Πρόταση, και τα μέτρα που έχει λάβει για το διακανονισμό της Δημόσιας Πρότασης.

Το πιστωτικό ίδρυμα ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. έχει βεβαιώσει ότι ο Προτείνων διαθέτει τα απαραίτητα μέσα για την καταβολή του Προσφερόμενου Τιμήματος στους Αποδεχόμενους Μετόχους και των δικαιωμάτων εκκαθάρισης τα οποία βαρύνουν τον Προτείνοντα και πρέπει να καταβληθούν στην ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Συνεπώς, θεωρούμε ότι η Δημόσια Πρόταση είναι αξιόπιστη, ότι ο Προτείνων έχει λάβει τα ενδεδειγμένα μέτρα για την ολοκλήρωσή της, καθώς και ότι έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα, έχουν ακολουθηθεί οι απαραίτητες μέθοδοι και έχουν τεθεί σε εφαρμογή κατάλληλες διαδικασίες για τη διασφάλιση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει ο Προτείνων έναντι των αποδεκτών της, υπό την επιφύλαξη επέλευσης γεγονότων που συνιστούν ανωτέρα βία και θα μπορούσαν να οδηγήσουν τον Προτείνοντα σε κατάσταση αδυναμίας καταβολής. Στην περίπτωση συνδρομής τέτοιου γεγονότος, θα εφαρμοστούν οι σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αφορούν στην ανυπαίτια αδυναμία παροχής. Σε καμία περίπτωση δεν θα μεταβιβασθούν Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης στον Προτείνοντα χωρίς την ταυτόχρονη καταβολή του Προσφερόμενου Τιμήματος.

Ωστόσο, ο Σύμβουλος δεν παρέχει ουδεμία εγγύηση, κατά την έννοια του Άρθρου 847 του Αστικού Κώδικα, για την εκπλήρωση των χρηματικών και λοιπών υποχρεώσεων που ανέλαβε ο Προτείνων στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.

Τέλος, ο Σύμβουλος συνυπογράφει το Πληροφοριακό Δελτίο και βεβαιώνει ότι, έχοντας καταβάλει τη απαιτούμενη επιμέλεια, το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Δελτίου είναι ακριβές.

Αθήνα, 20/11/2023

Στο όνομα και για λογαριασμό της
«INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II BV»

Υπογραφή: _____

Johannes Jacobus Meijer*

Μέλος ΔΣ και ειδικά εξουσιοδοτημένος νόμιμος εκπρόσωπος

*Το πρωτότυπο κείμενο φέρει τις πρωτότυπες υπογραφές έχει κατατεθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

**Ο ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΟΣ
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.**

Υπογραφή: _____

Βασίλης Καραμούζης *

Γενικός Διευθυντής Εταιρικής & Επενδυτικής Τραπεζικής

Υπογραφή: _____

Δήμητρα Κρούσκα *

Επικεφαλής Επενδυτικής Τραπεζικής

*Το πρωτότυπο κείμενο φέρων τις πρωτότυπες υπογραφές έχει κατατεθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.