

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ «MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Προς το Χ.Α.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «MARFIN INVESTMENT GROUP A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (εφεξής η «MIG»), σύμφωνα με το άρθρο 289 του Κανονισμού του Χ.Α., σχετικά με την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου κατά € 418 εκατ. και την άντληση συνολικών εσόδων ύψους € 5,19 δισ. περίπου και συγκεκριμένα στην περίπτωση της παραγράφου 4γ που αναφέρεται σε εξαγορές που δεν έχουν προσδιορισθεί κατά τον χρόνο της αύξησης, ενημερώνει το επενδυτικό κοινό ότι προχώρησε στην εξαγορά του 66,67% της σερβικής αλυσίδας εμπορικών ακινήτων «JSC ROBNE KUCE BEOGRAD» (εφεξής η «RKB»).

Στις 29.10.2007, η «VERANO MOTORS D.O.O.» (εφεξής η «VERANO»), κέρδισε με την υποβολή προσφοράς ύψους € 360 εκατ. την δημόσια δημοπρασία που πραγματοποιήθηκε από τον Οργανισμό Ιδιωτικοποιήσεων της Σερβίας για την πώληση της RKB. Στις 28.12.2007, η VERANO κατέβαλε στην RKB το συμφωνηθέν τίμημα των € 360 εκατ. και απέκτησε την κυριότητα του συνόλου των μετοχών της RKB. Βάσει συμφωνίας, αυτόματα ενεργοποιείται η μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της RKB από την VERANO στην εταιρεία «TAU MOTORS BEOGRAD D.O.O.» (εφεξής η «TAU»), η οποία ανήκει κατά 66,67% στην «MIG REAL ESTATE SERBIA BV» (100% θυγατρική της MIG) και κατά 33,33% στη VERANO. Η ολοκλήρωση της μεταβίβασης των μετοχών της RKB προς την TAU τελεί υπό την αίρεση της λήψης των απαραίτητων εγκρίσεων από την αρμόδια αρχή Ανταγωνισμού της Σερβίας.

Σχετικά με την RKB

Η RKB είναι ιστορικά η μεγαλύτερη αλυσίδα εμπορικών κέντρων στην πρώην Γιουγκοσλαβία και μια από τις μεγαλύτερες στην Ευρώπη, διαθέτοντας ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων σε κεντρικές τοποθεσίες των μεγαλύτερων πόλεων της Σερβίας και στο Μαυροβούνιο, συνολικής επιφάνειας 232 χιλ. τ.μ. Στο εν λόγω χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνονται:

- Τριάντα δύο (32) εμπορικά κέντρα σε όλες τις μεγάλες πόλεις της Σερβίας, εκ των οποίων εννέα (9) βρίσκονται στο εμπορικό κέντρο του Βελιγραδίου,
- Τρία (3) εμπορικά κέντρα και ένα (1) αποθηκευτικό κέντρο στο Μαυροβούνιο και
- Ένα (1) αποθηκευτικό κέντρο (logistic center) και ένα (1) κτίριο γραφείων στο Βελιγράδι.

Η RKB ιδρύθηκε το 1966 και ήδη από το 1997 είχε αρχίσει να αντιμετωπίζει δυσκολίες προσαρμογής κατά τη μετάβαση της Σερβικής οικονομίας από κομμουνιστική σε ελεύθερη αγορά με αποτέλεσμα το 2002 η RKB να περιέλθει σε πτώχευση. Ο Οργανισμός Ιδιωτικοποιήσεων της Σερβίας προβλέπεται να χρησιμοποιήσει μέρος των

εσόδων από την πώληση της RKB για να εξοφλήσει τα χρέη της RKB προς τους πιστωτές της. Βάσει δικαστικής απόφασης, οποιοσδήποτε οφειλές προς τρίτους μετά την εξαγορά της RKB βαρύνουν αποκλειστικά τον Οργανισμό Ιδιωτικοποιήσεων της Σερβίας και όχι τον αγοραστή.

Τα ακίνητα της RKB βρίσκονται σε ιδανικές τοποθεσίες στα μεγαλύτερα αστικά κέντρα της Σερβίας και του Μαυροβουνίου προκειμένου να εξυπηρετήσουν ένα ευρύ φάσμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων όπως καταστήματα λιανικής, καταστήματα τηλεπικοινωνιακών υπηρεσιών, εστιατόρια-καφέ, τραπεζικά καταστήματα κ.α. Περαιτέρω η εν λόγω εξαγορά επιτρέπει στον εκάστοτε αγοραστή να αξιοποιήσει τα ακίνητα της RKB χωρίς περιορισμούς, αναπτύσσοντας νέες χρήσεις και δραστηριότητες, ανάλογα με την τοποθεσία και το πρόγραμμα ανακαίνισης των ακινήτων. Μέσα στους προσεχείς μήνες, η MIG και η VERANO σκοπεύουν να δαπανήσουν περί τα € 75 εκατ. για την ανακαίνιση και αναμόρφωση των ακινήτων, γεγονός που προβλέπεται να συμβάλει καταλυτικά στην περαιτέρω ενίσχυση της αξίας τους.

Σχετικά με την VERANO

Η VERANO ανήκει στον όμιλο συμμετοχών «VERANO GROUP» και αποτελεί μια από τις δύο μεγαλύτερες εταιρείες ακινήτων στην Σερβία, διαθέτοντας χαρτοφυλάκιο ακινήτων συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των 250 χιλ. τ.μ. και σημαντική εμπειρία στον τομέα ανάπτυξης εμπορικών κέντρων.

Η συμμετοχή της MIG στην RKB χρηματοδοτήθηκε εν μέρει από τα έσοδα που προέκυψαν από την επιτυχημένη ολοκλήρωση της πρόσφατης αύξησης των Ιδίων Κεφαλαίων της MIG. Ειδικότερα, η συμμετοχή της MIG στην TAU ανέρχεται στα € 76,7 εκατ., η συμμετοχή της VERANO στην TAU ανέρχεται στα € 38,4 εκατ., ενώ το υπόλοιπο του συνολικού τιμήματος των € 360 εκατ. χρηματοδοτήθηκε μέσω τραπεζικού δανεισμού της τάξεως των € 250 εκατ.

Αποτίμηση

Η Διοίκηση της MIG ανέθεσε την αποτίμηση της εταιρείας RKB στην «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.». Επίσης, ο ανεξάρτητος οίκος King Sturge d.o.o., μέρος του διεθνούς ανεξάρτητου οίκου παροχής υπηρεσιών ακινήτων King Sturge International Group, προέβη στην αποτίμηση της επένδυσης στην RKB για λογαριασμό της διοίκησης της TAU.

Η «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» έλαβε υπ' όψιν την εν λόγω αποτίμηση, αλλά δεν βασίστηκε σε αυτήν. Αντιθέτως, αποτίμησε την αξία της επένδυσης στην RKB ανεξάρτητα.

Μέθοδοι αποτίμησης

Η εν λόγω αποτίμηση βασίστηκε στις ακόλουθες μεθοδολογίες:

- **Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών** ("discounted cash flows"), βάσει του επιχειρηματικού σχεδίου της TAU για την RKB, με προβλέψεις για την περίοδο 2008-2017. Η εν λόγω μέθοδος συνίσταται στην τρέχουσα αξία ("present value") του συνόλου των προβλεπόμενων μελλοντικών ταμειακών

ρών ("free cash flows") της RKB, προεξοφλημένα με βάση το σταθμισμένο μέσο κόστος κεφαλαίου της επιχείρησης και την τρέχουσα σχετική φορολογία.

- **Μέθοδος τρέχουσας αξίας στην αγορά** ("market value") των ακινήτων της RKB, βάσει των προβλεπόμενων ενοικίων για τους πρώτους 12 μήνες πλήρους εκμίσθωσης των ακινήτων σε ενοίκους, καθώς και της τρέχουσας απόδοσης συγκρίσιμων εμπορικών ακινήτων στην αγορά της Σερβίας.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	Ελάχιστη αποτίμηση	Μέγιστη αποτίμηση
Προεφλημένες ταμειακές ροές	€548,1 εκ.	€683,3 εκ.
Τρέχουσα αξία στην αγορά	€607,5 εκ.	€793,0 εκ.

Με βάση τα παραπάνω, η «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» εκτίμησε ότι το τίμημα των € 360 εκατ. για την εξαγορά της εταιρείας RKB θεωρείται ως εύλογο και δίκαιο και ότι οι μέθοδοι που υιοθετήθηκαν είναι κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση.

Η MIG ενημερώνει ότι σε συνέχεια της από 31.12.2007 ανακοίνωσής της σχετικά με την εξαγορά της εταιρείας RKB και σύμφωνα με το άρθρο 289 παρ. 4γ του Κανονισμού του Χ.Α. η έκθεση του Δ.Σ. θα βρίσκεται αναρτημένη στην ιστοσελίδα της (www.marfininvestmentgroup.com) και στην ιστοσελίδα του Χ.Α. (www.ase.gr).