

Διατύπωση αιτιολογημένης γνώμης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία «REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», και το διακριτικό τίτλο «REDS Α.Ε.», σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 του Ν. 3461/2006 επί της υποβληθείσας υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης της εταιρείας «RB ELLAKTOR HOLDING B.V.» για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενημερώθηκε εγγράφως την 19.08.2022 από την εταιρεία με την επωνυμία «RB ELLAKTOR HOLDING B.V.» που έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με το Ολλανδικό δίκαιο (ο **Προτείνων**) για την υποβολή της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης από τον Προτείνοντα για την απόκτηση του συνόλου των κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας (η **Δημόσια Πρόταση**). Το πληροφοριακό δελτίο για τη Δημόσια Πρόταση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (η **Ε.Κ.**) στις 30.09.2022 και τέθηκε στη διάθεση του κοινού κατά την ίδια ημερομηνία 30.09.2022 (το **Πληροφοριακό Δελτίο**).

Η Δημόσια Πρόταση αφορά στην απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών, μετά ψήφου, άυλων μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και τριάντα ενός λεπτού (1,31) εκάστης, ελεύθερων από κάθε φύσεως βάρη και δικαιώματα τρίτων, οι οποίες έχουν εισαχθεί και αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (οι **Μετοχές**), οι οποίες κατά την ημερομηνία που ο Προτείνων προέβη στην υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, ήτοι στις 19.08.2022, δεν ανήκαν στην κυριότητα του Προτείνοντος ή/και των Προσώπων που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα (όπως αυτά ορίζονται στο Πληροφοριακό Δελτίο και αναφέρονται κατωτέρω).

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, στις 19.08.2022, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατείχαν, άμεσα ή έμμεσα, συνολικά 34.614.055 Μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 60,27 % του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Επί τη βάση των ανωτέρω, η Δημόσια Πρόταση αφορά στην απόκτηση από τον Προτείνοντα είκοσι δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων είκοσι χιλιάδων οκτακοσίων είκοσι εννέα (22.820.829) Μετοχών, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 39,73% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (οι **Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης**).

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, το Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα νοείται, σύμφωνα με το άρθρο 2, περίπτωση ε) του Ν. 3461/2006 (ο **Νόμος**), η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε., (καθώς και η Prosilio N.V, υπό την έννοια του άρθρου 2 περίπτωση ε) του Νόμου, δυνάμει της μεταξύ τους προφορικής συμφωνίας με ημερομηνία 19.08.2022 σύμφωνα με την οποία η Prosilio N.V. δρα συντονισμένα με τον Προτείνοντα για τους σκοπούς της Δημόσιας Πρότασης, (από κοινού τα **Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα**).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 19.09.2022 ανέθεσε στο χρηματοοικονομικό σύμβουλο «EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ» (ο **Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος**) την εκπόνηση λεπτομερούς έκθεσης επί του περιεχομένου της Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου. Περαιτέρω, με επιμέλεια του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αναρτήθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων της Εταιρείας ανακοίνωση για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης και τη δημοσίευση του Πληροφοριακού Δελτίου που εγκρίθηκε από την Ε.Κ., σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 9 του Νόμου. Μέχρι την ημερομηνία της παρούσας συνεδρίασης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν έχει λάβει χωριστή γνώμη των εργαζομένων σχετικά με τις επιπτώσεις της Δημόσιας Πρότασης στην απασχόληση των εργαζομένων, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 4 του Νόμου.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας που υπογράφουν το παρόν, έχοντας λάβει υπόψη τους την από 06.10.2022 έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου επί της Δημόσιας Πρότασης, η οποία επισυνάπτεται στο παρόν πρακτικό και το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου, αποφασίζουν την έκδοση και δημοσίευση αιτιολογημένης γνώμης, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 του Νόμου, ως ακολούθως (η **Αιτιολογημένη Γνώμη**):

**«ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΜΕΝΗ ΓΝΩΜΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«REDS A.E.» ΕΠΙ ΤΗΣ ΥΠΟΒΛΗΘΕΙΣΑΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«RB ELLAKTOR HOLDING B.V.»**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών**», και το διακριτικό τίτλο «**REDS A.E** με έδρα την Κηφισιά Αττικής, οδός Ερμού, αρ. 25, 145 64 και αρ. ΓΕΜΗ: 224701000 (η **Εταιρεία**)», με την από 10.10.2022 απόφασή του, αφού έλαβε υπόψη το περιεχόμενο (α) του πληροφοριακού δελτίου της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (η **Δημόσια Πρόταση**) της εταιρείας «**RB ELLAKTOR HOLDING B.V.**» (ο **Προτείνων**) για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας και (β) της λεπτομερούς έκθεσης του χρηματοοικονομικού συμβούλου με την επωνυμία «**EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ**» (ο **Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος**), διατύπωσε την αιτιολογημένη γνώμη του σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (η **Αιτιολογημένη Γνώμη**), όπως ορίζει το άρθρο 15 του Ν. 3461/2006 (ο **Νόμος**).

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενημερώθηκε εγγράφως από την εταιρία με την επωνυμία «**RB ELLAKTOR HOLDING B.V.**» που έχει συσταθεί υπό το Ολλανδικό δίκαιο, με έδρα στη διεύθυνση Reggesingel 12, Rijssen, 7461BA, με αριθμό μητρώου 76031896 (ο «**Προτείνων**»), για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης στις 19.08.2022 (η **Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης**). Το πληροφοριακό δελτίο για τη Δημόσια Πρόταση (το **Πληροφοριακό Δελτίο**) εγκρίθηκε σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 4 του Νόμου 3461/2006, (ο «**Νόμος**»), από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (η **Ε.Κ.**) στις 30.09.2022 και τέθηκε στη διάθεση του κοινού κατά την ίδια ημερομηνία 30.09.2022.
2. Το πληροφοριακό δελτίο (το «**Πληροφοριακό Δελτίο**») αφορά την υποχρεωτική δημόσια πρόταση που υποβλήθηκε από την εταιρεία με την επωνυμία «**RB Ellaktor Holding B.V.**», για την απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €1,31 η καθεμία, εκδόσεως της εταιρείας με την επωνυμία «**REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**» οι οποίες δεν κατέχονται άμεσα ή έμμεσα από τον Προτείνοντα ή από πρόσωπα που ενεργούν σε συντονισμό με τον Προτείνοντα κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης (όπως τα πρόσωπα και η ημερομηνία αυτή ορίζονται κατωτέρω).

Προς ενημέρωση των μελών, διευκρινίζεται ότι η υποχρέωση του Προτείνοντος προς υποβολή της ανωτέρω **υποχρεωτικής δημόσιας** πρότασης για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας προέκυψε ως ακολούθως:

- Στις 6 Μαΐου 2022, ο Προτείνων ενημέρωσε εγγράφως την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Ε.Κ) και το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε., εταιρείας που έχει συσταθεί υπό το Ελληνικό δίκαιο, με έδρα στο Δήμο Κηφισιάς και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000251501000, για την πρόθεσή του να προβεί σε προαιρετική δημόσια πρόταση προς τους μετόχους της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών που δεν κατείχε άμεσα ή έμμεσα ο Προτείνων ή τα πρόσωπα που δρούσαν συντονισμένα με τον Προτείνοντα, υπό την έννοια του άρθρου 2 περίπτωση (ε) του Νόμου. Κατά την ίδια ημερομηνία, ο Προτείνων υπέβαλε στην ΕΚ και στο

Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. σχέδιο του πληροφοριακού δελτίου, το οποίο εγκρίθηκε από την ΕΚ κατά την υπ' αρ. 956/23.6.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβουλίου.

- Στις 2 Αυγούστου 2022 (η «Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης»), ο Προτείνων κατείχε, συνεπεία της προαιρετικής δημόσιας πρότασης, 54.404.755 μετοχές στην ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε., οι οποίες, αθροιζόμενες με τις 106.275.775 μετοχές τις οποίες κατείχε η Reggeborgh Invest B.V. στην ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε., αντιστοιχούν στο **46,15% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου στην ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.**
- Ως εκ τούτου, από εκείνη την ημερομηνία, ο Προτείνων και η Reggeborgh Invest B.V. ασκούν ουσιώδη επιρροή και έλεγχο επί της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.1 (γ) (δδ) του Ν. 3556/2007. Η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. κατέχει το **55,456%** των μετοχών με δικαίωμα ψήφου στην Εταιρεία και κατά συνέπεια, ο Προτείνων και η Reggeborgh Invest B.V. απέκτησαν έμμεσα τον έλεγχο της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να ενεργοποιηθεί η υποχρέωση του Προτείνοντα να υποβάλει υποχρεωτική δημόσια πρόταση (η «Δημόσια Πρόταση») σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 του Νόμου (ήτοι λόγω υπέρβασης του ορίου του ενός τρίτου (1/3) του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της υπό εξαγορά εταιρείας, ως προβλέπει ο Νόμος).
- Στις 19 Αυγούστου 2022 (η «Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης»), σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 και 9 παρ. 6 του Νόμου, ο Προτείνων ενημέρωσε εγγράφως την ΕΚ και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ότι υποχρεούται να προβεί στη Δημόσια Πρόταση προς όλους τους μετόχους οι οποίοι κατέχουν κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας και υπέβαλε το σχέδιο του Πληροφοριακού Δελτίου, καθώς και την έκθεση αποτίμησης της EUROCORP Α.Ε.Π.Ε.Υ. (η "EUROCORP"), ανεξάρτητου αποτιμητή σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 7 του Νόμου.
- Το τρέχον καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αντιστοιχεί σε εβδομήντα πέντε εκατομμύρια διακόσιες τριάντα εννέα χιλιάδες εξακόσια ενενήντα οκτώ ευρώ και τέσσερα λεπτά (€75.239.698,04) διαιρούμενο σε πενήντα επτά εκατομμύρια τετρακόσιες τριάντα τέσσερις χιλιάδες οκτακόσιες ογδόντα τέσσερις (57.434.884) κοινές, ονομαστικές, άυλες, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές εκδοθείσες από την Εταιρεία, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και τριάντα ενός λεπτών (€1,31) ανά μετοχή, εισηγμένες και υπό διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών (οι «Μετοχές»).
- Ο Προτείνων είναι 100% θυγατρική της Reggeborgh Invest B.V., μια εταιρεία που έχει συσταθεί υπό το Ολλανδικό δίκαιο, με έδρα στη Reggesingel 12, Rijssen, 7461 BA, Ολλανδία, με αριθμό μητρώου 08088092. Η Reggeborgh Invest B.V. δεν ελέγχεται από κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 3 του ν.3556/2007.
- Εκτός από την Reggeborgh Invest B.V., την ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και τα πρόσωπα που (σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1(γ) του νόμου 3556/2007) ελέγχονται από αυτές, η Prosilio N.V., εταιρεία που έχει συσταθεί σύμφωνα με το δίκαιο της Ολλανδίας, με έδρα στην Reggesingel 12, Rijssen, 7461BA, Ολλανδία και με εταιρικό αριθμό καταχώρισης 76031896, αποτελεί πρόσωπο που ενεργεί συντονισμένα με τον Προτείνοντα (όπως τα πρόσωπα αυτά ορίζονται στο άρθρο 2(ε) του Νόμου) δυνάμει προφορικής συμφωνίας της με τον Προτείνοντα με ημερομηνία 19.08.2022 για τους σκοπούς της Δημόσιας Πρότασης. Η Prosilio N.V. δεν ελέγχεται από κανένα νομικό ή φυσικό πρόσωπο σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.1(γ) του νόμου 3556/2007 και κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης κατείχε 2.762.781 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν περίπου το τέσσερα κόμμα ογδόντα ένα τοις εκατό (4,81

%) του πλήρως καταβεβλημένου κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. κατείχε κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης άμεσα τριάντα ένα εκατομμύρια οκτακόσιες πενήντα μία χιλιάδες διακόσιες εβδομήντα τέσσερις (31.851.274) Μετοχές, που αντιπροσώπευαν περίπου το 55,456% του πλήρως καταβεβλημένου κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων δεν κατείχε άμεσα Μετοχές με δικαιώματα ψήφου. Πλην των ανωτέρω προσώπων, δεν υπάρχουν άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που ενεργούν σε συντονισμό με τον Προτείνοντα σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση όπως αυτά τα πρόσωπα ορίζονται στο άρθρο 2(ε) του Νόμου.

- Όλες οι Μετοχές οι οποίες κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής της Δημόσιας Πρότασης δεν ανήκαν άμεσα ή έμμεσα στον Προτείνοντα ή στα πρόσωπα που ενεργούν σε συντονισμό με τον Προτείνοντα, δηλαδή είκοσι δύο εκατομμύρια οκτακόσιες είκοσι χιλιάδες οκτακόσιες είκοσι εννέα (22.820.829) Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 39,73% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας αποτελούν το αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης (οι “Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης”). **Συνεπώς, ο μέγιστος αριθμός Μετοχών που ενδέχεται να αποκτήσει ο Προτείνων είναι 22.820.829 Μετοχές** και, ενόψει του ότι η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική, δεν υπάρχει ελάχιστος αριθμός Μετοχών που πρέπει να προσφερθεί προκειμένου να ισχύει η Δημόσια Πρόταση.
- Ο Προτείνων προσφέρει **€2,48** σε μετρητά για κάθε μια Μετοχή που προσφέρεται στον Προτείνοντα από τους Μετόχους σύμφωνα με τον νόμο (το “Προσφερόμενο Αντάλλαγμα”) κατά τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής (ήτοι από 04.10.2022 έως 03.11.2022). Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα είναι εύλογο και δίκαιο, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 4 και 6 του Νόμου, βάσει της έκθεσης του χρηματοοικονομικού συμβούλου του Προτείνοντος, εταιρείας EUROCORP. Στην παρούσα Δημόσια Πρόταση συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 9 παρ. 6 (β) του Νόμου, καθώς οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές επί των Μετοχών δεν υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης. Σημειώνεται ότι δεν συνέτρεξαν άλλες προϋποθέσεις από τις προβλεπόμενες στο άρθρο 9 παρ. 6 του Νόμου.
- Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 7 του Νόμου, ο Προτείνων διόρισε τη «EUROCORP» ως ανεξάρτητο αποτιμητή, για τη διεξαγωγή αποτίμησης και τη σύνταξη έκθεσης αποτίμησης αναφορικά με τις Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης. Η EUROCORP πληροί τα κριτήρια του άρθρου 9, παρ. 6 και 7, του Νόμου και συγκεκριμένα: α) είναι εγνωσμένου κύρους και β) διαθέτει την απαραίτητη οργάνωση, στελεχιακό δυναμικό και εμπειρία σε αποτιμήσεις επιχειρήσεων. Επιπλέον, κατά δήλωση του Αποτιμητή και του Προτείνοντος, είναι ανεξάρτητος από τον Προτείνοντα και την Εταιρεία και ειδικότερα δεν έχει ούτε είχε κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη 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.
- Σύμφωνα με την έκθεση αποτίμησης που συνέταξε η EUROCORP στις 18 Αυγούστου 2022 και η οποία δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το άρθρο 16 του Νόμου, η αξία της Εταιρείας υπολογίζεται στο ποσό των €111.900.000,00 και κατά συνέπεια η αξία κάθε Μετοχής αποτιμάται σε €1,95.

Κατόπιν των ανωτέρω, απαιτείται σύμφωνα με το άρ. 15 παρ. 1 Ν. 3461/2006 (ο Νόμος), το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, αφού λάβει υπόψη το περιεχόμενο:

(α) του πληροφοριακού δελτίου της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (η **Δημόσια Πρόταση**) της εταιρείας «RB ELLAKTOR HOLDING B.V.» (ο **Προτείνων**) για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας και

(β) της λεπτομερούς έκθεσης του χρηματοοικονομικού συμβούλου με την επωνυμία «EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ» (ο **Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος**), στον οποίο ανατέθηκε η εκπόνηση της ως άνω έκθεσης, ως ήδη τα μέλη του Δ.Σ είχαν ενημερωθεί κατά τη συνεδρίαση της 29.09.2022, την αιτιολογημένη γνώμη του σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (η **Αιτιολογημένη Γνώμη**), η οποία για να διαμορφωθεί, συνεκτιμήθηκαν τα κάτωθι:

A. Αριθμός μετοχών της Εταιρείας που κατέχουν ή ελέγχουν άμεσα ή έμμεσα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας (άρθρο 15 παρ. 2 περ. α' του Νόμου).

Κατά την 10.10.2022, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Διευθύνοντα Στελέχη που κατείχαν άμεσα και έμμεσα Μετοχές και δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία είναι τα ακόλουθα:

		ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ		ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	Άμεσα	Έμμεσα	Άμεσα	Έμμεσα
ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ (ΚΕΜ)	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ	6.709.470	0	6.709.470	0

B. Ενέργειες στις οποίες έχει ήδη προβεί ή προτίθεται να προβεί το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (άρθρο 15 παρ. 2 περ. β' του Νόμου).

Η Εταιρεία στο πλαίσιο του άρθρου 15 του Νόμου, όρισε ως χρηματοοικονομικό σύμβουλο την εταιρεία με την επωνυμία «EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ», προκειμένου να συντάξει λεπτομερή έκθεση που θα συνοδεύει την Αιτιολογημένη Γνώμη σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 2 του Νόμου (η **Έκθεση**), ως ήδη τα μέλη είχαν ενημερωθεί κατά τη συνεδρίαση της 29.09.2022.

Στις 30.09.2022 με επιμέλεια του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αναρτήθηκε στον πίνακα ανακοινώσεων της Εταιρείας στην επίσημη ιστοσελίδα αυτής, ανακοίνωση για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης και τη δημοσίευση του Πληροφοριακού Δελτίου, όπως εγκρίθηκε από την Ε.Κ. , σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 9 του Νόμου.

Σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα υποβάλλει στην Ε.Κ. και στον Προτείνοντα και θα γνωστοποιήσει παράλληλα στους εργαζομένους της Εταιρείας με ανάρτηση της Αιτιολογημένης Γνώμης στον πίνακα ανακοινώσεων της Εταιρείας στην επίσημη ιστοσελίδα αυτής, η οποία θα δημοσιοποιηθεί σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 1 του Νόμου.

Πέραν των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν προέβη σε καμιά ειδικότερη ενέργεια σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση και δεν πραγματοποίησε ούτε προτίθεται να πραγματοποιήσει επαφές για την υποβολή ανταγωνιστικών προτάσεων. Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προέβη ούτε προτίθεται να προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια που δεν εντάσσεται στη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας και ενδέχεται να οδηγήσει στη ματαίωση της Δημόσιας Πρότασης.

**Γ. Συμφωνίες μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου ή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και του Προτείνοντος (άρθρο 15 παρ. 2 περ. γ' του Νόμου).**

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου ή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και του Προτείνοντος, πλην της συμφωνίας με την Prosilio NV, σύμφωνα με την οποία η τελευταία δρα ως πρόσωπο που ενεργεί συντονισμένα με τον Προτείνοντα για τους σκοπούς της Δημόσιας Πρότασης.

Δ. Διαμόρφωση Αιτιολογημένης Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (άρθρο 15 παρ. 2 περ. δ' του Νόμου).

Η Αντιπρόεδρος εισηγείται τα κάτωθι στοιχεία, τα οποία πρέπει να ληφθούν υπόψη για τη σύνταξη και οριστικοποίηση της Αιτιολογημένης Γνώμης:

Δ1. Το Πληροφοριακό Δελτίο

Το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου της Δημόσιας Πρότασης, που ο Προτείνων απεύθυνε προς τους Μετόχους της Εταιρείας για την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, όπως αυτό εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ε.Κ. στις 30.09.2022.

Δ2. Η Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου

Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος σύμφωνα με την από 06.10.2022 Έκθεσή του προσδιόρισε ένα εύρος αξίας των μετοχών της Εταιρείας (το **Εύρος Αξίας ανά μετοχή**), σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ **2,51 Ευρώ και 2,85 Ευρώ** ανά μετοχή.

Δ3. Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα της Δημόσιας Πρότασης

Ο Προτείνων στο Πληροφοριακό Δελτίο έχει δηλώσει ότι προτίθεται να προσφέρει το ποσό των δύο ευρώ και σαράντα οχτώ λεπτών (**€2,48**) Ευρώ τοις μετρητοίς (το **Προσφερόμενο Αντάλλαγμα**), για κάθε Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης η οποία θα του προσφερθεί νομίμως και εγκύρως κατά τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής.

Σημειώνονται τα κατωτέρω αναφορικά με το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα:

(α) Η ΜΣΧΤ («Μέση Σταθμισμένη Χρηματιστηριακή Τιμή») κατά τη διάρκεια των τελευταίων έξι (6) μηνών πριν από την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης (ήτοι η 01.08.2022), ανέρχεται σε δύο ευρώ και δύο λεπτά (€ 2,02),

(β) Η υψηλότερη τιμή στην οποία ο Προτείνων ή τα Συντονισμένα Πρόσωπα ή οποιοδήποτε πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό του Προτείνοντος ή σε συντονισμό με τον Προτείνοντα απέκτησε Μετοχές, κατά τη διάρκεια των δώδεκα (12) μηνών πριν από την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήταν δύο ευρώ και σαράντα οκτώ λεπτά (€2,48) ανά μετοχή. Σημειώνεται ότι η Prosilio N.V. απέκτησε Μετοχές σε αυτήν την τιμή κατά την 01.09.2021.

(γ) η τιμή ανά Μετοχή, όπως αυτή προκύπτει από την αποτίμηση των Μετοχών της Εταιρείας που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης σύμφωνα με την έκθεση αποτίμησης της EUROCORP με ημερομηνία 18 Αυγούστου 2022 είναι ένα Ευρώ και ενενήντα πέντε λεπτά (€1,95).

(δ) είναι εκτός και κάτω των ορίων του Εύρους Αξίας ανά μετοχή που αναφέρεται στην Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου (€2,51 - €2,85).

Συγκεκριμένα, το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα των €2,48 ανά μετοχή:

(α) υπερβαίνει κατά 22,8% περίπου την ΜΣΧΤ κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, η οποία ανήλθε σε δύο ευρώ και δύο λεπτά (€ 2,02),

(β) ισούται με την υψηλότερη τιμή στην οποία ο Προτείνων ή τα πρόσωπα που ενεργούν σε συντονισμό με τον Προτείνοντα ή οποιοδήποτε από τα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό του Προτείνοντος ή σε συντονισμό με τον Προτείνοντα απέκτησε Μετοχές κατά τη διάρκεια των δώδεκα (12) μηνών που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης,

(γ) υπερβαίνει κατά 27,2% την τιμή που προέκυψε από την Έκθεση Αποτίμησης η οποία συντάχθηκε από την EUROCORP και η οποία ισούται με ένα Ευρώ και ενενήντα πέντε λεπτά (€1,95).

(δ) είναι εκτός και κάτω των ορίων του Εύρους Αξίας ανά μετοχή που αναφέρεται στην Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου (€2,51- €2,85).

Δ4. Τα Έξοδα

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, ο Προτείνων αναλαμβάνει για λογαριασμό των Μετόχων που νόμιμα, έγκυρα και έγκαιρα αποδέχονται τη Δημόσια Πρόταση (οι “Αποδεχόμενοι Μέτοχοι”), την καταβολή των χρεώσεων που προβλέπονται στην Απόφαση 18 (Τιμοκατάλογος Χρεώσεων) του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. (συνεδρίαση 311/22.02.2021), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει κάθε φορά, για τη μεταβίβαση των Μετοχών, ανερχόμενη σήμερα στο 0,08% της αξίας της μεταβίβασης, ανά εντολή μεταβίβασης, με ελάχιστη χρέωση το μικρότερο από το ποσό των €20 ή το 20% της αξίας της μεταβίβασης, ανά εντολή μεταβίβασης για κάθε Αποδεχόμενο Μέτοχο.

Ο Προτείνων δεν αναλαμβάνει την υποχρέωση πληρωμής του ποσού που αντιστοιχεί στον προβλεπόμενο στο άρθρο 9 του Νόμου 2579/1998 φόρο, ο οποίος ανέρχεται σήμερα στο 0,2% της αξίας της συναλλαγής. Ο φόρος αυτός θα βαρύνει τους Αποδεχόμενους Μετόχους.

Κατά συνέπεια, οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι θα λάβουν το συνολικό ποσό του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος δίχως την επιβάρυνση από τα δικαιώματα υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ., αλλά μειωμένο κατά το ποσό του προαναφερόμενου φόρου.

Δ.5 Οι επιχειρηματικοί στόχοι του Προτείνοντος

Σύμφωνα με την παράγραφο 1.19 του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος:

«Επιχειρηματική Στρατηγική του Προτείνοντος σχετικά με την Εταιρεία» του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος:

Η Reggeborgh Invest B.V. και ο Προτείνων στηρίζουν το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην επίτευξη του μακροπρόθεσμου στρατηγικού του πλάνου. Ο Προτείνων πιστεύει ακράδαντα στη δυναμική των δι'αφόρων δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου της Εταιρείας.

Η Reggeborgh Invest B.V. και ο Προτείνων στοχεύουν στη συνέχιση των δραστηριοτήτων του Προτείνοντος και της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο Προτείνων και η Reggeborgh Invest B.V. στηρίζουν την

υφιστάμενη επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας ως προς τους βασικούς τομείς δραστηριοτήτων ως κατωτέρω:

- Επικέντρωση σε έργα μεσαίας και μεγάλης κλίμακας στους τομείς λιανικής και ψυχαγωγίας, γραφείων, μικτής χρήσης, εκθεσιακών, συνεδριακών και οικιστικών ακινήτων.
- Δημιουργία αξίας μέσω του εντοπισμού και της απόκτησης μεγάλων ιδιοκτησιών με ελκυστικές αποδόσεις.
- Συνεργασία με αρχιτέκτονες διαχειριστές και επαγγελματίες στο χώρο των ακινήτων, για την ανάπτυξη υψηλής ποιότητας εγκαταστάσεων.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία εκτελεί υψηλού επιπέδου στρατηγικά έργα στην Ελλάδα, τα οποία ο Προτείνων υποστηρίζει πλήρως:

- Μαρίνα Αλίμου: Σε συνεργασία με την ΑΚΤΩΡ Παραχωρήσεις, η Εταιρεία πέτυχε την ανάληψη για 40 έτη της εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου, η οποία είναι η μεγαλύτερη μαρίνα στην Ελλάδα, μια από τις μεγαλύτερες στην ανατολική Μεσόγειο και η κύρια βάση για ναύλωση σκαφών αναψυχής στην Αθήνα.
- Γούρνες, Κρήτη: Η Εταιρεία προσβλέπει στην αξιοποίηση του οικοπέδου, με μικτής χρήσης ανάπτυξη που θα αποτελέσει έναν ξεχωριστό τουριστικό, εμπορικό και ψυχαγωγικό προορισμό στην ευρύτερη περιοχή της ανατολικής Μεσογείου.
- Πάρκο Καμπά: Η Εταιρεία ετοιμάζει έργο μικτής χρήσης στα προάστια της Αθήνας (περιοχή Κάντζα) σε μία προνομιακή τοποθεσία, λόγω της απευθείας προσέγγισης μέσω Αττικής Οδού, προαστιακού και μετρό, σε μια έκταση συνολικής επιφάνειας 315.000 τ.μ..

Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων δεν σκοπεύει να προτείνει αλλαγές στη σύνθεση του διοικητικού συμβουλίου και θα συνεχίσει να υποστηρίζει το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας, καθώς ο Προτείνων πιστεύει ότι το διοικητικό συμβούλιο θα θέσει τους σωστούς στόχους για τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Δ.6 Οι επιπτώσεις στην απασχόληση

Ο Προτείνων επιπλέον σκοπεύει να διατηρήσει ουσιαδώς αμετάβλητες την πολιτική διαχείρισης του ανθρωπίνου δυναμικού της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, τους όρους απασχόλησης των εργαζομένων και των ανωτάτων διοικητικών στελεχών της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, τις θέσεις εργασίας και τον τρόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, στο βαθμό που δεν επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς και της οικονομίας.

Σημειώνεται ότι ουδείς εκ των εργαζομένων της Εταιρείας έχει εκφράσει μέχρι σήμερα αρνητική γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση.

Δ7. Η πρόθεση του Προτείνοντος ως προς τη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας

Σύμφωνα με την παράγραφο 1.16 του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος:

- i. Σε περίπτωση που ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα αποκτήσουν ποσοστό άνω του 90% των μετοχών της Εταιρείας, ο Προτείνων δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς σχετικά με τις μετοχές των μετόχων μειοψηφίας σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου.
- ii. Επιπλέον, ο Προτείνων δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή της Εταιρείας από το Χ.Α.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ύστερα από διαλογική συζήτηση και κατόπιν της ανωτέρω Εισήγησης της Αντιπροέδρου, διατυπώνει την **άποψή** του ως ακολούθως:

Α. Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα των 2,48 Ευρώ ανά Μετοχή, δεν κρίνεται εύλογο και δίκαιο δεδομένου ότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις που τίθενται στο άρθρο 9, παρ.7 του Νόμου, διότι βρίσκεται εκτός και κάτω των ορίων του Εύρους Αξίας ανά μετοχή που αναφέρεται στην Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου. Συγκεκριμένα, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος σύμφωνα με την από 06.10.2022 Έκθεσή του προσδιόρισε ένα εύρος αξίας των μετοχών της Εταιρείας (το Εύρος Αξίας ανά μετοχή), σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ €2,51 έως €2,85 ανά μετοχή. Με βάση τα αποτελέσματα των μεθόδων υπολογισμού του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου για την αξιολόγηση του Προσφερόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης για την απόκτηση από τον Προτείνοντα των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος συμπεραίνει ότι, στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης το προσφερόμενο τίμημα €2,48 για κάθε μετοχή της Εταιρείας, βρίσκεται εκτός και κάτω από το εύλογο εύρος τιμών, όπως αυτό προέκυψε από τις επιλεγμένες μεθόδους αποτίμησης και προσδιορίστηκε σε €2,51 έως €2,85 ανά μετοχή.

Β. Σε κάθε περίπτωση και λαμβάνοντας υπόψη την μικρή διαφορά μεταξύ του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος και του Εύρους Αξίας ανά μετοχή του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, την χαμηλή ρευστότητα και την πορεία της μετοχής, το Δ.Σ δεν είναι σε θέση να προβλέψει την έκβαση της Δημόσιας Πρότασης, ούτε την βραχυχρόνια πορεία της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής, καθώς και την εμπορευσιμότητα των μετοχών στο Χ.Α εφεξής.

Γ. Η επιχειρηματική στρατηγική του Προτείνοντος βασίζεται στον υφιστάμενο επιχειρηματικό σχεδιασμό της Εταιρείας, ωστόσο επισημαίνεται ότι οι σχεδιασμοί και οι εκτιμήσεις του Προτείνοντος για τα αναμενόμενα οφέλη για την Εταιρεία βασίζονται σε ορισμένες παραδοχές αναφορικά με την παρούσα κατάσταση, και συνεπώς δύνανται να επηρεαστούν από τυχόν μεταβολή.

Δ. Η Δημόσια Πρόταση δεν αναμένεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στα συμφέροντα της εταιρείας, στις εργασιακές σχέσεις, ή στον αριθμό των εργαζομένων στην Εταιρεία, στο βαθμό που δεν επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς και της οικονομίας. Δεδομένου ότι η Εταιρεία θα εξακολουθεί να ελέγχεται από την ΕΛΛΑΚΤΩΡ, η έκβαση της Δημόσιας Πρότασης δεν αναμένεται να επηρεάσει το σύνολο των συμφερόντων της Εταιρείας (περιλαμβανομένων και των εργαζομένων), τα στρατηγικά σχέδια του Προτείνοντος για την Εταιρεία, ή την απασχόληση στους χώρους που διεξάγονται οι δραστηριότητες της Εταιρείας.

Ε. Η παρούσα Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αποτελεί μια γενική αξιολόγηση των όρων της υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης, της επίδρασής της στη λειτουργία της

Εταιρείας, βασιζόμενη στις διατάξεις του Νόμου, στα έγγραφα και στοιχεία που παρατίθενται στην ενότητα Δ της παρούσας και δεν συνιστά ούτε δύναται να εκληφθεί ως πρόσκληση ή συμβουλή ή σύσταση ή προτροπή προς τους Μετόχους για την αποδοχή ή την απόρριψη της Δημόσιας Πρότασης ή εν γένει για την πραγματοποίηση οποιωνδήποτε συναλλαγών επί κινητών αξιών εκδόσεως της Εταιρείας ή άλλη συναλλαγή.

Σημειώνεται ότι η παρούσα Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συντάσσεται σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 και 2 του Νόμου, θα υποβληθεί μαζί με την από 06.10.2022 Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου (η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα Εισήγηση) στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στον Προτείνοντα σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 3 του Νόμου, θα γνωστοποιηθεί στους εργαζομένους της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 4 του Νόμου και θα δημοσιευθεί μαζί με την Έκθεση, σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 1 του Νόμου.

Τέλος η παρούσα Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, θα είναι δημοσίως διαθέσιμη μέσω της ιστοσελίδας της Εταιρείας (https://el.reds.gr/enimerosi_ependyton_anakoinoseis_2022/) και της ιστοσελίδας του Χρηματιστηρίου Αθηνών (<https://www.helex.gr>) καθ' όλη τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης.

Κηφισιά, 10.10.2022
Το Διοικητικό Συμβούλιο.